

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14705 *Resolución de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Telde a inscribir un acta notarial tramitada en procedimiento de expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña J., doña A. y don S. B. S., don J. A. R. P. y doña N. V. T., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Telde, don Rafael Robledo González, a inscribir un acta notarial tramitada en procedimiento de expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta de inicio librada en expediente de dominio para inmatriculación de finca, otorgada el día 20 de marzo de 2023 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 786 de protocolo, se solicitaba la expedición de la certificación acreditativa de que la finca cuya inmatriculación se pretende no constaba inscrita, conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, la cual fue remitida por el Registro de la Propiedad de Telde el día 17 de abril de 2023, advirtiendo que no se descartaba que la finca a inmatricular pudiera corresponderse con la registral número 58.668 de la Sección Tercera del citado Registro. Recibida la anterior certificación por el notario, y efectuada la tramitación prevista legalmente, mediante acta de cierre fechada el día 1 de septiembre de 2023, con el número 2.459 de protocolo, se constataba la ausencia de oposición por los interesados en el procedimiento y se estimaba acreditada la notoriedad de los hechos expuestos, solicitando, en consecuencia, la inmatriculación de la finca a que se refería el título.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Telde, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 20/02/2024, ha sido presentada en este Registro escritura otorgada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, D. Alberto Blanco Pulleiro, el día 01/09/2023 al número 2459/2023 de su protocolo, con el número de asiento 1028 del diario 104, y previa calificación de la misma y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, procede suspender su inscripción por el defecto de carácter subsanable, que seguidamente se dirán con su fundamentación jurídica:

Tras haber sido expedida por este Registro certificación con fecha doce de abril de dos mil veintitrés solicitada en el precedente documento, se advertía en la misma que la finca objeto de inmatriculación podía corresponder con la finca registral 58.668, debiendo ser despejadas las dudas sobre la posible coincidencia, por lo que se suspende la inscripción de dicho documento.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura.

Contra la anterior calificación (...)

Se proroga el plazo del asiento de presentación durante el plazo de sesenta días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Por no haberse solicitado no se ha tomado anotación preventiva de suspensión.

Y de conformidad con todo ello, se suspende la inscripción del precedente documento.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Robledo González registrador/a de Registro Propiedad de Telde a día trece de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J., doña A. y don S. B. S., don J. A. R. P. y doña N. V. T., interpusieron recurso el día 9 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que la calificación negativa objeto del presente recurso se refiere a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la escritura otorgada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Alberto Blanco Pulleiro, al número 2459/2023 de su protocolo, de expediente de dominio para inmatriculación de finca, cuya descripción obra en la antedicha escritura, que a continuación reproducimos:

“Urbana: solar edificable en el sitio conocido por (...) en el término municipal de Telde.

Superficie: Según el título, tiene una superficie de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados (158 m²); si bien, según reciente medición, su superficie es de ciento veintisiete metros cuadrados (127 m²), tal y como queda reflejado en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora.

Linderos:

Norte, con acequia de la Heredad (...)

Sur, con D. S. S. S. y Don J. J. M. M., hoy con la referencia catastral 001800500DS59F0001YI, cuyo titular catastral es Don S. S. S., y con la referencia catastral 001800400DS59F0001BI, cuyo titular es J. R. A.

Naciente, con estanque de Don M. S. B., hoy con referencia catastral 7759205DS5975N0001PU cuyo titular catastral está en investigación.

Poniente, con servidumbre de varios, hoy, con calle (...), por donde tiene su acceso, a través del número (...) de gobierno.

Dentro de su cabida y linderos existe actualmente un Edificio de una planta, que tiene una superficie construida en planta de cuarenta y nueve metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (49,88 m²) y en patio de ochenta metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados. (...)

(...) Referencia catastral - Tiene la referencia catastral 001801100DS59F0001PI, según certificación catastral descriptiva y gráfica que so incorpora a esta matriz. (...)”

Sin embargo, la inscripción solicitada se suspende de conformidad a lo estipulado en el Art. 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 de su Reglamento, y ello de conformidad a la siguiente “fundamentación”:

“Tras haber sido expedida por este Registro certificación con fecha doce de abril de dos mil veintitrés solicitada en el precedente documento, se advertía en la misma que la finca objeto de inmatriculación podía corresponder con la finca registral 58.668, debiendo ser despejadas las dudas sobre la posible coincidencia, por lo que se suspende la inscripción de dicho documento.”

La calificación negativa objeto del presente recurso adolece de falta de motivación que genera una evidente indefensión a los solicitantes ahora recurrentes. En este sentido, existen abundantes resoluciones de la DGRN, vulnerando numerosos preceptos, tales como los Arts. 19 bis; y 199 de la LH, que exigen una mínima motivación a los efectos de denegar y/o suspender la inscripción más allá de meras conjeturas:

Resolución de 21 de mayo de 2018: No se admite que el Registrador se limite a alegar que “existen dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que constan en el Registro y de los de la certificación catastral aportada”. Se señala que “sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta”.

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (16034): Caso de inmatriculación donde se tienen dudas de la posible invasión de terrenos destinados a viales. La Registradora se limita a señalar que “existen dudas de que la finca invada el dominio público,... La Registradora, tal y como recuerda la DGRN, en su resolución de 18 de octubre de 2018, no puede eludir su responsabilidad y su deber de emitir un juicio crítico fundamentado y motivado que esclarezca si efectivamente existe o, al menos, se constatan indicios suficientemente rigurosos para afirmar que se constata una invasión del dominio público. Al no motivar ni efectuar un juicio crítico respecto a la presunta falta de contestación (que no de oposición) del Ayuntamiento, se niega a esta parte conocer el expreso motivo de la generación de dudas acerca de la afección o no del dominio público. Precisamente esa actitud choca con la nueva regulación del Art. 199 LH, la cual se incardina en el marco de la tan necesaria desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016: “es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente; que al consignarse los defectos que; a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del Interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye sus tesis impugnatorias, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. (...)

(...) Lo cierto es que de la calificación no se puede extraer otra conclusión que la Registradora presenta dudas. Si bien se desconocen las dudas de la presunta afección de la parcela al dominio público, si son dudas sobre toda la parcela, parte de la misma, (...) No se cumple, por tanto, con la exigencia de motivación.”.

Es por ello, que la DGRN exige que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que no puede ser arbitrario ni discrecional, debiendo estar el mismo motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que tan siquiera baste para denegar la inscripción la oposición de un colindante (que además en el presente supuesto no se da), si ésta no está debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formule tal oposición.

Del contenido de la calificación negativa ahora combatida se desprende una ausencia de fundamentación mínima, en los términos requeridos en las resoluciones antes referenciadas, sin que además exista alegación de interesado contraria a la legítima solicitud de Inscripción Interesada por los abajos firmantes.

Segundo. Es por todo lo referenciado en el expositivo precedente, que a medio del presente escrito se Interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que no han sido mínimamente fundamentados los motivos por los que no se ha procedido a la inscripción solicitada de conformidad a lo estipulado en el Art 203 de la LH, y correlativos del indicado cuerpo legal referenciados en el expositivo precedente.

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, (Decreto de 8 de febrero de 1946), relativos a la interposición de Recurso contra la calificación negativa del registro de la Propiedad.

– Arts. 19 Bis y 119 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946) y correlativos relativos a la necesidad de fundamentación de la calificación negativa por el Registrador.

– Resoluciones de la DGRN ya mencionadas en el cuerpo del presente recurso, relativas a la necesidad de fundamentación de calificación negativa del registro de la propiedad más allá de meras suposiciones, a cuyo contenido me remito a fin de evitar innecesarias repeticiones.

– Art. 203 LH relativo al Expediente de Dominio para inmatriculación de fincas.

En su virtud,

Solicito de esa Dirección General. Que tenga por interpuesto en legal tiempo y forma recurso contra la calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad Número Uno de Telde (Ref: 1272/2024), de fecha 13 de marzo de 2024, y estimando el mismo, acuerde la inscripción de la finca descrita en el Ordinal Primero de este escrito, en los términos establecidos en la Escritura otorgada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, al número 2459/2023 de su protocolo.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y lo elevó, con su expediente, a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2006, 5 de mayo y 27 de junio de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 23 de abril, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril, 8 de mayo y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 y 22 de junio de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede la inmatriculación de una finca en virtud del acta de conclusión de un expediente de dominio tramitado conforme a lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria al afirmar el registrador competente en la certificación librada durante la tramitación del procedimiento que no se descarta que la misma pueda corresponderse con otra previamente inscrita, de la cual también se certifica.

Habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el registrador calificó negativamente la inmatriculación por haberse advertido en la certificación librada en el curso del procedimiento de la posible correspondencia de dicha finca con la registral 58.668 del mismo Registro de Telde, respecto de la cuál, colindante con la anterior junto con otras dos también se certifica. Se da, además, la circunstancia de que al acta de inicio se incorpora certificación expedida por el mismo registrador el día 22 de marzo de 2019, que se incorpora al acta de inicio, en la cual se

manifestó que la finca, con descripción contenida en el título que alega el promotor para justificar su dominio, no aparece inscrita en ese Registro de la Propiedad a nombre de persona o entidad alguna.

2. La cuestión principal del expediente consiste en determinar si la finca referida puede ser inmatriculada o si ya consta inscrita en el Registro de Telde. La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del Registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados; es por ello que la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes».

Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

En el caso que nos ocupa, la registradora expidió la certificación el día 12 de abril de 2023 en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Constaba expedida con anterioridad a la tramitación del expediente de dominio certificación de que la finca, con la descripción asignada a la misma en el título que sirve de base a la pretensión de los promotores no constaba inmatriculada y, aunque esta certificación no puede ser tenida en cuenta, al no haberse expedida la misma a solicitud del notario autorizante del acta de inicio del expediente de dominio, sí es preciso poner de manifiesto que ya en esa certificación no se advirtió de una posible coincidencia con la registral 58.668, resultando que la finca, con la descripción ofrecida tenía las mismas características descriptivas que las consignadas en el acta de inicio, a excepción de su superficie y de la identidad personal de los linderos, que ahora se actualizan.

En el presente expediente el registrador advierte de la posible correspondencia de la finca con otra previamente inscrita, finca respecto de la que se afirma en la propia certificación su colindancia con la finca que se pretende inmatricular. Por otro lado, debe apuntarse la falta de concreción de las dudas alegadas por el registrador, no

descartando una posible correspondencia con otra finca registral, sin aportar indicio probatorio alguno concluyente, condenado al recurrente a una evidente situación de indefensión ante la calificación emitida.

4. Es más, esta justificación de las dudas de correspondencia se contiene en el informe en defensa de la nota de calificación; pero las matizaciones incluidas en el citado informe no pueden ser tomadas en consideración a los efectos de este recurso, pues como tiene ya declarado este Centro Directivo, tal informe corresponde a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 23 de abril de 2018).

5. Por tanto, en el presente expediente ha quedado acreditado que la nota de calificación, tal y como ha sido redactada, se fundamenta en una simple conjetura que, a su vez, al indicarse la colindancia de la finca a inmatricular con aquélla con la que se ha apreciado una posible correspondencia, la notificación edictal a los herederos del titular registral de la finca 58.668, unido a su falta de oposición, determinan la falta de fundamento de las dudas expuestas por el registrador a la hora de suspender la inmatriculación pretendida. En consecuencia, dados los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador no están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.