

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13558 *Resolución de 20 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 8, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña D. E. S., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia número 8, don Manuel Ortiz Reina, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 14 de mayo de 2020, que tuvo entrada el día 16 siguiente, doña D. E. S. solicita el inicio del expediente de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, alegando ser usuaria de una zona verde pública que, a su juicio, ha sufrido una invasión por una propiedad particular, en concreto, identificando la finca 28.842 en la que existe una obra nueva declarada y la registral 43.120 de titularidad municipal afectada a jardín o zona verde, afirmando que ésta última tiene en la realidad 44,63 metros menos de los que figuran en el Registro, que han sido ocupados por la losa de cemento de la edificación a construir en la parcela colindante.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, es objeto de calificación negativa, en los siguientes términos: «En contestación a su escrito de fecha 14 de mayo de 2020, con entrada en este Registro el día 18, con mimen) 1103/2020, en el que denuncia una posible doble inmatriculación de fincas por invasión de la propiedad particular a la pública, me cumple manifestar lo que sigue.

Que el expediente de doble inmatriculación de fincas regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria se inicia a "instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes", por lo que usted carece de legitimidad para instarlo.

Que el registrador que suscribe no aprecia la doble inmatriculación denunciada. La circunstancia de que la losa de cemento de la futura edificación a realizar haya invadido el espacio público de zona verde, no significa que la supuesta superficie invadida de la finca registral 43.120 de Murcia haya dejado de estar inscrita a favor del Ayuntamiento de Murcia, pues dicha finca sigue estando inscrita a favor del Ayuntamiento con la superficie inicial de 424,51 metros cuadrados. Ello sin perjuicio de que pueda haber habido una extralimitación en la construcción, cuya apreciación no es competencia de este registrador.

Que la finca que cita en su escrito, con Código Registral Único 30031000252602, se corresponde con la finca registral 24.842 de Murcia –no con la 28.842–, y sobre la misma la mercantil Consorcio-Grupo Propomor. Industrial Jesan S.L., en el año 2006, declaró la obra nueva que proyectaba construir sobre su solar, sito en Murcia, Calle (...), dividiéndola horizontalmente en ocho departamentos, inscritos en la actualidad a favor de Tokavi Activos S.L. Esta Sociedad aún no ha inscrito la declaración de obra nueva sobre esta finca. Llegado el caso, una vez finalizada la obra nueva, será requisito

necesario para la inscripción de su declaración, la determinación a las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

Que, en todo caso, uno de los principios básicos del sistema registral es que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículo 1, 38,40, 82 y 83 de Ley hipotecaria). Por tanto, la rectificación de los asientos reglarles exige, bien el consentimiento del titular registral bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40 y 82 Ley Hipotecaria).

Todo lo cual se le comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos. En el lugar y fecha al principio indicados. Fdo. Manuel Ortiz Reina. Registrador del Registro Murcia 8».

III

Doña D. E. S. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 7 de julio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 20 del mismo mes, en el que alega lo siguiente: «(...) la contestación del Registro de la Propiedad 8 de Murcia, nos dice:

1. Que carezco de legitimidad para instar esta petición, porque no soy titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes.

Es obvio que se le ha pasado por alto, la plena legitimidad de cualquier ciudadano censado en el Municipio de Murcia, para ejercer el derecho de la "Acción Pública" ante la dejadez del Ayuntamiento de Murcia, en proteger los bienes de dominio público, como es este jardín (adjunto volante de empadronamiento justificativo de estar incluida en el censo y poseer título suficiente legítimo para reivindicar un bien de dominio público municipal afectado a uso de zona verde o jardín. Documento 4), hablo de dejadez probada, por la petición que se hizo el día 18 de febrero de este año (adjunto fotocopia del mismo. Documento 5) al Servicio de Patrimonio, y donde se remite a la inscripción registral del bien municipal (adjunto contestación a dicha petición. Documento 6), pero no comprueba la superficie inscrita con la medición real, a pesar de tener medios técnicos, humanos suficientes para poder realizarlo, de ahí la necesidad de ejercitar "la Acción Pública", cuando dicho Registrador, tenía que haber requerido al colindante o propietario registral, con el bien de dominio público, para acreditar su superficie, para que coincida con la superficie datada en dicho Registro.

Sino [*sic*] estaría permitiendo una doble inmatriculación de la finca de colindante con la finca municipal.

Luego, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, tanto en su art. 5, apartados c), d) f), como en su art. 62, permite ejercer la Acción Pública para proteger la legalidad urbanística y registral.

Teniendo que coincidir la superficie registral municipal, con total delimitación de la propiedad privada en la inscripción registral que pretenda inscribir, con su volumen de edificabilidad.

Así tenemos, que sobre la protección del art. 34 de la Ley Hipotecaria no se extiende frente al dominio público.

Resolución de 23 de mayo del año 2018 (BOE de 13 de junio del año 2018) (DRyN).

Sobre el defecto inicial de petición de esta parte, de haber confundido, la finca registral 24.842 de Murcia, con la 28.842, es correcta, dicha reparación.

Respecto de tomar referencia a la posible contradicción de derechos registrales, por parte de los Tribunales, o Jurisdicción Civil, es cierto, pero existe un "filtro previo" de garantía de derechos públicos registrales, referente a las propiedades privadas inscritas, que debe ser protegida en primera línea de defensa, que es el Registrador de la

Propiedad, como "garante" de todo lo que se encuentra registrado, y que pueda ser invadida una propiedad privada sobre una pública (afectada al uso público de ocio como jardín) no puede ser soslayada por la falta de vigilancia, protección y garantía pública de la propiedad, en ese caso debería ser suspendida dicha inscripción o requerida para determinar (ambas propiedades la privada y la pública) con lo que conste de superficie registral inscrita de cada una. De ahí la seguridad pública registral».

IV

El registrador de la propiedad de Murcia número 8, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015, 26 de julio de 2016, 22 de noviembre de 2016, 3 de octubre de 2018, 18 de septiembre de 2019, 5 de diciembre de 2018 y 6 de agosto de 2019.

1. Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. La promoviente afirma que se invade parcialmente un jardín de titularidad pública por diferir la superficie real del mismo con la que figura en la inscripción de la finca registral de titularidad pública, y por apreciar que se ejecuta una edificación en finca colindante que, a su juicio, invade dicha zona verde pública.

El registrador deniega la tramitación del expediente, en primer lugar, por carecer de legitimación la solicitante y, en segundo lugar, por entender que no existe tal situación, ya que la mera invasión o diferencia de superficie que se produce en la realidad física, extrarregistral, no implica la existencia de una doble inmatriculación.

2. En cuanto a la primera cuestión, se plantea si el recurrente está legitimado para solicitar el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Pese a no ser titular de ninguna de las fincas supuestamente afectadas por la doble inmatriculación, y siendo una de ellas titularidad de la Administración Pública, alega la recurrente la "acción pública para proteger la legalidad urbanística y la registral", invocando a este efecto el artículo 62 de la Ley de Suelo.

Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda de del artículo 209 de la Ley Hipotecaria que establece «El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. resoluciones 26 de febrero de 2013 y 2 de diciembre de 2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no sólo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas.

En el presente caso el recurrente no es titular de ningún derecho inscrito ni anotado sobre dichas fincas.

Por otra parte, considerando la existencia de una norma especial reguladora de la legitimación para este concreto procedimiento de doble inmatriculación, no resulta pertinente acudir a una aplicación extensiva de la acción pública a la que se refiere el artículo 62 de la Ley de Suelo, pues, como resulta del tenor de esta norma dicha acción se constriñe al ámbito de «la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística», cuestión claramente diferenciada de una situación de doble inmatriculación en el registro de la propiedad.

Por todo ello, la calificación debe confirmarse en este punto.

3. Por lo que se refiere a la segunda cuestión planteada en la calificación, la regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (R. 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

4. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso concreto de este expediente, está fundada la calificación del registrador, pues tal y como en ella se expone, la circunstancia de producirse una invasión en la realidad física por una edificación colindante no conlleva per se la superposición de fincas registrales en el mundo tabular. No cabe, por tanto, confundir una perturbación o invasión que se produce en la realidad extrarregistral, con la situación patológica que sucede cuando una finca consta inmatriculada dos veces en el Registro de la Propiedad, incluso parcialmente, y que viene a implicar una quiebra del sistema inmobiliario español, ya que entonces los asientos registrales publicarían dos titularidades contradictorias sobre la misma finca. Esta situación es indeseada y por eso la legislación hipotecaria trata de evitar que se produzca y se establecen medios para su resolución.

Resulta destacable en este punto la reforma operada con la Ley 13/2015 de 24 de junio, en la que se introduce la posibilidad de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b Ley Hipotecaria), así como la constancia de la porción de suelo ocupada por las edificaciones (artículo 202), lo cual permite una determinación indubitada del perímetro de la finca registral, excluyendo este tipo de situaciones.

En el supuesto que nos ocupa, como señala el registrador, de la perturbación física que la recurrente pone de manifiesto no puede concluirse más que, en su caso, pudiera existir una construcción extralimitada, que es una situación jurídica diferente, la cual resulta ajena al procedimiento registral que ahora pretende instarse. Por tanto, si se da el supuesto de que la edificación en cuestión pretenda hacerse constar en el registro con las coordenadas correspondientes, será entonces cuando podrá verificarse si efectivamente la misma se extralimita de la finca registral inscrita.

Y sin que en ningún caso se haya acreditado en nuestro caso indicio alguno de que las fincas registrales se encuentren doblemente inmatriculadas de forma parcial, quedando patente la confusión de la recurrente en este aspecto.

Por ello el recurso también debe desestimarse también en este aspecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 20 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.