

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15581** *Resolución de 16 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del sistema de doble título, al existir dudas sobre su identidad con otra cuya cabida se encuentra agotada tras haberse practicado varias segregaciones.*

En el recurso interpuesto por don J. J. R. D. en representación de don F. D. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzáiz, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del sistema de doble título, al existir dudas sobre su identidad con otra cuya cabida se encuentra agotada tras haberse practicado varias segregaciones.

Hechos

I

El día 23 de febrero de 2012 el registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzáiz, expidió certificación con el siguiente contenido, que en lo pertinente se transcribe: «Certifico: Que en virtud de lo que se interesa en la precedente instancia, he examinado los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad, a mi cargo, de los cuales resulta, que en el día de hoy, antes de la apertura del Diario: Primero: Que la finca descrita en su solicitud como «Urbana: Trozo de terreno o solar sito en el término municipal de Icod de los Vinos...» no figura inscrita en este Registro de la Propiedad; no obstante de la titulación aportada y de la búsqueda en los archivos obrantes en esta oficina, resulta que al Tomo 426, Libro 198, Folio 174, inscripción segunda, última de dominio de la finca registral número 12751 del término municipal de Icod de los Vinos, de la cual existen dudas por parte del registrador que certifica sobre su posible relación registral con la de su solicitud, y cuya descripción literal, es la siguiente: «Finca registral 12751: Trozo de terreno sito en este término municipal de Icod de los Vinos en el paraje conocido por el «Calvario», mide una hectárea, siete áreas y cincuenta y siete centiáreas, y sus linderos...» Segundo: Que F. D. D., casado con M. T. G. G., es titular de pleno dominio de la totalidad de esta finca, según la inscripción 2.^a, de fecha de 31 de enero de 1970, al folio 174 del Libro 198, del término municipal de Icod de los Vinos, practicada en virtud de la escritura otorgada en Icod de los Vinos, ante don Manuel Manteca López, el 13 de noviembre del año 1989, copia de la cual se presentó en esta oficina el 22 de febrero de 2012, bajo el asiento número 1.348 del Diario 20.»

II

Mediante escritura autorizada por la notaria de La Laguna, doña María Teresa Lovera Cañada de fecha 26 de abril de 2012, número 422 de orden, los cónyuges don F. A. D. G. y doña M. C. S. G., reservándose el usufructo vitalicio y sucesivo, donaron a su hijo don F. D. S. la nuda propiedad de la finca que se describirá a continuación y que les pertenece por aportación a sociedad conyugal y declaración de obra nueva otorgadas en escritura el día 5 de mayo de 2011, en La Laguna ante la referida notaria, número 558 de orden de su protocolo de ese año. De esta última resulta que la finca pertenece a la señora doña M. C. S. G. por herencia de su madre doña E. G. D.. La descripción de la finca en cuestión es la siguiente: «Urbana.–Vivienda unifamiliar de dos plantas de altura y planta de cubierta, sita en el término municipal de Icod de los Vinos... Tiene una superficie su solar

de doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (255m²). Tiene una superficie total construida de doscientos ochenta y cinco metros y ochenta decímetros cuadrados (285,85m²) distribuidos de la siguiente forma... El resto del terreno no ocupado por la edificación queda para accesos y jardines...».

III

La referida escritura, junto con el antetítulo mencionado, se presentó en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos el día 15 de junio de 2012, y fue objeto de calificación negativa de fecha 2 de julio de 2012 que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Se presenta en el Registro escritura que documenta la inscripción por título de donación de una finca no inmatriculada, correspondiente a una «Urbana.-Vivienda unifamiliar de dos plantas de altura y planta de cubierta, sita en el término municipal de Icod de los Vinos... Tiene una superficie su solar de doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (255m²). Tiene una superficie total construida de doscientos ochenta y cinco metros y ochenta decímetros cuadrados (285,85m²)...», en unión de título fehaciente previo. De los índices obrantes en esta oficina resulta que al Tomo 426, Libro 198, Folio 174, aparece la inscripción 2.^a, última de dominio de la finca registral número 12751 del término municipal de Icod de los Vinos, inscrita a favor de F. D. D., casado con M. T. G. G., y cuya descripción literal es la siguiente: «Trozo de terreno sito en este término municipal de Icod de los Vinos en el paraje conocido por el «Calvario», mide una hectárea, siete áreas y cincuenta y siete centiáreas, y sus linderos... Esta finca después de haberse practicado varias segregaciones tiene agotada su cabida.» De la comparativa de representación gráfica de dicha finca registral 12751 y alguna de sus segregaciones, las cuales obran validadas en las bases gráficas de este Registro, así como de la propia comparación de los linderos de dichas fincas, con la finca que ahora se pretende inmatricular, resultan para este registrador dudas fundadas acerca de la identidad de dichas fincas. Además se observa que los titulares de dicha finca registral pudieran bien ser los padres del donante don F. D. G. De estas circunstancias ya se dio traslado al presentante de la escritura de donación que ahora se pretende inscribir, don J. J. R. D. en certificación emitida al efecto, el día 22 de febrero de 2012. Fundamentos de Derecho: 1.-Existiendo dudas fundadas por parte de este registrador sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con la registral 12751 o alguna de sus segregaciones, no se cumplen los requisitos que para la inmatriculación de fincas establece el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en relación al 300 y 306 de dicho Reglamento. Es de señalar por parte de este registrador que a los efectos de cumplir con lo preceptuado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que la vivienda que se quiere inmatricular, proceda por segregación de la finca registral 12751, y dado que esta última finca ha agotado su superficie, se hace necesaria la previa inscripción de dicha superficie en la finca matriz (registral 12751) mediante el correspondiente expediente de dominio de exceso de cabida, para probablemente con posterioridad instar el correspondiente de reanudación de tracto. Contra la presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos a día dos de Julio del año dos mil doce».

IV

El 24 de julio de 2012 don J. J. R. D., en representación de don F. D. S., solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, quien confirmó íntegramente la nota con fecha de 30 de julio de 2012.

V

Tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos el recurso contra la calificación interpuesto el 30 de agosto por don J. J. R. D., en representación de don F. D. S.,

en el que se alega en esencia lo siguiente: 1) Que en la certificación se dijo que la finca no se encontraba inmatriculada. 2) Que no se han justificado ni fundamentado las dudas, que no pueden ser meras sospechas. 3) Que se cumple el requisito del doble título conforme al artículo 298.1.1.º del Reglamento Hipotecario, y que si se considerara necesaria la complementación procedería instar la correspondiente acta de notoriedad con arreglo al artículo 298.1.2.º del mismo cuerpo legal. 4) Que el hecho de tener agotada la cabida la registral 12751 impide la coincidencia con la finca cuya inmatriculación se pretende, pues ambas no tienen nada que ver, por lo que la vía del expediente de dominio para hacer constar el exceso de cabida y lograr, en su caso, la reanudación de tracto implica apartarse de la verdad. 5) Que no hay coincidencia entre los titulares de la finca inscrita y los donantes.

VI

Mediante escrito con fecha de 1 de octubre de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 4 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 18, 199, 201, 205 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de 26 de marzo de 1927, 28 de febrero y 29 julio 1949, 25 de febrero de 1953, 19 de octubre de 1955, 30 de octubre de 1984, 23 de abril de 1991, 24 de enero, 11 mayo y 17 de octubre de 2006, 15 marzo de 2007, 8 de septiembre de 2009, 8 de noviembre de 2010, 4 de febrero y 2 de agosto de 2012.

1. Siendo la inmatriculación de una finca su primera inscripción de dominio en el Registro sin conexión alguna con otras fincas inscritas, salta a la vista que el primer problema que plantea es el de la identificación del inmueble, debiendo el registrador extremar el celo calificador, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. Y bajo este prisma debe entenderse lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, es decir, no basta con la coincidencia en algunos detalles de la descripción recogida en el título con las de las que figuran en el Registro, sino que es necesario que surjan auténticas dudas sobre si la finca tiene o no ya vida tabular.

2. En el presente supuesto resulta que el registrador no sólo manifestó esas dudas en el momento de la calificación del título presentado, sino que previamente ya había puesto sobre aviso al interesado mediante certificación librada en una fecha próxima, sin que puedan tildarse de meras sospechas injustificadas, dado que se identifica, tanto en una como en otra, la posible coincidencia con una finca cuya cabida se encuentra agotada por sucesivas segregaciones. Esto último significa, puesto que el terreno no puede ni desaparecer ni expandirse, que del contenido del Registro se infiere que, o bien la finca matriz se inscribió indicándose una cabida menor de la real, o bien que la finca cuya inmatriculación se pretende coincide con alguna de las segregaciones efectuadas. Todo ello sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario como resulta de la remisión al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, ya que estas dudas, propias de cuestiones de hecho, no pueden dirimirse en sede de recurso gubernativo.

La misma solución sería de aplicación si la inmatriculación se hubiese pretendido acompañando al título adquisitivo el acta de notoriedad complementaria prevista en el artículo 298.1.2.º del Reglamento Hipotecario, dado que ambos casos siguen el régimen previsto en el artículo 306 por remisión del artículo 300 del Reglamento Hipotecario.

3. Así pues, por lo que se refiere a las dudas del registrador sobre si la finca está ya inscrita, hay que decir: a) que es criterio reiterado de este Centro Directivo que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscribir puede producir una doble inmatriculación, debe acudir a un procedimiento judicial con fase probatoria –inexistente

en el recurso contra la calificación registral–, y en concreto por la vía prevista en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (véase Resoluciones citadas en el «Vistos»); b) que tales dudas están plenamente fundadas, como ha exigido este Centro Directivo, por los motivos anteriormente expresados. No obstante, hay que hacer constar que no parece oportuno que la nota de calificación señale un camino para lograr la inscripción ignorando por completo –como ha hecho el registrador– que el antetítulo parte del carácter inicialmente privativo por herencia de la finca de la madre donante, que obviamente nada tiene que ver con sus supuestos suegros.

Esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso interpuesto y confirmación de la nota de calificación con las matizaciones expresadas en los fundamentos de Derecho que anteceden.

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, 16 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.