

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1355** *Resolución de 24 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Iznalloz, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Juan García Amezcua, notario de Atarfe, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Atarfe, don Antonio Juan García Amezcua, de fecha 19 de mayo de 2016, con el número 716 de protocolo, se otorgó compraventa de la parte indivisa de una finca urbana, vivienda unifamiliar, con una superficie en su solar de 266 metros cuadrados, y una superficie construida de 112 metros cuadrados, de una sola planta de alzado y distribuida en varias dependencias y servicios y patio de 154 metros cuadrados. Uno de los copropietarios de la citada finca urbana compra las porciones indivisas de sus hermanas, haciéndose dueño único.

El título de adquisición es el de escritura de herencia por el óbito de don F. M. M. y de su esposa, doña M. J. P. S., autorizada por el mismo notario en fecha 8 de enero de 2015 con el número 11 de protocolo. Fue adjudicada por terceras partes indivisas a los tres hermanos herederos. De esta última escritura resulta que el título del causante, era a su vez el de «compra privada, sin que exista constancia documental para su sociedad de gananciales a don R. L. V. el día veintisiete de abril de mil novecientos sesenta seis».

Se incorpora a ambas escrituras certificación descriptiva y gráfica de la finca urbana que, a su vez, coincide en su descripción de la finca, extensión y linderos con las de las escrituras, que son iguales entre sí.

##### II

La referida escritura de compraventa se presentó en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el día 11 de octubre de 2016, y fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Iznalloz datos del documento calificado: Entrada n.º: 1892 del año: 2016 Asiento n.º 1.269 Diario: 110 presentado el 11/10/2016 a las 09:53 Presentante: R. J., V. Interesados: doña F. M. P., doña M. J. M. P. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo n.º 716/2016 de 19/05/2016 Notario: Antonio Juan García Amezcua, Atarfe En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos: En el título presentado, escritura de 19 de mayo de 2016, autorizada por el Notario de Atarfe, don Antonio Juan García Amezcua, con el número 716 de protocolo, que fue presentada en este Registro el día 11 de octubre de 2016 bajo el Asiento 1269 del Diario 110, doña F. y doña M. J. M. P. compran, de por mitad y proindiviso, una tercera parte indivisa de una Vivienda en (...), con una superficie de solar de 266 m<sup>2</sup>, la cual está pendiente de inscripción, y cuya inmatriculación se solicita. Se hace constar lo siguiente: 1) El título previo al inmatriculador es escritura pública de herencia de doña M. J. P. S. y don F. M. M.

a favor de sus herederos, autorizada el 8 de enero de 2015, por el Notario de Atarfe, don Antonio Juan García Amezcua con el número 11 de protocolo, que no se acompaña; pero que de su copia simple se observa que a su vez la adquieren de don R. L. V. por compra privada. 2) Por otro lado, la finca que se pretende inmatricular linda por la izquierda con don M. S. M.; y consultado el Registro encontramos que a nombre del citado don M. S. M. aparece inscrita la finca registral 7.602 de Moclín, situada en (...); la cual linda con el citado don F. M. M. y procede por segregación registral de la finca 4.312 del mismo término municipal, con una superficie después de varias segregaciones de ella efectuadas de 3 hectáreas, 3 áreas, 73 centiáreas y 28 decímetros cuadrados a nombre del citado don R. L. M. V., del cual procede la finca que se pretende inmatricular, existiendo en consecuencia dudas de que la finca que se pretende inmatricular se encuentre incluida en la superficie de la citada finca registral 4.312 de Moclín. Fundamentos de Derecho - El artículo 205 impone como obligación al registrador verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá detener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Serán inscribibles sin necesidad de previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad de la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. Por último hacer constar que en todo caso sería necesaria la presentación del testamento y certificado de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de los causantes doña M. J. P. S. y don F. M. M. o en su caso Acta de Notoriedad o Auto de Declaración de Herederos *Ab intestato*, al tratarse de documentos complementarios de dicha herencia (ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 76 de su Reglamento). Acuerdo Suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Iznalloz, a 25 de octubre de 2016 El Registrador (firma ilegible) Firmado: Natalia Calvente Rando».

## III

El día 15 de noviembre de 2016, don Antonio Juan García Amezcua, notario de Atarfe, interpuso recurso contra la anterior calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.-Que el único elemento en que se fundamenta la calificación, es que la finca colindante con la que se pretende inmatricular -finca 7.602 de Moclín- procede por segregación de la finca 4.312, de la que fue titular don R. L. M. V. Pero realmente, la que se pretende inmatricular fue adquirida por los padres del transmitente -los causantes del título sucesorio previo- en virtud de una compra privada a don R. L. V. y a no a don R. L. M. V. como sostiene la registradora; Que el propietario colindante de la registral 7.602 era ya a su vez el causante de la herencia, que es título previo de la que se pretende inmatricular, tal y como consta en el acta de inscripción; Que la registradora no identifica física ni catastralmente la finca inscrita que es la registral 4.312 -ni por aproximación-, para que, de algún modo se pueda comprobar la posible previa inscripción de la finca; Que conforme al párrafo segundo del artículo 205 de la Ley

Hipotecaria, el registrador debe verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener «dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas», y que la exigencia de que las dudas sean fundadas exige no solo que exista algún elemento indiciario en la descripción literaria de la finca que permita albergar dicha duda, sino también establecer un paralelismo entre, por un lado, la finca que se pretende inmatricular -respecto de la cual la Ley Hipotecaria exige la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y por ende la identificación física de la finca- y, por otro, la finca que se considera inscrita que, aun cuando no tenga incorporado en el asiento de inscripción su referencia catastral -la registradora al emitir su calificación debe auxiliarse de una serie de medios que le permitan su identificación física-, sea la propia base de datos del Catastro, o la aplicación informática prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Estos medios permiten a la registradora emitir un juicio fundado sobre la inclusión o concordancia de la finca que se pretende inmatricular con la inscrita, al identificar al menos por aproximación esta última. De lo contrario no hay seguridad de que nos refiramos a la misma finca. De no efectuarse de este modo, la calificación introduce un elemento de arbitrariedad, prohibido por la jurisprudencia en cualquier acto administrativo. A mayor abundamiento, la finca que se pretende inmatricular es urbana y la inscrita es rústica, sin que la registradora mencione en ninguna su naturaleza; Segundo.-Respecto a la aportación de algunos documentos que faltan (certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y la copia autorizada del testamento o acta de declaración de herederos *ab intestato*) relativos a los causantes de la herencia, constan debidamente testimoniados los citados documentos en la copia simple que constituye el título previo al inmatriculador, y en el cual ha basado su calificación, sin que la falta de aportación de la copia autorizada se haya señalado como defecto, junto con el escrito de recurso se acompaña la copia autorizada del título previo en la cual constan testimoniados en la matriz los citados documentos, y Tercero.-Por último, para no perjudicar los intereses de los otorgantes, solo se recurre el defecto de tener dudas fundadas en cuanto a la previa inscripción de la finca y solicita que se tengan por presentados los documentos a los que se hace referencia.

## IV

Mediante escrito, de fecha 29 de noviembre de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 9, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2000, 21 de enero de 2006, 18 de enero de 2010, 5 de marzo de 2012 y 21 de abril, 5 de mayo y 14 de diciembre de 2016.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

No es objeto de recurso el defecto relativo a la falta de aportación de los documentos correspondientes a la herencia, ya que el recurrente manifiesta expresamente que solo se recurre el defecto de tener dudas fundadas en cuanto a la previa inscripción de la finca por lo que a este defecto debe limitarse el presente expediente (*cf.* artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. En primer lugar hay que precisar que, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio es, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

3. Respecto a la cuestión de fondo, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Por tanto, la cuestión central de este expediente, es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

La registradora señala como defecto que la finca que se pretende inmatricular linda por el lado izquierdo con don M. S. M., y que consultado el Registro existe una finca inscrita a nombre de don M. S. M., que a su vez linda con otra a nombre de don F. M. M. -causante del título previo al título inmatriculador- y que además procede por segregación de otra a nombre de don «R. L. M. V.», de quien procede la finca que se pretende inmatricular, y que existiendo en consecuencia dudas de que la finca que se pretende inmatricular se encuentre incluida en la superficie de la citada finca registral, debe suspenderse la inmatriculación.

El notario recurrente alega que la finca que se pretende inmatricular es por herencia de sus padres que la adquirieron de «don R. L. V.», persona distinta del que sostiene la registradora; que el colindante de la que a su vez sostiene la registradora que linda con la que se pretende inmatricular es el causante de la herencia que es el título previo; que la registradora no identifica física ni catastralmente la finca inscrita -ni por aproximación-, para que de algún modo se pueda comprobar la posible previa inscripción de la finca que se pretende inmatricular; que la exigencia de que las dudas sean fundadas, exige no solo que exista algún elemento indiciario en la descripción literaria de la finca que permita albergar dicha duda, sino también establecer un paralelismo entre la finca que se pretende inmatricular y la finca que se considera inscrita, que aun cuando no tenga incorporado en el asiento de inscripción su referencia catastral para lo que la registradora debe auxiliarse de una serie de medios que le permitan su identificación física; que estos medios permiten a la registradora emitir un juicio fundado sobre la inclusión o concordancia de la finca que se pretende inmatricular con la inscrita, y de lo contrario, no hay seguridad de que nos refiramos a la misma finca y de no efectuarse de este modo, la calificación introduce un elemento de arbitrariedad; que la finca que se pretende

inmatricular es urbana y la inscrita es rústica, sin que la registradora mencione en ninguna su naturaleza; en cuanto a los documentos solicitados y acreditativos de la herencia del título previo al inmatriculador, se tengan por presentados con la copia autorizada que se incorpora al escrito de recurso.

4. Partiendo de la documentación aportada tanto notarial como catastral, y la situación geográfica de las fincas en cuestión, en la que resulta objeto de inmatriculación concurren todos los requisitos exigidos por la ley: plena coincidencia de las descripciones de la finca en el título inmatriculador y en el previo al mismo, así como en las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas incorporadas a las escrituras.

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 (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 presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con todo detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. Dichos motivos no quedan desvirtuados por las alegaciones del recurrente, ya que no resulta legalmente exigible para la existencia de tales dudas que las fincas queden localizadas física o catastralmente como pretende el recurrente. Sin perjuicio de la conveniencia de que se lograse tal localización, tratándose en este caso de fincas que han accedido al Registro conforme a la normativa anterior que no la exigía en todo caso, la dudas de la registradora están debidamente manifestadas, identificando la concreta finca y titular que pudiera verse afectado por la operación que pretende acceder.

Debe recordarse, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

De lo expuesto, y con el detalle con el que consta en la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas, y que por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

5. Relacionado con dicho defecto, cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016, si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios

que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria –mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria– no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular –conforme a los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria– con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquel».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 de la Ley Hipotecaria establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por tanto, en el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podrá acudir previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes), podrían disiparse las dudas alegadas por la registradora.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que,

ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 24 de enero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.