

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9507** *Resolución de 27 de marzo de 2023, 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 Archidona, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por dudas sobre la coincidencia parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra previamente inmatriculada.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. C. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por dudas sobre la coincidencia parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra previamente inmatriculada.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2022 por el notario de Archidona, don Pablo Tortosa Crovetto, con el número 1.545 de protocolo, doña M. M. C. M. declaraba una obra nueva por antigüedad sobre una finca rústica de su propiedad situada en el término municipal de Villanueva del Rosario, que no se encontraba inmatriculada en el Registro de la Propiedad, y donaba el pleno dominio de la misma, junto con el pleno dominio de una finca urbana situada en el mismo término municipal, que tampoco se encontraba inmatriculada, a su hija, doña M. G. C. C., quien aceptaba agradecida la donación. Según la misma escritura, la donante había adquirido el dominio de las fincas donadas en virtud de escritura pública de partición de herencia autorizada el día 2 de junio de 2010 ante el notario de Archidona, don Federico Carmona Castejón, con el número 649 de protocolo, que se encontraba pendiente de inscripción.

##### II

Presentada el día 4 de noviembre de 2022 dicha escritura de declaración de obra nueva por antigüedad y donación, acompañada del citado título previo de adquisición –la mencionada escritura de partición de herencia–, en el Registro de la Propiedad de Archidona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de esta Ciudad de Archidona, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3007/2022, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, se refiere a la escritura pública de declaración de obra nueva y donación, otorgado/autorizado el 14/09/2022 ante el/la Notario don/doña Pablo Tortosa Crovetto de Archidona número 1.545 de su protocolo, presentada por don R. M. F. L. a las 13:05:00 horas del día 04/11/2022, asiento 72 del Diario 132, acompañado de antetítulo o título previo otorgado/autorizado el 02/06/2010 ante el Notario don Federico Carmona Castejón que fue de Archidona número 649 de su protocolo y diligencia certificada de presentación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados modelo C10.

II. En dicho documento, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Con la titulación presentada se pretende la inmatriculación de dos fincas, ninguna de las cuales puede tener acceso al Registro, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

2. En relación con la finca rústica, identificada como parcela 119 del Polígono 10 de Villanueva del Rosario:

2.1 Según los antecedentes catastrales cartográficos, la parcela 119/10 formaba, junto con la parcela 118/10, la parcela 11 del polígono 10. Es decir, hasta el 16 de Abril de 2011, la porción de territorio que hoy se atribuye a las parcelas 118 y 119 estaba formada, exclusivamente, por la parcela 11.

2.2 Según los antecedentes catastrales físico-económicos, esto se debe a una operación denominada "segregaciones-divisiones".

2.3 La parcela catastral 11/10 se identifica registralmente con la finca 2.661.

2.4 Por tanto, de todo lo anterior se desprende que existe un claro riesgo de que la finca que se pretende inmatricular sea, en realidad, una porción de la finca registral 2.661. La operación registral correcta no sería en tal caso una inmatriculación, sino una segregación y transmisión de dominio, documentadas en escritura pública, con la licencia pertinente.

3. En relación con la finca urbana, identificada como c/ (...) de Villanueva del Rosario:

3.1 Del Catastro resulta que la parcela catastral (el suelo) comprende dos referencias catastrales: la que se pretende inmatricular (...) y otra (...), ya que forman parte de un solo edificio dividido horizontalmente.

3.2 Lo anterior queda confirmado en el título previo (herencia) que acompaña al título inmatriculador. En dicho título previo se adjudica a uno de los herederos la vivienda sita en (...) y a otro de los herederos la vivienda sita en (...) ubicadas ambas en la misma parcela catastral.

3.3 Sin embargo, en el título inmatriculador, la propietaria de la vivienda sita en (...) se manifiesta como propietaria de toda la parcela, haciendo constar que en la misma solo existe la vivienda sita en (...)

3.4 Por tanto, ni la titular de la vivienda sita en (...) es propietaria de la totalidad del solar, ni por tanto, está legitimada por sí sola para declarar una obra nueva sobre una parcela de la que únicamente es copropietaria, ni para dividirla horizontalmente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, deben tenerse en consideración:

1. En relación con la pretensión de inmatriculación de la finca rústica (119/19).

Dispone el artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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".

Por su parte la DGRN, en Resolución de 5 de Mayo de 2016 (cuyos Fundamentos de Derecho deben considerarse integrados en la presente nota), confirma el tradicional criterio de que procede denegar la inmatriculación cuando el Registrador tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra previamente inmatriculada.

En el presente caso las dudas se fundan en los hechos anteriormente enumerados: del análisis de los antecedentes catastrales y los historiales registrales resulta claro que la porción de terreno que se pretende inmatricular coincide en parte con la finca registral 2.661.

Por tanto, la operación registral correcta no será, en ningún caso, una inmatriculación, sino segregación (con su correspondiente licencia) y transmisión/es de dominio oportuna/s.

Una vez presentados los títulos oportunos, y en caso de calificación positiva de los mismos, se advierte que será preciso tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir las representaciones gráficas de las fincas de resultado.

2. En relación con la pretensión de inmatriculación de la finca urbana (Vivienda sita en c/ [...]):

Según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: "Serán inscribibles, sin necesidad de la 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 en 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 la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto".

Como ya hemos avanzado en los hechos expuestos, tanto el Catastro como el título previo confirman que en la parcela catastral identificada como c/ (...) existe un edificio dividido horizontalmente, cuya propiedad pertenece por cuotas a diferentes propietarios.

Por tanto, la inmatriculación propuesta precisa del otorgamiento de una escritura en la que:

- comparezca el copropietario (don J. C. M.),
- se declare la obra nueva del edificio completo,
- se divida este horizontalmente (con la oportuna licencia), y
- se extinga el condominio existente entre los comuneros, adjudicando a cada uno su respectiva vivienda.

Todo ello de acuerdo con el citado artículo 205 de la Ley Hipotecaria; 396, 397 y 1254 y siguientes del Código Civil; 26 y 28 de la Ley de Suelo; 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la

Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,  
Acuerdo

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho 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 60 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 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Archidona, a 22 de noviembre del 2022. El Registrador (firma ilegible).—Fdo.: Miguel Román Sevilla.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. C. C. interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

1. El Registro de la Propiedad resuelve, la no inscripción de la finca rustica polígono 10 parcela 119, de la escritura [sic] protocolo núm. 1545/2022 del notario don Pablo Tortosa Crovetto por considerarla parte de la finca inscrita 2.661. Con la propuesta de tramitar segregación y transmisión de dominio y no inmatriculación como se solicita (...)

2. Que doña M. C. M., hoy donataria, es propietaria de la parcela 119, por herencia de su madre y nunca a [sic] comprado ni vendido a ningún colindante (...)

3. Que la parcela 118, se corresponde íntegramente con la finca inscrita 2.661 y junto con la parcela 119 formaban la antigua parcela 11, si bien, se segregaron ambas el 03/08/2010, en virtud de acta de manifestaciones (...)

4. Que la finca inscrita 2.661, (parcela 118), tiene una superficie, (10.240 m<sup>2</sup>), que junto con la superficie de la parcela 119, (3.560 m<sup>2</sup>), comprende la superficie total de la antigua parcela 11, del polígono 10, pero nunca podemos pretender que la parcela 119 está incluida en la inscrita 2.661, en cuyo caso tendríamos un exceso de cabida equivalente a los metros de la parcela 119 que se pretende inmatricular.

5. Que no procede segregar una finca, la parcela 119, que nada tiene que ver con otra, la finca 2.661 del Registro de Archidona, (parcela 118), más que antiguamente estaban unidas catastralmente.

6. Que no procede transmisión de dominio por cuanto nunca se ha transmitido nada entre los propietarios de ambas parcelas.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Tengan por presentado el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así como una vez comprobados todos sus extremos,

tenga a bien, proceder a la inscripción de la finca rústica indentificada [sic] como la parcela 119 del polígono 10, a nombre de la donataria, por ser de justicia que pido en el lugar y fecha abajo indicados.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 198, 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 31 de enero, 22 de mayo, 21 de junio y 5 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo y 10 de agosto 2020, 26 de octubre de 2021 y 8 de junio y 20 de octubre de 2022.

1. En el presente expediente es necesario determinar si es posible inmatricular una finca en virtud de una escritura de donación de la misma, acompañada del título previo de adquisición –escritura pública de partición y adjudicación de herencia–, cuando el registrador ha apreciado en su nota de calificación la existencia de dudas respecto de la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra que figura inscrita.

Con carácter previo hay que precisar que, si bien la nota de calificación del registrador se refiere a la imposibilidad de inmatricular dos fincas transmitidas en la misma escritura de donación, el recurso del interesado se refiere solo a una de ellas, la finca rústica que se señala que corresponde con la parcela 119 del polígono 10 del Catastro de Villanueva del Rosario, Málaga, y por tanto solo sobre la negativa a la inmatriculación de esta finca debe resolverse en este expediente.

2. Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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».

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.

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. Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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.

3. En el supuesto de este expediente, el registrador motiva y fundamenta con criterios objetivos y razonados en su nota de calificación sus dudas acerca de la posible

coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra que figura previamente inscrita.

Así, señala en su nota que según los antecedentes catastrales cartográficos, la parcela 119 del polígono 10 formaba, junto con la parcela 118 del polígono 10, la parcela 11 del polígono 10, de modo que hasta el 16 de abril de 2011 la porción de territorio que hoy se atribuye a las parcelas 118 y 119 estaba formada, exclusivamente, por la parcela 11; que según los antecedentes catastrales físico-económicos, esto se debe a una operación denominada «segregaciones-divisiones»; que la parcela catastral 11 del polígono 10 se identifica registralmente con la finca 2.661; y que por tanto, de todo lo anterior se desprende que existe un claro riesgo de que la finca que se pretende inmatricular sea, en realidad, una porción de la finca registral 2.661; entendiendo el registrador que la operación registral correcta no sería en tal caso una inmatriculación, sino una segregación y transmisión de dominio, documentadas en escritura pública, con la licencia pertinente.

Por otro lado, del historial registral de la finca 2.661 resulta que en su descripción consta que es la parcela 11 del polígono 10 y además que sus linderos son por el Norte con la parcela número 12, por el Sur con la parcela número 10, por el Este con las parcelas números 21 y 22 y por el Oeste con un camino. Es decir, los linderos registrales de la finca se corresponden con los de la totalidad de la antigua parcela 11 del polígono 10 de Catastro. Además, según la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha parcela 11 del polígono 10 incorporada a la escritura de partición de herencia mencionada que es el título previo de adquisición, el titular catastral de la misma es únicamente don J. L. A. T., titular registral junto con su esposa y para su sociedad de gananciales de la finca 2.661, y no la recurrente ni tampoco su madre, de quien trae causa.

Entiende la recurrente que la finca registral 2.661 se corresponde íntegramente con la parcela 118, la cual, junto con la parcela 119, formaba la antigua parcela 11, si bien explica que ambas se segregaron el día 3 de agosto de 2010 en virtud de un acta de manifestaciones autorizada dicho día por el notario de Archidona, don Federico Carmona Castejón, con el número 963 de protocolo, que acompaña a su recurso.

Dicha acta no fue aportada al presentar los títulos en el Registro, ni pudo ser por ello tenida en cuenta en la calificación del registrador, ni, por tanto, puede serlo ahora para la resolución de este recurso. Pero tal como señala el registrador en su informe, en dicha acta se incorpora informe técnico que en todo momento se refiere a «segregación» y a la necesidad de obtener licencia de «segregación», lo cual no hace sino confirmar la interpretación del registrador o al menos sus dudas acerca de la posible coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra previamente inscrita.

Como ya se ha indicado en el anterior apartado, el procedimiento de inmatriculación que regula el artículo 205 de la Ley Hipotecaria carece de las garantías que sí ofrece el expediente regulado en el artículo 203.

Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente meticuloso en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes –siendo como son éstos los más interesados en velar por que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes, pudiendo producirse en caso contrario un supuesto de indefensión–, o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones.

Así lo declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de enero, 22 de mayo, 21 de junio y 5 de diciembre de 2018, añadiendo la de 10 de agosto de 2020, que es el procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria el que reúne mayores garantías para que cualquier eventual perjudicado pueda manifestar su oposición durante la tramitación del mismo; mientras que la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo deja a los eventuales perjudicados, para hacer valer sus derechos, la vía judicial.

También ha establecido esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022) que, aun siendo cierto que el expediente de dominio



regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria presenta mayores garantías de tutela de los intereses de terceros que la vía del doble título del artículo 205 de dicha ley, esa mayor garantía estriba precisamente en la realización de notificaciones y concesión de plazo de alegaciones a los posibles afectados por la pretensión del promotor, cualidad y garantía ésta que no la ostenta en exclusiva el expediente de domino, sino que, como se razonó por extenso en la Resolución de 17 de noviembre de 2015, comparte con el procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Además de estas consideraciones jurídicas que posibilitan utilizar el procedimiento del artículo 199 para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, desde el punto de vista práctico y económico resultaría ilógico y antieconómico obligar a quien ya dispone de un medio inmatriculador hábil (el doble título público), a instar desde el principio un expediente de dominio completo, incluyendo numerosas notificaciones a titulares catastrales y otros interesados que no son titulares registrales, cuando lo que se pretende y necesita no es sustituir un medio inmatriculador por otro, sino habilitar el cauce preciso para que, todavía dentro del medio inmatriculador del artículo 205 que ha sido el elegido legítimamente por el interesado, pueda el registrador, con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones, confirmar o disipar finalmente sus dudas sobre riesgo de doble inmatriculación entre la finca que pretende inmatricularse ahora y la ya inmatriculada con anterioridad.

Por último, no cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.

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, 27 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.