

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21769 *Resolución de 30 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un acta de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por previa inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita.*

En el recurso interpuesto por don J. C. B. A., abogado, en nombre y representación acreditada de don J., doña M. E. y doña E. R. J., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valoria La Buena, doña Belén Covadonga García-Faria Cano, por la que se suspende la inscripción de un acta de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por previa inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita.

Hechos

I

Mediante acta de notoriedad final para inmatriculación de finca autorizada el día 18 de octubre de 2023 por el notario de Valladolid, don Luis Ramos Torres, con el número 1.838 de protocolo, se cerraba el acta inicial otorgada el día 2 de junio de 2023 tramitada para solicitar la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, incorporando una certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral con referencia 2926505UM6322N0001TQ, cuya inmatriculación registral se solicitaba, siendo su descripción la siguiente: «edificio de tres plantas en Trigueros del Valle, sito en la calle (...) destinado a vivienda y almacén, construida sobre un solar de cuarenta y ocho metros cuadrados. Las plantas primera y segunda, cada una de ellas de 48 metros cuadrados de superficie construida, se destinan a vivienda. La planta tercera tiene una superficie construida de 18 metros cuadrados y se destina a almacén. La superficie total construida es de 114 metros cuadrados. La totalidad de la superficie de la parcela está ocupada por la edificación. Linda todo ello al frente con calle de su situación; derecha entrando y fondo con la parcela con referencia catastral 2926506UM6322N0001FQ (calle [...] de don L. M. M.; e izquierda con parcela con referencia catastral 2926504UM6322N0001LQ (calle [...] de P. J. P. E.)».

El día 12 de junio de 2023 se solicitaba por el notario autorizante al Registro de la Propiedad de Valoria La Buena la expedición de la certificación registral de su no inscripción Buena, recibiendo la petición dicho Registro el día 14 de junio de 2023.

El Registro de la Propiedad expidió la certificación registral de la no inscripción el día 19 de junio de 2023, que se recibe en la Notaría el día 31 de julio de 2023. En la misma, el registrador de la Propiedad interino, don Marcos Ricardo Cabrera Galdeano, indicaba que con la descripción solicitada no había ninguna finca inmatriculada en el Registro de la Propiedad. No obstante, señalaba una duda de identidad a subsanar en la tramitación del expediente consistente en señalar que con el mismo número de policía existía una finca registral, inscrita desde el año 1871, que era la finca registral 1.238 del término de Trigueros del Valle.

Tras efectuar la preceptiva notificación a colindantes y la publicación de los correspondientes edictos, al entender el notario autorizante que de la certificación registral la finca, con la descripción remitida, no estaba inmatriculada, al no coincidir su

superficie, descripción y linderos, aunque coincidía el nombre de calle y número con el de otra finca inscrita, declaraba que estaba suficientemente acreditada la propiedad de la finca por parte de doña M. J. A., en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio, y el usufructo de la otra mitad y en cuanto a la nuda propiedad de la otra mitad en indivisa para doña M. E., doña E. y don J. R. J., por terceras partes indivisas entre ellos, es decir, por sextas partes indivisas, que se adquirieron por título de herencia de don J. R. A., fallecido el día 19 de agosto de 2022, autorizado por el notario que tramitaba el acta, día el 2 de junio de 2023, con el número 1.114 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valoria La Buena, causando el asiento de presentación número 627 del Diario 81, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 22 de enero de 2024, en la que la registradora de la Propiedad titular, volvía a reiterar sus dudas sobre la no inmatriculación de la finca, al coincidir el nombre de la calle y número de policía de la finca cuya inmatriculación se solicitaba con el de la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle, inscrita a favor de don J. M. E. el día 13 de enero de 1.872, con la siguiente descripción: «casa en el término de Trigueros del Valle, en la Calle (...) Linda: derecha, según en ella se entra con casa de B. C.; izquierda, casa de M. C.; y fondo, calle (...) Su puerta principal mira al Poniente y mide de fachada 5 metros y de ésta al testero 22 metros», como ya expresó el registrador interino en su certificación inicial, que aunque no expresase taxativamente que la finca objeto del acta estaba inscrita a nombre de persona distinta, sí manifestó sus dudas sobre la coincidencia con la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle, como lo demuestra el hecho de que expidió certificación de la misma, como prescribe el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Para subsanar el defecto señalado por esta primera nota de calificación registral, se aportó certificación de la secretaria del Ayuntamiento de Trigueros del Valle, doña C. F. B., de fecha 21 de marzo de 2024, en la que se certificaba que no podía acreditarse que la finca objeto del acta se correspondiera con la identidad de la finca 1.238 de Trigueros del Valle, pues el Ayuntamiento carecía de datos sobre posibles cambios de denominación y numeración de las vías públicas desde el año 1872 hasta la actualidad. La citada certificación se aportaba al Registro de la Propiedad el día 22 de marzo de 2024, siendo dicha objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral.

En Valoria la Buena, a dos de abril del año dos mil veinticuatro.

Con fecha 29/12/2023 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura de acta notoriedad para inmatriculación de finca autorizada el día 05/06/2023 por el Notario de Valladolid, Don Luis Ramos Torres, protocolo 1838/2023, causando el asiento de presentación 627 del Diario 81.

Número de entrada: 1911/2023.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe suspendiendo la práctica de la inmatriculación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Tramitado expediente notarial de dominio para la inmatriculación de finca no inscrita en el Registro, se deben ahora reiterar las dudas expuestas por el Registrador interino al tiempo de expedir la certificación correspondiente, a saber:

En el acta de inmatriculación se pretende inmatricular una finca consistente en un edificio de tres plantas en Trigueros del Valle, en la calle (...) destinado a vivienda y almacén, construido sobre un solar de cuarenta y ocho metros cuadrados, y en el registro ya existe una finca en esa misma calle y número la registral 1238 de Trigueros

del Valle, inscrita a favor de J. M. E. el 13 de enero de 1872, con la siguiente descripción: casa en el término de Trigueros del Valle, en la Calle (...) Linda: derecha, según en ella se entra con casa de B. C.; izquierda, casa de M. C.; y fondo, calle (...) Su puerta principal mira al Poniente y mide de fachada 5 metros y de ésta al testero 22 metros.

Este obstáculo se pretende salvar en el acta de la siguiente manera: el Notario entiende que al no coincidir la superficie, linderos y plantas edificadas, la finca objeto del acta no está inscrita y procede a tramitar el acta final de inmatriculación.

Fundamentos jurídicos.

Se ha aportado con fecha 22 de marzo de 2024, certificado expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de Trigueros del Valle, doña C. F. B., con el visto bueno de su Alcalde, don Pedro José Pérez Espinosa, firmado electrónicamente el día 21 de marzo de 2024, en el que se hace constar que no ha sido posible determinar la correspondencia de la finca objeto de inmatriculación y la registral 1238, en la misma calle y número, ya que se carece de datos sobre los cambios de denominación y numeración de las vías públicas de dicho término, por lo que siguen existiendo dudas acerca de si la inmatriculación pretendida supone, aunque sea parcialmente, doble inmatriculación.

Artículos 1, 2, 18, 198 y 203 de la Ley Hipotecaria; y 51 y 98 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 203 de la Ley Hipotecaria determina que “el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

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 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.

Aunque el Registrador interino al tiempo de expedir la certificación, don Marcos-Ricardo Cabrera Galeano, no afirmó de manera taxativa que la finca objeto del acta ya estuviese inscrita a nombre de persona distinta, si manifestó sus dudas sobre la coincidencia con la finca registral 1238, como lo demuestra el hecho de que expidió certificación de la misma como prescribe el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Además, debe tenerse presente que la calificación del Registrador es una función libre e independiente y que no le vinculan las decisiones de sus antecesores. Debido a ello, aunque la doctrina de la Dirección General es que la oposición a la inmatriculación se manifieste claramente al tiempo de expedir la certificación, al haberse producido un cambio en la titularidad del Registro en el transcurso de la tramitación del acta, entiendo que procede oponer tales dudas al calificar el acta final para inmatricular, como señaló la Resolución de la Dirección General de 20 de diciembre del año 2016: “no es procedente objetar las dudas de identidad al final del expediente, sino que han de objetarse al principio, al expedirse la certificación registral (a menos que durante la tramitación del

expediente haya habido un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron en cuenta al expedir la certificación)".

La manifestación del notario de que no existen dudas sobre la coincidencia entre las dos fincas atendiendo a las superficies de una y otra, no considero que disipe dichas dudas, toda vez que la finca que se pretende inmatricular (de menor superficie) puede proceder de una segregación o división de la finca registral, no formalizada e inscrita debidamente.

La objeción relativa a que no coinciden los linderos resulta, asimismo, insuficiente dado que, como era frecuente antiguamente, los linderos en Registro están descritos aludiendo a nombres propios, habiendo variado dichos propietarios colindantes a lo largo del tiempo. Sin que los colindantes actuales tengan conocimiento, probablemente, sobre si se inscribió en 1872 o no la finca objeto de este expediente.

Lo mismo cabe señalar en cuanto a la declaración de que no coinciden las plantas edificadas porque en una misma finca o parcela puede haber existido sucesivas construcciones a lo largo de los 151 años transcurridos desde la primera inscripción, sin que por ello deje de tratarse de la misma porción de terreno.

Debe recordarse, como ya ha señalado la Dirección General, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de la finca ya inmatriculada con la que ahora se pretende inmatricular, por tanto, procede denegar la inscripción solicitada.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Belén Covadonga García-Faria Cano, Registradora del Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

La Registradora. Fdo.: Doña Belén Covadonga García-Faria Cano (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. B. A., abogado, en nombre y representación de don J., doña M. E. y doña E. R. J., interpuso recurso el día 21 de mayo de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Con objeto de inmatricular a favor de doña M. J. A., D. J. R. J., doña M. E. R. J., y doña E. R. J., la finca consistente en un edificio de tres plantas en Trigueros del

Valle, sito en la calle (...), destinado a vivienda y almacén, construida sobre un solar de cuarenta y ocho metros cuadrados, fue presentada, en fecha 29 de diciembre de 2023, en el Registro de la Propiedad de Valoría la Buena, escritura de acta de notoriedad para inmatriculación de finca autorizada el día 05/06/2023 por el notario de Valladolid, D. Luis Ramos Torres, protocolo 1.838/2023, causando el asiento de presentación 627 del Diario 81 del Registro indicado.

Segundo. La Sra. Registradora de la Propiedad de Valoría La Buena (Valladolid), con fecha 22/01/2024, emite nota de calificación registral, suspendiendo la inscripción del Registro, "al entender que existen dudas acerca de si la inmatriculación pretendida supone, aunque sea parcialmente, doble inmatriculación", al existir una finca en la calle (...), con número registral 1.238 de Trigueros del Valle, inscrita a favor de J. M. E., el 13 de enero de 1.872, con la siguiente descripción: casa en el término de Trigueros del Valle, en la calle (...) Linda: derecha, según en ella se entra con casa de B. C.; izquierda, casa de M. C.; y fondo, calle (...) Su puerta principal mira al Poniente y mide de fachada 5 metros de ésta al testero 22 metros.

En dicha nota de calificación registral, se establece como medio de subsanación, la aportación al Registro de Propiedad de certificado del Ayuntamiento de Trigueros del Valle "que ayude a resolver si la finca en la calle (...), en el año 1872 es la misma que figura ahora en dicha dirección, o ha tenido lugar un cambio de número de policía."

Tercero. Con fecha 21/03/2024, Doña C. F. B., secretaria del Ayuntamiento de Trigueros del Valle, emitió certificado estableciendo,

"Que, según los documentos obrantes en las oficinas de mi cargo, así como en el Catastro, resulta que:

1. Consta la existencia de vivienda en la Calle (...), con Referencia Catastral 2926505UM6322N0001TQ, con la siguiente descripción: Urbana residencial, con una superficie gráfica de 48 m² y una superficie construida de 114 m², de los cuales 48 m² corresponden a vivienda y 18 m² a almacén. Titulares catastrales M. J. A., y E. J. R. Linderos: C/ (...), L. M. M., C/ (...), P J. P. E. y Calle (...)

2. No podemos determinar si la misma corresponde con la Finca Registral 1.238 del Registro de la Propiedad de Valoría la Buena, teniendo en cuenta que se carece de datos sobre posibles cambios en la denominación y/o numeración de las vías públicas desde 1.872 a la actualidad."

Cuarto. Sobre la base de la anterior certificación del Ayuntamiento, al no poder determinar la correspondencia de la finca objeto de inmatriculación y la registral 1.238, en la misma calle y número, ya que se carece de datos sobre los cambios de denominación y numeración de las vías públicas desde 1.872 hasta la fecha, con fecha 2/4/2024, la Sra. registradora de la propiedad de Valoría La Buena (Valladolid), emite nota de calificación registral, suspendiendo la inscripción del Registro, "al entender que siguen existiendo dudas acerca de si la inmatriculación pretendida supone, aunque sea parcialmente, doble inmatriculación".

Quinto. Frente a esta decisión se interpone el presente recurso teniendo en cuenta que, durante la tramitación de este expediente, tras la solicitud de certificación por parte del Notario autorizante, don Luis Ramos Torres, el registrador interino en ese momento, Marcos Ricardo Cabrera Galeano, certificó que la finca objeto de este acta no estaba inscrita, ya que en caso de haber constado inscrita debería haber extendido nota de denegación de la anotación solicitada, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que procediese al archivo de las actuaciones.

Sexto. Entendiendo esta parte que la mencionada nota de calificación recurrida es improcedente por cuanto de forma previa y durante la tramitación del expediente el mismo Registro que actualmente emite la calificación negativa, emitió certificación que permitió continuar adelante con la tramitación, causando dicho cambio de criterio un grave perjuicio a mis representados (...)

Fundamentos de Derecho:

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si al tiempo de expedirse la certificación debería haberse planteado la oposición a la inmatriculación, extendido nota de denegación de la anotación solicitada, comunicándolo inmediatamente al notario, de conformidad con lo establecido en el artículo 203 de la LH y la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariados; no siendo procedente en el momento actual que se desestime la solicitud de inscripción.

II. Artículos 203 y ss. de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual, solicito que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las alegaciones contenidas en este escrito, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Valoría La Buena, en los términos que resulten de la resolución.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de junio de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 9 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio y 20 de diciembre de 2016, 5 de diciembre de 2018 y 10 de mayo y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de julio de 2020, 16 de julio y 5 y 13 de octubre de 2021, 21 de febrero, 9 de mayo y 12 de agosto de 2022 y 27 de septiembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante acta de conclusión del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria se solicita la inmatriculación de una finca sita en Trigueros del Valle, con una superficie de 48 metros cuadrados, una vez concluidos todos los trámites del expediente.

2. Siguiendo la tramitación del expediente conforme a lo ordenado por el citado artículo, el notario solicita al Registro de la Propiedad la expedición de certificación de la no inscripción de la finca en favor de persona alguna, tal y como se describe en el título. Dicha certificación se emite y se recibe en la Notaría el día 31 de julio de 2023, en la que el registrador interino certifica que, con la descripción facilitada, la finca objeto del acta no está inscrita, aunque formula una observación, al existir inscrita desde el año 1871 una finca que se ubica en la misma calle y número que la que ahora se pretende inmatricular. Dicha duda se expresa para que la misma pueda ser disipada por el notario autorizante en la tramitación del expediente, conforme a la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 27 de junio de 2016, 16 de julio de 2021 y 27 de septiembre de 2023, que declararon que el momento procedimental oportuno para que el registrador exponga sus dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita es la expedición de la certificación al inicio del expediente (regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria). Y ello porque la manifestación de dudas sobre la identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, ya que durante la tramitación del expediente pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, especialmente en el caso de que la finca ya inscrita no estuviera registralmente georreferenciada. Ello se entiende sin perjuicio de la calificación registral que proceda una vez concluido el expediente (regla sexta). Lo que no es procedente, según la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de diciembre

de 2016 o 9 de mayo de 2022 es que, una vez concluido el expediente, el registrador alegue dudas no planteadas al inicio del mismo, a menos que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o los datos que el registrador tuvo a la vista al expedir la certificación.

3. Con base en esa duda expresada en la certificación registral inicial, la registradora emite calificación negativa y suspende la inmatriculación de la finca mientras no se disipen las dudas sobre la posible coincidencia entre la finca que se pretende inmatricular y la finca registral 1.238 del término de Trigueros del Valle, cuya única coincidencia es el nombre de la calle y el número en el que se ubican.

4. Para subsanar el defecto, los interesados solicitan y el Ayuntamiento de Trigueros del Valle expide una certificación de fecha 21 de marzo de 2024 de la que resulta que no pueden acreditar la identidad entre la parcela sita en la calle (...), con referencia catastral 2926505UM6322N0001TQ, y la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle, pues el Ayuntamiento carece de datos sobre los posibles cambios de denominación y numeración de las calles. Ante el contenido de la certificación, la registradora reitera la nota de calificación negativa, fundamentando su calificación en que las diferencias de superficie entre la finca a inmatricular y la finca 1.238 de Trigueros del Valle, no disipan las dudas sobre la posible identidad de ambas fincas, como entiende el notario autorizante, pues puede proceder de una segregación o división de la finca registral, no formalizada e inscrita debidamente. La no coincidencia de los linderos resulta asimismo, insuficiente, pues los linderos registrales son móviles, habiendo variado dichos propietarios colindantes a lo largo del tiempo. Y la falta de coincidencia en el número de plantas entre ambas fincas puede deberse a la existencia sucesivas construcciones, cuya inscripción no se solicitó, a lo largo de los 151 años transcurridos desde la primera inscripción, sin que por ello deje de tratarse de la misma porción de terreno.

5. Los interesados recurren, entendiendo que si existía esa duda, el expediente nunca debió tramitarse, aplicando la regla tercera párrafo tercero del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria y debiera haberse comunicado al notario dicha coincidencia para que diera por concluido el expediente. Pero, al no hacerlo, el notario continuó tramitando el acta, afirmando que la finca objeto del acta no estaba inmatriculada en favor de persona alguna. En este punto, no es atendible el motivo expresado por el recurrente, cuando expresa en su escrito de interposición del recurso que el Registro «emitió certificación que permitió continuar adelante con la tramitación, causando dicho cambio de criterio un grave perjuicio a mis representados», pues dicha actuación ha sido considerada ajustada a Derecho por esta Dirección General en las resoluciones citadas.

6. Antes de entrar en el fondo del asunto que se plantea en el presente recurso, debe hacerse una precisión formal y reiterar la doctrina de esta Dirección General, formulada en diversas Resoluciones, como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022, en virtud de la cual si el registrador considera que la inmatriculación no es posible por albergar dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

7. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 16 de julio de 2020 y 9 de mayo de 2022, que las dudas del registrador para rechazar la inscripción del expediente notarial han de estar justificadas en materia de inmatriculaciones y que el registrador debe extremar su celo, con el fin de evitar la doble inmatriculación. Pero, como hemos dicho anteriormente, puede el registrador expresar en la certificación inicial las dudas que el notario puede subsanar en la tramitación del expediente. En el presente caso, dadas las diferencias descriptivas, el notario no tiene dudas de que la finca objeto del acta no está inmatriculada, mientras que la registradora mantiene sus dudas sobre una posible doble inmatriculación de la finca objeto del acta, de accederse a la inmatriculación solicitada.

8. Para llegar a una solución del presente expediente debemos partir de la descripción de la dos fincas. La registral 1.238 de Trigueros del Valle se describe como: «casa en el término de Trigueros del Valle, en la Calle (...) Linda: derecha,

según en ella se entra con casa de B. C.; izquierda, casa de M. C.; y fondo, calle (...) Su puerta principal mira al Poniente y mide de fachada 5 metros y de ésta al testero 22 metros». La finca cuya inmatriculación se solicita se describe como: «Urbana: residencial, edificio de tres plantas en Trigueros del Valle, sito en la calle (...) destinado a vivienda y almacén, construida sobre un solar de cuarenta y ocho metros cuadrados. Las plantas primera y segunda, cada una de ellas de 48 metros cuadrados de superficie construida, se destinan a vivienda. La planta tercera tiene una superficie construida de 18 metros cuadrados y se destina a almacén. La superficie total construida es de 114 metros cuadrados. La totalidad de la superficie de la parcela está ocupada por la edificación. Linda todo ello al frente con calle de su situación; derecha entrando y fondo con la parcela con referencia catastral 2926506UM6322N0001FQ (calle [...] de don L. M. M.; e izquierda con parcela con referencia catastral 2926504UM6322N0001LQ (calle [...] de P. J. P. E.)».

9. Consultada la cartografía catastral se observa que las calles (...) y (...), que ya figuran en la descripción de la finca 1.238 de Trigueros del Valle en el año 1872, conservan su denominación en la actualidad. Por ello, la finca 1.238 ha de lindar por frente con la calle (...) y por fondo con la calle (...). Sin embargo, la que se pretende inmatricular linda por frente con la calle (...) y por derecha y fondo con la parcela ubicada en la calle (...) número (...), con una superficie de 420 metros cuadrados, pero no linda por fondo con la calle (...). Y ese dato puede apoyar la conclusión de que la finca a inmatricular no coincide con la identidad de la finca 1.238 de Trigueros del Valle. Podría pensarse, sin embargo, que la finca cuya inmatriculación se pretende sea el resultado de una segregación de 48 metros cuadrados de la casa sita en la calle (...) número (...), si consideramos que esta pueda ser la finca registral 1.238. Si así fuera, la finca a inmatricular solo coincidiría con la finca 1.238 en cuanto al número de calle y número, pero no en cuanto a la realidad física. Sin embargo, hay un indicio que obstaculiza la anterior afirmación, puesto que la casa sita en la Calle (...) número (...) linda por derecha con la calle (...) y la finca 1.238 de Trigueros del Valle linda por derecha con casa de don B. C.

10. Ciertamente, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2018 y 12 de agosto de 2022, entre otras, a los efectos de que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede ser un obstáculo el hecho de que la finca inscrita no esté georreferenciada, pues ha de tenerse en cuenta que, con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se aportara su representación gráfica georreferenciada, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la exacta ubicación de las mismas. De ahí que no sea atendible el argumento de que el registrador deba establecer un preciso paralelismo físico entre la finca a inmatricular y la ya inscrita. Pero, en todo caso, las dudas del registrador para rechazar la inscripción del acta notarial han de estar justificadas. La justificación de la registradora es la coincidencia de la calle y del número entre la finca 1.238 de Trigueros del Valle, cuya inscripción data del año 1872, sin tener referencia catastral inscrita y la que es objeto del acta. Pero, las demás circunstancias descriptivas son diferentes.

11. Y aunque el notario no efectúa ninguna diligencia que pueda subsanar la duda señalada en la certificación registral inicial, los otorgantes tratan de subsanarla con una certificación municipal, con el objeto de disipar dichas dudas. Sin duda, podrían haberse aportado descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas y la que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables de la registradora sobre una eventual pretensión de reorganizar la finca ya inscrita, por vía de la inmatriculación de otra nueva, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de octubre de 2019, pero los interesados optan por acudir al Ayuntamiento.

12. Y, como en el caso de la resolución de esta Dirección General de 9 de mayo de 2022, se aporta certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Trigueros

del Valle, doña C. F. B., con el visto bueno del alcalde del municipio, don P. J. P. S., firmada electrónicamente, por ambos, el día 21 de marzo de 2024. Pero, a diferencia del supuesto de hecho de la citada resolución, donde el Ayuntamiento afirmó que no le constaba que la parcela 236 del polígono 21 se corresponda con la finca registral número 4.841 del término de Arroyo de Luz, en el presente caso, el Ayuntamiento de Trigueros del Valle no puede determinar la correspondencia de la casa sita en la calle (...) número (...) con la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle, por carecer de datos sobre los posibles cambios de denominación y/o numeración de las vías públicas, desde el año 1.872, resultando infructuosa la disipación de la duda registral.

13. Por tanto, habiendo sido infructuosa el intento de disipación de la duda de la registradora, debe intentar disiparse por otros medios. Sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas y la que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de octubre de 2019. Y ello porque la convicción de la registradora sobre la no inscripción de la finca cuya inmatriculación se solicita ha de ser indubitada y existe una duda razonable, al coincidir el número de la calle de la finca a inmatricular y el de la finca registral 1.238, sin que la misma haya sido disipada todavía, aunque existan circunstancias descriptivas que pueden llevar a la conclusión de que estamos ante dos fincas distintas, circunstancia que es la que ha de probarse. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de mayo de 2019, para la Resolución del expediente no puede el notario prescindir de la acreditación de cualquier prueba documental, sin que sea suficiente la mera afirmación de que a su juicio la finca descrita no está inmatriculada, a la vista de la certificación registral, dadas las diferencias descriptivas, puesto que existe una coincidencia descriptiva, que es la que debe subsanarse en la tramitación del expediente, lo cual no se ha realizado.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, para que la duda de la registradora sea disipada con las pruebas documentales oportunas, que lleven a la convicción indubitada de que la finca cuya inmatriculación se solicita no coincide, total o parcialmente, con la finca registral 1.238 de Trigueros del Valle.

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, 30 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.