

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**6941** *Resolución de 11 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz a la inmatriculación de una finca por existir indicios de coincidencia con otra ya inmatriculada.*

En el recurso interpuesto por doña E. V. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a la inmatriculación de una finca por existir indicios de coincidencia con otra ya inmatriculada.

#### Hechos

I

Mediante escritura de donación otorgada el día 24 de julio de 2024 ante el notario de Granada, don José Pascual Díaz Serrano, con el número 1.918 de protocolo, acompañada de escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 6 de octubre de 2009 ante el notario de Iznalloz, don Luis Serrano Lorca, con el número 1.647 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de un trozo de tierra en término de Montejícar, de cabida 2 hectáreas, 37 áreas y 10 centiáreas, que se corresponde con la parcela catastral 18138A00500040000WT.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 3066 del año: 2024.  
Asiento n.º: 1061 Diario: 2024.  
Presentado el 31/10/2024 a las 10:17:48.  
Presentante: F. C. M.  
Interesados: O. C. V., O. C. V.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: donación.  
N.º Protocolo: 1918/2024 de 24/07/2024.  
Notario: José Pascual Díaz Serrano, Granada.

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos subsanables impositivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta escritura pública autorizada el día 24 de julio de 2024 por el Notario de Granada, Don José Pascual Díaz Serrano, con el número mil novecientos dieciocho de Protocolo, en la que se formaliza la donación de la nuda propiedad de una finca rústica sita en el paraje (...), con una superficie de 23710 metros cuadrados, con referencia catastral 18138A00500040000WT, que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que se solicita por la presente.

Se acompaña como título previo de adquisición, escritura pública autorizada el día 6 de octubre de 2009 por el Notario de Iznalloz, Don Luis Serrano Lorca, con el número mil seiscientos cuarenta y siete de Protocolo, en la que se formaliza la partición de herencia ocasionada por el fallecimiento de Don J. V. I. y Doña E. M. C.

Consultado el contenido del Registro de la Propiedad, el Programa de Bases Gráficas Registral y la Sede Electrónica del Catastro, resultan dudas de que la superficie de la finca que se pretende inmatricular esté comprendida en la finca registral número 5609 del término de Montejícar:

- La parcela 299 del Polígono 5, colindante a la que se pretende inmatricular, se corresponde con la finca registral número 5609 del término de Montejícar.
- La finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 1.852.280 metros cuadrados. La superficie catastral de la misma es inferior.
- Según la descripción registral de la finca número 5609, no resulta como lindero por el Este la finca que se pretende inmatricular.
- La finca número 5609 consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Montejícar.

#### Fundamentos de Derecho:

Los dos primero [sic] párrafos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria disponen lo siguiente:

“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.

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”.

Las dudas manifestadas en cuanto a que la superficie de la finca que se pretende inmatricular forme parte de la registral número 5609 del término de Montejícar, podrán aclararse mediante la presentación de un certificado del Ayuntamiento de Montejícar, de la que resulte que la finca que se pretende inmatricular, con referencia catastral número 18138A005000400000WT, no está comprendida en la finca registral número 5609.

Se advierte que en caso de subsanar el defecto señalado, se procederá a la inmatriculación de la nuda propiedad, pues no se cumplen los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación del usufructo.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a titular de Registro de la propiedad de Iznalloz a día veintiuno de noviembre del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. V. M. interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que, por medio del presente escrito, formulo recurso gubernativo contra la suspensión de la inscripción de la escritura otorgada ante el notario de Granada D. José Pascual Díaz Serrano con fecha 24/07/2024, protocolo n.º 1918, por vulneración del art. 205 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con las siguientes alegaciones:

Única. La razón por las que el Registro ha denegado la inscripción, según aparece expresamente en el apartado de “hechos”, es porque, al consultar el contenido del Registro de la Propiedad y ponerlo en relación con los datos del Catastro, le surgen dudas de que la superficie de la finca que se pretende inmatricular esté comprendida en la finca n.º 5609 registrada a favor del Ayuntamiento de Montejícar, y para ello la resolución alega tres motivos:

- a) Que la parcela 299 del polígono 5, colindante con la que se pretende inmatricular, se corresponde con la finca registral 5609, propiedad del Ayuntamiento de Montejícar.
- b) Que la superficie de esta finca que consta en el Registro es superior a la que aparece en el Catastro (se entiende de la parcela 299).
- c) Que, según la descripción registral de la finca 5609, ésta no resulta como lindero de la que se pretende inmatricular [sic].

Pues bien, estos argumentos carecen de toda lógica puesto que la finca que se pretende inmatricular en virtud de la escritura con n.º de protocolo 1918 no linda con la parcela 299 del polígono 5, ni en la realidad ni en la descripción que de la misma se da en la escritura, como se deduce de lo siguiente:

(1) La finca que se pretende inmatricular, de conformidad con la descripción que de la misma se da en la escritura, es una finca rústica, de labor de secano de cuarta clase, en el paraje (...), en término de Montejícar, de cabida 2 hectáreas, 37 áreas y 10 centiáreas.

En la escritura se advierte que sus linderos, según el título del que proviene, son: Norte, G. S. C., Camino (...) y J. A. M. T.; Sur, con J. M. N. y J. M. N.; Este, J. A. M. T., F. A. M. y F. A. M.; y Oeste, J. A. L.

Hay que tener en cuenta un dato importante: en la escritura que sirve de título a ésta, que se aportó al Registro y que se trata de la escritura de herencia de fecha 6 de octubre de 2009 otorgada ante el notario de Iznalloz D. Luis Serrano Lorca con n.º de protocolo 1647, justo a continuación de describir los linderos, se dice que se trata de la finca con referencia catastral 18138A00500040000WT.

Y es por ello que, en la escritura actual, por la que pretendemos inmatricular la finca, a continuación de recoger, como se ha dicho, la descripción según el título anterior, se establece que:

“Sus linderos actuales, coincidentes con el Catastro, son: Norte, D. G. S. C. (parcela catastral 327, polígono 5), Camino (...) del Ayuntamiento de Montejícar (parcela catastral 9011, polígono 5), y D. J. A. M. T. (parcela catastral 534, polígono 5); Este, D.ª F. A. M. (parcelas catastrales 38 y 39, polígono 5); Sur, D. J. M. S. (parcelas catastrales 42 y 41, polígono 5); Oeste, D. F. L. B. (parcela catastral 302, polígono 5)”.

Y a continuación, se identifica la finca por su referencia catastral, que es, obviamente, la misma que se consignó en el título del que trae causa, es decir, 18138A00500040000WT, que se corresponde con la parcela catastral 40 del polígono 5.

Por lo tanto, en la descripción contenida en el título, la finca que se pretende inmatricular no linda con la parcela 299 del polígono 5.

(2) Por otro lado, considerando el contenido de la distribución de fincas que aparece en el catastro, conforme a la certificación que se contiene como anexo en la escritura, y a la vista del plano actualizado tomado del sistema SIGPAC 2024 (...) comprobamos que, en efecto, la parcela 40 no linda con la parcela 299, puesto que:

- la parcela 40 linda al Sur con la 41 y al Oeste con la 302;
- mientras que la parcela 299 linda al Norte con la 302 y al Este con la 41;
- por lo que en ningún punto lindan la 40 con la 299.

(3) Con independencia de que la superficie registral de la finca registral 5609, propiedad del Ayuntamiento de Montejícar, sea mayor que la catastral (parcela 299 del polígono 5), ello no debe afectar a la solicitud de inscripción de la finca que nos ocupa, puesto que, como ha quedado claro, ésta no linda con aquella y, en todo caso, la superficie de la finca que pretendemos inmatricular coincide exactamente con su correspondiente parcela catastral, que es la parcela 40 del polígono 5.

(4) Como conclusión, es imposible que la finca que pretendemos inmatricular esté comprendida en la registral 5609 y, por lo tanto, no debe haber obstáculo alguno, conforme al precepto invocado, art. 205 de la Ley Hipotecaria, para dar lugar a la inscripción de la finca.

Por todo ello,

Solicito: Que, habiendo presentado este escrito, con el documento adjunto, lo admita y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la suspensión de inscripción y, en consecuencia, acuerde haber lugar a la inscripción de la finca en virtud de la escritura otorgada ante el notario D. José Pascual Díaz Serrano con fecha 24 de julio de 2024, protocolo n.º 1918.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 27 de marzo de 2023 y 8 de enero de 2025.

1. En el presente recurso, los donatarios de una finca solicitan la inmatriculación de la misma conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante dos títulos, el previo de adjudicación de herencia y el inmatriculador de donación, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral, que coincide con la descripción de la finca en el título.

Presentada dicha titulación en el Registro, es objeto de suspensión porque, tras haberse consultado el contenido del Registro, la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y la Sede Electrónica de Catastro, existen dudas de que la finca cuya inmatriculación se pretende esté comprendida dentro de la registral 5.609, inscrita a favor del Ayuntamiento de Montejícar, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias, según resulta de la nota de calificación: la colindancia de la parcela 299 del polígono 5 con aquella que se pretende inmatricular; que la citada registral 5.609 consta inscrita en el Registro con una superficie superior a la consignada en Catastro con la parcela cuya correspondencia se afirma; y que la registral 5.609 no linda por el este, según el Registro, con la finca que se pretende inmatricular.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la finca cuya inmatriculación se pretende no linda con la registral 5.609, como así resulta de los linderos consignados en los títulos previo e inmatriculador; que la parcela 40 del polígono 5 (objeto de la escritura calificada) no linda, según resulta de Catastro, con la parcela 299 también del polígono 5,

haciéndolo esta última al norte con la parcela 302 y al este con la parcela 41; y que el hecho de que la registral 5.609 tenga una cabida registral superior a la catastral atribuida a la parcela 299 con la que se afirma su correspondencia no debe impedir la inmatriculación pretendida, pues en todo caso la descripción de esta última coincide exactamente con la parcela catastral con la que se corresponde, esto es, la parcela 40 del polígono 5.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «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».

3. Continúa disponiendo el artículo 205: «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». Con base en este inciso, la registradora suspende la inmatriculación solicitada por entender que la finca a inmatricular, que se corresponde con la parcela 18138A005000400000WT es colindante con la parcela 18138A005002990000WK, que se corresponde con la registral 5.609, titularidad del Ayuntamiento de Montejícar y porque la citada registral 5.609 cuenta con una cabida inscrita de 1.852.280 metros cuadrados, mientras que la superficie catastral atribuida a la parcela 299 del polígono 5 es de 1.842.165 metros cuadrados, inferior a aquélla.

Sin embargo, consultada la cartografía catastral, la finca a inmatricular, que se corresponde con la parcela 40 del polígono 5 no linda con la parcela 299 del mismo polígono, sino que lo hace, al oeste, con la parcela 302 y al suroeste con la parcela 41 del citado polígono 5. Es más, la finca a inmatricular tiene una superficie 23.710 metros cuadrados, mientras que la diferencia de cabida existente entre la que consta inscrita en el Registro como superficie de la registral 5.609 y la atribuida en Catastro a la parcela con la que se afirma su correspondencia (parcela 299) es de 10.115 metros cuadrados, siendo sensiblemente inferior a aquélla cuya inmatriculación se pretende.

A mayor abundamiento, del historial registral de la finca 5.609 resulta su colindancia, al este, con las parcelas números 384, 348 y 367 al 397 del antiguo Catastro de Rústica, sin que conste que se haya solicitado certificado de correspondencia entre éstas y las nuevas parcelas a Catastro o al Ayuntamiento de Montejícar.

4. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a

dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)». Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, en el que se advierten dudas por la registradora de que la finca a inmatricular se encuentre comprendida en otra, por lo que podría haberse iniciado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pudieran tenerse sobre la identidad de la finca, pues tal como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, tal posibilidad está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «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». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

5. Ahora bien, en el supuesto de hecho de este expediente, aunque sin descartarse la utilidad práctica que a efectos de despejar las posibles dudas de identidad presenta la tramitación previa del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal como resulta del fundamento anterior, debe concluirse que no concurren las dudas de identidad advertidas por la registradora.

Efectivamente, la finca a inmatricular no linda con la parcela 299 del polígono 5. Esta última ha sufrido diversas modificaciones en su configuración geométrica, según resulta de los antecedentes obrantes en la cartografía catastral, pero ninguna de ellas afecta a su colindancia por el este, que permanece invariado desde el año 2001; asimismo, la diferencia de superficie entre la que consta en Registro y la atribuida a la citada parcela 299 es notoriamente inferior a la que consta en Catastro como correspondiente a la parcela 40 del polígono 5, finca a inmatricular, sin que esta diferencia de superficie pueda ser obstáculo a la inmatriculación pretendida, pues en todo caso, existiría una porción de la finca a que se refiere el título calificado no comprendida en la anterior; constando en el Registro la colindancia de la registral 5.609 con determinadas parcelas del antiguo Catastro de Rústica, no se ha solicitado certificado de correspondencia de éstas con el actual parcelario catastral; y además, no se ha identificado por la registradora cuál es la concreta porción georreferenciada supuestamente invadida, para que el promotor del expediente pudiera corregir la representación gráfica georreferenciada de su finca y la consiguiente descripción literaria de la misma y así obtener, al menos, la inscripción parcial de su propia georreferenciación «recortada» en la medida necesaria para evitar la supuesta doble inmatriculación (cfr. Resolución de 8 de enero de 2025).

Conviene poner de relieve, además, la incongruencia que se aprecia en la nota de calificación, pues para argumentar que la finca a inmatricular está comprendida en la registral 5.609 del Ayuntamiento de Montejícar, se manifiesta su no colindancia, según el Registro, pero sin embargo en la propia nota de suspensión se afirma su colindancia como uno de los argumentos que sustentan la calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.