

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**7067** *Resolución de 18 de marzo de 2025, 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por doña Shadia Nasser García, notaria de Formentera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de aceptación de herencia y declaración de obra nueva otorgada el día 1 de febrero de 1988 ante la notaria de Formentera, doña María Eugenia Roa Nonide con el número 19 de protocolo, don J. C. V., como único heredero de su padre, don M. C. M., aceptaba la herencia del causante y se adjudicaba el pleno dominio de determinadas fincas, salvo el usufructo de una tercera parte indivisa, que se lo adjudicaba su madre y viuda del causante, doña C. V. M., por sus derechos en dicha herencia intestada. La viuda usufructuaria falleció posteriormente el día 10 de agosto de 2016, como resulta del certificado literal de fallecimiento que quedaba incorporado a la escritura que se dirá.

Mediante escritura autorizada el día 7 de marzo de 2006 por el notario de Formentera, don Javier González Granada, con el número 198 de protocolo, se formalizaba la herencia de doña R. y doña C. C. M. -hermanas de don M. C. M.-, siendo heredero único de ambas, por vía de sustitución vulgar, su sobrino, don J. C. V. -hijo de su citado hermano don M. C. M.-, y, asimismo, se adicionaba la herencia de don M. C. M. contenida en la citada escritura de fecha 1 de febrero de 1988, protocolo número 19, de doña María Eugenia Roa Nonide, incluyendo tres quintas partes indivisas de determinadas fincas que no habían sido incluidas en aquella, entre ellas de la finca número 2.348 de Formentera, que formaba parte de la parcela 28 del polígono 5 del Catastro de Formentera, que eran adjudicadas en pleno dominio a don J. C. V., salvo el usufructo de una tercera parte indivisa de dicha participación, que se adjudicaba a la viuda, doña C. V. M. En el título, se manifestaba que este último causante, don M. C. M., había adquirido dichas tres quintas partes indivisas de fincas mediante sendos contratos de cesión de bienes a cambio de alimentos y cuidados celebrados con sus hermanas doña J., doña M. y doña A. C. M., a razón de una quinta parte indivisa cada uno de ellos, que no fueron formalizados en documento público, sino concertados privada y verbalmente por los cuatro hermanos.

Mediante escritura de adición de herencias autorizada el día 4 de julio de 2024 por la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García, con el número 626 de protocolo, diligenciada por la misma notaria el día 12 de agosto de 2024, don J. C. V., como único heredero de su padre, don M. C. M., y de sus tías, doña R. y doña C. C. M., adicionaba las escrituras de herencia antes relacionadas de fechas 1 de febrero de 1988, protocolo número 19 de doña María Eugenia Roa Nonide, y 7 de marzo de 2006, protocolo número 198 de don Javier González Granada, incluyendo en ellas dos fincas que no se encontraban inmatriculadas en el Registro, una de las cuales se correspondía con la parcela 329 del polígono 5 del Catastro de Formentera y la otra con la parcela 330 del

mismo polígono -habiendo formado antes ambas, junto con la finca registral número 2.348 de Formentera, la parcela 28 del polígono 5 del Catastro de Formentera-, adjudicándose el pleno dominio de estas fincas don J. C. V., en cuanto a una quinta parte indivisa como único heredero de su tía doña R. C. M., en cuanto a otra quinta parte indivisa como único heredero de su tía doña C. C. M. y en cuanto a las tres quintas partes indivisas restantes como heredero de su padre, don M. C. M. También se manifestaba en esta escritura que dichas tres quintas partes indivisas de las fincas pertenecían al causante don M. C. M. por haber adquirido una tercera parte indivisa a cada una de sus hermanas, doña J., doña M. y doña A. C. M., por contratos de cesión de bienes a cambio de alimentos y cuidados concertados con cada una de ellas, contratos que no fueron formalizados en documento público, sino concertados privada y verbalmente por los cuatro hermanos, habiendo adquirido a su vez doña J., doña M. y doña A. C. M. las participaciones indivisas de finca por herencia de su padre don J. C. J. (fallecido en Formentera el día 7 de junio de 1917), careciendo de título escrito o inscrito de dicha herencia; y que dos quintas partes indivisas de las fincas pertenecían a las causantes doña R. y doña C. C. M., a razón de una quinta parte indivisa de cada finca a cada una de ellas, por herencia de su padre, don J. C. J.

Finalmente, mediante escritura de pacto sucesorio con entrega de legados autorizada el día 14 de octubre de 2024 por la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García Formentera, con el número 1.008 de protocolo, don J. C. V. transmitía a su hijo, don M. C. M., el pleno dominio de dichas dos fincas adicionadas a las herencias en el protocolo número 626 de la misma notaria, en concepto de disposición a título singular equivalente al de legado.

## II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de Adición de herencias otorgada ante la Notaria de Formentera doña Shadia Nasser García el día 04/07/2024 número 626/2024 de protocolo, en unión de diligencia de incorporación y subsanación extendida por la Notaria de Formentera doña Shadia Nasser García el día 12/08/2024, de escritura de pacto sucesorio otorgada ante la misma Fedataria el día 14/10/2024, número 1008 de protocolo, de escritura de aceptación y adjudicación de herencias y adición de herencia otorgada ante el que fue Notario de Formentera don Javier González Granado el día 07/03/2006, número 198 de protocolo, y de escritura de aceptación de herencia y declaración de obra nueva autorizada por la Notaria que fue de Formentera doña María Eugenia Roa Nonide el 01/02/1988, número 19 de orden, que ha motivado el asiento número 1298 del Diario 2024.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo, se le comunica que la inmatriculación solicitada en dicho título ha sido denegada por el siguiente hecho:

Porque calificada en su conjunto, la documentación por la que se pide la inmatriculación de las parcelas 329 y 330 del polígono 5 de la isla de Formentera, existen dudas racionales de que, los títulos en cuya virtud se pide tal inmatriculación han sido elaborados con una finalidad puramente instrumental con el fin de obtener tal inmatriculación en el Registro de la Propiedad, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

1.º Se solicita de esta institución la inmatriculación de las parcelas 329 y 330 del polígono 5 de Formentera en méritos de la escritura de adición de herencia de los

causantes don M. C. M., doña R. C. M. y dona C. C. M. otorgada el 4 de julio de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, protocolo 626, complementada por diligencia autorizada por la misma notaria el 12 de agosto de 2024 y, la escritura de pacto sucesorio otorgada el 14 de octubre de 2024 ante la notaria citada, protocolo 1008.

2.º En la escritura otorgada el 4 de julio de 2024, de adición de herencia, se declara por el otorgante que, las parcelas 329 y 330 del polígono 5, que son objeto de adición de herencia, pertenecían a don M. C. M. en cuanto a tres quintas partes indivisas por haberlas adquirido por terceras partes a doña M., doña J. y doña A. C. M. por contratos de cesión a cambio de alimentos y cuidados concertados con cada una de ellas, contratos que no fueron formalizados en documento público sino privada y verbalmente por los cuatro hermanos; y, dos quintas partes indivisas pertenecían a doña R. y doña C. C. M., a razón de una quinta parte indivisa cada una de ellas, por herencia de su padre don J. C. J.

3.º Calificada en Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy por este registrador de la propiedad de la parcela con referencia catastral 07024A005000280000PB, la cual, según el otorgante, es la que corresponde a las dos fincas cuya inmatriculación se pide, de los antecedentes de datos jurídicos inscritos en el Catastro, resulta que, a fecha de 24 de octubre de 2011, tal parcela catastral estaba inscrita en el Catastro a favor de don J. C. V. en cuanto al 33,33 por ciento en nuda propiedad y el 66,66 por ciento en pleno dominio, lo que se corresponde con el contenido de las escrituras presentadas en el Registro de la Propiedad.

No obstante, a fecha de 9 de mayo de 1997, la parcela catastral citada estaba inscrita en el Catastro, únicamente, a favor de don M. C. M. en cuanto al cien por cien, lo que no se corresponde con lo manifestado por el otorgante de la escritura objeto de esta nota de despacho, pues, como se ha expuesto, según el otorgante, las dos fincas cuya inmatriculación se pide, pertenecían, en cuanto a tres quintas partes indivisas a favor de don M. C. M., y, otras dos quintas partes indivisas a doña R. y doña C. C. M.

4.º Al número anterior se ha de añadir que, si se califica el contenido de la certificación catastral de la parcela 28 del polígono 5 de Formentera, referencia catastral 07024A00S000280000PB, del mismo resulta que, tal parcela tiene ubicada en su interior una edificación con superficie construida de 315 metros cuadrados, la cual, sin embargo, no resulta de la descripción de las parcelas 329 y 330 del polígono 5 de la isla y cuya inmatriculación se pide, como se aprecia de la calificación de las certificaciones catastrales de ambas parcelas en cuestión.

Y, a mayor abundamiento, calificada la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, resulta que, la edificación a la que se alude en el párrafo anterior se ubica en la que hoy es la parcela 328 del polígono 5 de Formentera, la cual tiene una superficie de 16.451 metros cuadrados y cuyo titular catastral es, casualmente, el solicitante de la inmatriculación de las parcelas 329 y 330 del polígono 5, debiendo añadirse a este dato, el relativo a la cabida de las parcelas citadas que, es respectivamente, de 22.773 metros cuadrados y de 30.197 metros cuadrados, los cuales, si se suman a la superficie de la parcela 328 de 16.451 metros cuadrados, vienen a coincidir exactamente con la superficie de la parcela 28 de tal polígono de 69.421 metros cuadrados.

Se concluye pues, que, las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 5 del Catastro son la parcela 28 con referencia catastral 07024A00S000280000PB.

5.º Por todo lo expuesto, se presume en base a estos datos objetivos que, la documentación en cuya virtud se pide la inmatriculación de las dos fincas denominadas (...) y (...), se ha elaborado ad hoc con fines puramente instrumentales, para soslayar el cumplimiento de los requisitos que son necesarios para proceder a la segregación de las fincas objeto de esta nota de despacho, en concreto, la necesidad de pedir al Consell de Formentera la pertinente licencia de segregación.

6.º Se ha de añadir el dato objetivo de que, la escritura otorgada el 4 de julio de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, protocolo 626, es una escritura de adición de la herencia de don M. C. M., doña R. C. M. y doña C. C. M, dándose la circunstancia que, en cuanto al primero, ya se formalizó otra escritura de adición de

herencia formalizada el 7 de marzo de 2006 ante el notario don Javier González Granada, protocolo 198, la cual, formalizaba la sucesión mortis causa de doña R. C. M. y doña C. C. M., siendo, como poco curioso, que, transcurridos casi veinte años desde tal adición, se proceda de nuevo a formalizar otra adición de herencia de los mismos finados, de dos fincas que suman casi seis hectáreas, las cuales, estaban inscritas en el Catastro, desde el año 1997 a favor del causante don M. C. M., siendo, como poco, extraño, que se haya dejado pasar, como se ha dicho, casi veinte años para formalizar esta nueva adición de herencia, sin perjuicio de añadir el dato de que, se omitiera en la adición de herencia autorizada el 7 de marzo de 2006 por el notario don Javier González Granada incluir las dos fincas cuya inmatriculación se pide, las cuales tienen unas características definidas e importantes (su extensión de casi seis hectáreas o ser colindantes con otra finca cuya titularidad corresponde al solicitante de la inmatriculación) como para admitir que es racional y posible el error que se cometió en tal adición de herencia en cuestión.

7.º Finalmente, se ha de agregar el dato de que, la escritura de adición de herencia autorizada el 4 de julio de 2024 por doña Shadia Nasser García fue objeto de rectificación por diligencia otorgada el 12 de agosto de 2024 para adecuar la descripción de las fincas cuya inmatriculación se pide, a la descripción de las parcelas inscritas en el Catastro.

En conclusión, son muchos datos objetivos y no uno solo, los que se acumulan en el presente caso y que conducen a concluir a este registrador de la propiedad que, en el caso presente, se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias intentando soslayar el cumplimiento de los requisitos administrativos que son imperativos mediante la técnica de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo expuesto, se deniega la inmatriculación solicitada en el Registro de la Propiedad, siendo el defecto insubsanable.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.  
Contra esta calificación (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día tres de diciembre del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Shadia Nasser García, notaria de Formentera, interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Hechos (...)

El motivo por el que se deniega la inmatriculación es:

Que los títulos han sido elaborados con una finalidad puramente instrumental con el fin de obtener la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Y al final de las calificaciones se concluye que se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias intentando soslayar el cumplimiento de los requisitos administrativos que son imperativos mediante la técnica de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad y al mismo tiempo que el instrumento redactado por el notario autorizante es un título confeccionado ad hoc con la finalidad de lograr la inmatriculación.

A) Como criterios objetivos que, según las notas de calificación, justifican que la documentación se ha elaborado ad hoc se citan siete que constan en las propias calificaciones, por lo que no los reproducimos para evitar repeticiones.

B) Como fundamento jurídico único se indica el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

## 2. Fundamentos de Derecho.

Primero. Los cuatro primeros párrafos del artículo 205 de la Ley hipotecaria, citado como único fundamento jurídico de la calificación dicen:

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.

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.

Segundo. Del análisis conjunto de los criterios objetivos y del fundamento jurídico contenidos en las notas de calificación resulta que no es el artículo 205 de la Ley Hipotecaria el fundamento jurídico de la calificación negativa, puesto que los títulos presentados cumplen todos los requisitos exigidos por dicho artículo:

a) Dos títulos públicos traslativos con una diferencia entre las adquisiciones de, al menos, un año, identidad en la descripción de las fincas en ambos títulos y en la catastral que se incorpora.

b) Inexistencia de dudas del Registrador sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otras previamente inmatriculadas, además de haberse verificado por el Registrador que la finca no se encuentra inscrita a favor de ninguna persona. Pues se habrían expresado en la calificación la finca o fincas previamente inmatriculadas "invadidas" por las que se pretenden inmatricular.

c) Inexistencia de dudas del Registrador sobre la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con el dominio público no inmatriculado pero que aparezca recogido en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas.

Tercero. Por semejanza del caso (inmatriculación de finca por doble título en Formentera) con la calificación que fue objeto de recurso y resuelta por el Centro Directivo en Resolución de 12/09/2024, y por la expresión "una finalidad puramente instrumental con el fin de obtener tal inmatriculación" parece que el fundamento jurídico de la calificación podría ser la doctrina recogida en numerosas resoluciones, en las que se indica: "Que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas".

Según esta doctrina, los criterios que permiten inferir el carácter ad hoc de la documentación y diferenciar la creada ficticiamente de aquella que cumple los requisitos del artículo 205 LH son: simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa,

escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de parentesco y circularidad de las operaciones efectuadas. Pero parece que, atendiendo al contenido, fechas y otorgantes de las escrituras presentadas (que implica escrituras de los años 1988, 2006 y 2024), no concurre el criterio de la simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa, tampoco los criterios de escaso coste fiscal, estrechos vínculos de parentesco ni circularidad.

Así, cumpliéndose los requisitos del artículo 205 LH y no concurriendo ninguno de los criterios reveladores de que la documentación presentada se ha creado con una finalidad puramente instrumental para obtener la inmatriculación, solo podemos tratar de rebatir los criterios objetivos que señalan las calificaciones como causas del defecto insubsanable, pues desconocemos, por nuestra parte, cual es la fundamentación jurídica o doctrinal en las que se basan.

Con relación a los criterios objetivos primero y segundo: Parece que, en conjunto, quieren destacar el hecho de que en la escritura de adición de herencia (protocolo 626/2024 de la notario recurrente en Formentera) en la indicación del título de adquisición se expresa que 3/5 partes indivisas de las fincas que se pretenden inmatricular se adquirieron por contrato de cesión a cambio de alimentos formalizado no en documento público sino privada y verbalmente, y las otras 2/5 partes por herencia.

Por si la referencia a no en documento público sino privada y verbalmente tuviera por finalidad apuntar como defecto la necesidad de documentación pública para esas previas transmisiones, recordaremos que existiendo doble título, nuestro Centro Directivo tiene señalado en Resoluciones de 02/09/2013, 25/07/2018 y 07/11/2018, que no hay obligación de presentar los títulos previos más allá del primer título público.

Pero, además, con relación a esta escritura de adición de herencias, protocolo 626/2024 de Formentera, concurren tres particularidades que tal vez no se han entendido o atendido al emitir las calificaciones:

Y la primera tiene relación con los criterios objetivos primero y segundo: La adición formalizada en el protocolo 626/2024 de la notario recurrente, se ajusta a la verdad que asevera el recurrente sobre el origen de la transmisión de las cuotas indivisas de finca que recoge. Las fincas pertenecieron en su origen a las cinco hermanas de don M. C. M. (M., J., A., R. y C.) por herencia del padre de todos ellos. M., J. y A. transmitieron a su hermano, don M. C. M., 1/5 parte cada una (3/5 en total) de las fincas, por cesión a cambio de alimentos y cuidados en documento privado, y las hermanas R. y C. todavía conservaban las 2/5 partes restantes en su poder.

Hubiera sido más sencillo adicionar, por don J. C. V., la herencia de su padre, don M. C. M. (protocolo 19/1988 doña María Eugenia Roa Nonide), indicando en el apartado título que le pertenecían por haberlas adquirido de sus hermanas por justos y legítimos títulos de contrato de cesión a cambio de alimentos en documento privado y de herencia; pero esto no hubiera recogido toda la verdad manifestada por el interesado y en las escrituras notariales debe reflejarse la realidad de tal forma que el titular/adquirente disponga de toda la información sobre la procedencia de sus bienes, especialmente tratándose de documentar fincas que van a acceder por primera vez al Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta las limitaciones del art 207 LH y la no protección del artículo 34 LH al inmatriculante.

Con relación al criterio objetivo tercero.

a) Una de las objeciones de este criterio objetivo tercero de las calificaciones es que "La parcela con referencia catastral 07024A005000280000PB, la cual según el otorgante, es la que corresponde a las dos fincas cuya inmatriculación se pide".

Esta afirmación solo puede deberse a un error u omisión en la lectura de los títulos presentados, pues como se verá, lo que se dice es que la referencia catastral 07024A005000280000PB no se corresponde con la realidad de las fincas.

Hay que aclarar que la parcela catastral con referencia 07024A005000280000PB (parcela catastral 28 del polígono 5), reflejaba una planimetría que no se correspondía

con la realidad física y jurídica del terreno. Y no se correspondía porque en una sola parcela catastral se englobaban una parcela inscrita (registral 2348) y dos parcelas no inscritas. Por eso se ajustó catastro a la realidad física y jurídica y por eso la parcela catastral con referencia 07024A005000280000PB, que era la parcela catastral 28 del polígono 5, ahora son tres parcelas catastrales cuya planimetría se ajusta a la realidad física y jurídica: la 328 que se corresponde con la registral 2348 y las parcelas 329 y 330 que se corresponden con las otras dos parcelas no inmatriculadas del mismo propietario.

Y aquí concurre la segunda particularidad con relación a la escritura de adición de herencias, protocolo 626/2024, que tal vez no se ha entendido o atendido al emitir las calificaciones: En la propia escritura de adición (protocolo 626/2024) se hace constar expresamente que la referencia catastral incorporada no se corresponde con la realidad de las fincas tal y como resulta de la medición y planos Georreferenciados que se acompañarán a la primera copia de la presente con la finalidad de que por parte de la Gerencia Territorial de Catastro se asigne una referencia catastral propia a cada una de las fincas de conformidad con la realidad física y jurídica de las mismas. La razón es que existe un error en la configuración física de las fincas en catastro, englobando en una sola referencia catastral fincas inscritas (la registral 2348) y fincas no inmatriculadas. Se añade que tiene contratados los servicios de un técnico que tiene georreferenciadas las fincas y confeccionadas las referidas mediciones y planos y que me dejan autorizada para hacer constar mediante diligencia a información que reciba en cuanto a la georreferenciación y los planos. Esta y no otra es la razón de la diligencia de incorporación y subsanación, en la que se incorpora la medición y plano georreferenciados de las fincas y el informe de validación gráfica catastral positivo y, dado que existe una diferencia de un metro en las superficies y ante el celo con el que en ese Registro se tratan las inmatriculaciones, se rectifica, por el otorgante, en ese metro cuadrado, la descripción de las fincas.

b) Otra de las objeciones de este criterio objetivo tercero de las calificaciones, es que en catastro la titularidad de la finca ha estado a nombre de don J. C. V. 33 % en nuda propiedad y 66,66 % en usufructo a fecha de 24/11/2022 y eso se ajusta a lo dicho en la escritura, mientras que en fecha 09/05/1997 la parcela estaba catastrada al 100 % a nombre de don M. C. M. y eso no se ajusta a lo manifestado en la escritura.

A este respecto podemos poner de manifiesto que las personas titulares catastrales son las mismas de las que proceden los bienes o que han sido titulares de los mismos, todos de la familia otorgante de las escrituras; pero especialmente que, según las Resoluciones de la DGSJFP de 05/05/2016, 09/05/2016/ 12/05/2016, 29/09/2017, 07/11/2017 y 19/07/2018 y 26/07/2018 no es procedente atender a la titularidad catastral ya que el Catastro es un órgano administrativo que no publica titularidades erga omnes, además de que el artículo 298 RH debe entenderse derogado.

Con relación al criterio objetivo cuarto, éste se desglosa a su vez en dos objeciones:

a) Una objeción es que la parcela 28 del polígono 5 tiene ubicada una edificación con superficie de 315 m<sup>2</sup> y que esta edificación no consta en la descripción de las parcelas 329 y 330 del polígono 5. Que dicha edificación se ubica en la que hoy es la parcela 328 del polígono 5 cuyo titular catastral es "casualmente" el solicitante de la inmatriculación de las parcelas 329 y 330 del polígono 5.

En primer lugar, nos remitimos en este punto a la explicación ya dada sobre la parcela catastral con referencia 07024A005000280000PB (parcela catastral 28 del polígono 5) que reflejaba una planimetría que no se correspondía con la realidad física y jurídica del terreno y que ahora son tres parcelas catastrales cuya planimetría se ajusta a la realidad física y jurídica: la 328 que se corresponde con la registral 2348 y las parcelas 329 y 330 que se corresponden con las otras dos parcelas no inmatriculadas del mismo propietario.

En segundo lugar, también debemos aclarar que no es Casual el hecho de que el solicitante de la inmatriculación y titular catastral de la parcela con referencia 07024A005000280000PB (parcela catastral 28 del polígono 5) sea el mismo

que el titular catastral de las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 5, sino causal porque es el propietario del terreno; y que desconocemos el indicio sospechoso que puede extraerse de este hecho como para constituir una duda fundada y concluyente que impide la inmatriculación pretendida.

En tercer lugar, podríamos argumentar que la necesidad de coincidencia de la finca con el certificado catastral no se extiende a las edificaciones existentes en la parcela, como señalan las RR 14/09/2015, 05/05/2016, 09/05/2016, 23/06/2016 y 10/01/2022, pero lo que ocurre es que esa edificación a que aluden las calificaciones no está ubicada ni física ni catastralmente sobre las parcelas catastrales 329 y 330 del polígono 5, porque siempre ha estado ubicada físicamente sobre la misma porción física de terreno: esa edificación, en realidad edificaciones/casas, están ubicadas físicamente sobre lo que hoy es la parcela 328 del polígono 5 que es la finca registral 2348 (CRU0703700023824), con una superficie, según el Registro de la Propiedad, de 13.548 m<sup>2</sup>. Tal vez exista un error en las calificaciones al observar la cartografía catastral y la ortofoto de las tres fincas al tiempo de la presentación de las escrituras, porque en ellas se ve claramente que la edificación, en realidad edificaciones/casas, no han cambiado de ubicación tanto cuando la parcela total era la 28 del polígono 1 como cuando es la 328 del polígono 1, las edificaciones7casas [sic] siguen estando sobre la finca registral 2348, que se corresponde hoy con la parcela catastral 328 del polígono 5. Según el Registro, la finca registral 2348 tiene una superficie de 13.548 m<sup>2</sup>, su descripción registral indica porción de tierra de secano con casas y según el artículo 38 LH .A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

b) Y la segunda objeción del criterio objetivo quinto, es que si se suman las superficies de las tres parcelas catastrales (328, 329 y 330), el resultado, casualmente y a mayor abundamiento, coincide con la superficie que tenía la parcela 28 del polígono 5, de 69.421 m<sup>2</sup>.

Por decir algo, podemos aclarar que a nosotros no nos parece extraño que, una vez corregida la inexactitud catastral consistente en comprender bajo una sola referencia fincas inscritas y otras que no lo están y lograr que catastro refleje la realidad física de tales parcelas (328, 329 y 330), la suma de las superficies catastrales de dichas parcelas coincida con la superficie que tenía la parcela catastral previa cuyo defecto se ha corregido (la primitiva parcela 28).

Si se observa la ortofoto (cualquier ortofoto desde 1956) se aprecia que, dentro de perímetro de la primitiva parcela 28, existen paredes o muros tradicionales de piedra seca, tangentes entre sí, es decir, dispuestos de tal forma que explicitan la existencia de varias parcelas.

Con relación al criterio objetivo quinto. Que presume un intento de soslayar licencia de segregación de las fincas, cabe destacar:

– que las fincas que se pretenden inscribir no están inmatriculadas y los actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, presuponen que las fincas están inmatriculadas.

– que, ante el silencio de las calificaciones, y aunque es al Registrador a quien (artículo 205 LH) corresponde la labor de investigar la falta de previa inscripción de las fincas cuya inmatriculación se pretende y su coincidencia total o parcial con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, parece que podemos entender o presumir que la finca respecto de la que, según las calificaciones, se intenta soslayar la licencia de segregación, debe ser la registral 2348 (hoy catastral 328 del polígono 5): que sí está inmatriculada; que linda con las que se pretenden inmatricular; que casualmente es propiedad de la misma persona interesada en la inmatriculación; y que tiene una extensión superficial, según Registro, de 13.548 m<sup>2</sup> y según catastro de 16.451 m<sup>2</sup>. Pero no parece posible que de 16.451 m<sup>2</sup> puedan segregarse 22.773 m<sup>2</sup> y 30.197 m<sup>2</sup>.

– y que la RDG de 11/04/2024, entre otras, permite que en casos como el presente, en el que existe una sola certificación catastral comprensiva de fincas inmatriculadas y otras que no lo están: o bien se agrupen las dos fincas no inmatriculadas a la ya inscrita para que coincida la descripción registral con la certificación catastral que englobaba todas las fincas; o bien, si no se desean agrupar, aportar una representación gráfica en la que se segregue, de la parcela catastral, las porciones correspondientes a las fincas que se pretenden inmatricular.

Con relación al criterio objetivo sexto. Hasta el momento, salvo error, omisión, desconocimiento o ignorancia por nuestra parte, no existen límites cuantitativos ni temporales cuanto a la posibilidad de formalizar adjudicaciones parciales de herencia o adicionar herencias, ni normas, doctrina o jurisprudencia que limiten tales posibilidades en función de la extensión que pudieran tener las fincas inventariadas en la adición o en la adjudicación parcial de herencias.

Y, salvo error, omisión, desconocimiento o ignorancia por nuestra parte, tampoco existe jurisprudencia que señale cuándo es racional la omisión de bienes o derechos que motiva una adición de herencia o la decisión de formalizar una adjudicación parcial de herencia y cuándo no es racional o posible y, por tanto, puede servir de fundamento para denegar la inmatriculación.

Con relación al criterio objetivo séptimo, que habla de la diligencia complementaria y de subsanación de la escritura de adición de herencias con la finalidad de adecuar la descripción de las fincas a la medición georreferenciada de técnico (medición que, además, finalmente es la que se recoge en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incorporadas a la escritura de pacto sucesorio que constituye el segundo título), como argumento para rebatir este criterio objetivo, podemos señalar, además de la segunda particularidad del protocolo 626/2024 ya apuntada al argumentar contra el criterio objetivo tercero, que es aquí donde concurre la tercera particularidad con relación a la escritura de adición de herencias, protocolo 626/2024, que tal vez no se ha entendido o atendido al emitir las calificaciones:

Porque ya en la descripción de los linderos de las fincas, tanto en la escritura de adición (protocolo 626/2024) como en la diligencia de incorporación y subsanación, se indica expresamente que las fincas lindan con la finca registral 2.348 porque existe un error en la configuración física de las fincas en catastro, englobándose en una sola referencia catastral fincas inscritas (la registral 2348) y fincas no inmatriculadas. En la escritura de adición se especifica que lindan con parte de la parcela catastral 28 del polígono 5, que se corresponde con la finca registral 2348 y en la diligencia de incorporación y subsanación se especifica que lindan con la parcela catastral 28 del polígono 5, que se corresponde con la finca registral 2348 conocida como (...).

Finalmente, la conclusión de las calificaciones habla de que son muchos los datos objetivos y no solo uno, que conducen a concluir que se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias intentando soslayar el cumplimiento de requisitos administrativos que son imperativos mediante la técnica de la inmatriculación.

Tales muchos datos objetivos, respecto de los que ya hemos intentado argumentar a lo largo del Fundamento de Derecho Tercero, no parece que sirvan para fundamentar una calificación negativa como las que se recurren, más bien son apreciaciones subjetivas y personales sobre tales datos y no dudas fundadas que permitirían denegar la inmatriculación.

Tercero [sic]. En conclusión, los muchos datos objetivos y no solo uno, a que aluden las calificaciones parecen apreciaciones personales, y así R. 11 marzo 2006, 7 febrero 2014, 21 mayo 2014, 22 junio 2013, 7 febrero 2014, 29 mayo 2014, 17 junio 2014, 12 septiembre 2024 y, especialmente, Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo, de 2 de octubre de 2013, que desestima el recurso de apelación contra la sentencia de 14 de febrero de 2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Lugo, que consideran que cumpliéndose los requisitos legalmente previstos, no bastan las sospechas del Registrador, por fundadas que sean, para denegar la inmatriculación, sin

que éste pueda suplir la intención o el consentimiento de las partes ni hacer deducciones de cual haya sido su voluntad. Afirmar que los documentos presentados son simples transmisiones instrumentales cuya finalidad es conseguir la inmatriculación de la finca, supone indagar en la causa del negocio jurídico, tarea reservada a los tribunales de justicia.

### 3. Solicitud.

Solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando íntegramente su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015 y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 29 de marzo y 25 de septiembre de 2023 y 6 de marzo, 11 de abril y 12 de septiembre de 2024.

1. En el supuesto de este expediente se pretende la inmatriculación de dos fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura pública de adición de herencias otorgada en Formentera ante su notaria, doña Shadia Nasser García, el día 4 de julio de 2024, número 626 de orden de protocolo, con diligencia de incorporación y subsanación extendida el día 12 de agosto de 2024, acompañada por las escrituras de aceptación y adjudicación de las herencias que son objeto de adición, de fechas 7 de marzo de 2006 y 1 de febrero de 1988, junto con el título de transmisión posterior de las fincas, que es una escritura de pacto sucesorio con entrega de legados otorgada el día 14 de octubre de 2024 ante la misma notario de Formentera doña Shadia Nasser García, número 1.008 de protocolo.

Considera el registrador que existen dudas racionales de que los títulos en cuya virtud se pide la inmatriculación han sido elaborados con una finalidad puramente instrumental con el fin de obtener tal inmatriculación en el Registro de la Propiedad, lo que a su juicio se justifica con arreglo a una serie de criterios objetivos, que le llevan a concluir que en este caso se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias intentando soslayar el cumplimiento de los requisitos administrativos que son imperativos mediante la técnica de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

La notaria recurrente, en cambio, sostiene que, de acuerdo con la doctrina de esta Dirección General, los criterios que permiten inferir el carácter «ad hoc» de la documentación y diferenciar la creada ficticiamente de aquella que cumple los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria son la simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa, el escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, la intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de parentesco o la circularidad de las operaciones efectuadas, no concurren en este supuesto y además, rebate uno por uno los criterios objetivos que han fundamentado la decisión del registrador, por lo que entiende que procede la inmatriculación de las fincas.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así se viene exigiendo, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se pretende así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, a la vista de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso -y muy especialmente el iter documental seguido- para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

3. Hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías que otros procedimientos de inmatriculación establecidos en ella, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en 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. No obstante, sí que debe incorporarse necesariamente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el legislador ha dado un paso más, pues, como expone su Preámbulo, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos.

En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de «títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de «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».

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina científica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del

artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público.

Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

4. Todos estos requisitos se cumplen por los títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente, teniendo en cuenta que, como ha señalado este Centro Directivo, el plazo de un año que, según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ha de transcurrir entre las dos adquisiciones ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos títulos formales, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 2015, reiterada por Resoluciones de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, 3 de junio y 5 de octubre de 2021 o 29 de marzo de 2023).

Por otro lado, tampoco se puede afirmar que concurren en este supuesto alguno o algunos de los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales. No se da una simultaneidad de fechas de los títulos o adquisiciones, ni existen transmisiones circulares, ni tampoco se puede apreciar la ausencia de función económica o la neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos.

Los criterios objetivos en los que funda el registrador la existencia de dudas racionales acerca de que los títulos hayan sido elaborados con una finalidad puramente instrumental para obtener la inmatriculación de las fincas son, como se ha dicho, refutados por la notaria recurrente en su escrito de recurso. De hecho, el registrador, en su informe, parece solo mantener uno de dichos criterios.

Uno de dichos criterios se refiere a que la titularidad catastral de las parcelas no coincide con la titularidad que se afirma que tienen y han tenido las fincas según la documentación presentada. Como ha reiterado esta Dirección General (vid. Resolución de 19 de julio de 2018), 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.

Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Debe tenerse en cuenta también que en este caso se expone claramente en la documentación cuál ha sido el «íter» de transmisiones que han seguido las fincas, que se ajusta a la verdad que asevera el interesado sobre el origen de la transmisión de las

cuotas indivisas de finca que recoge. Como pone de manifiesto la recurrente, hubiese sido más sencillo afirmar que el interesado adquirió la totalidad de la finca de su padre, a nombre de quien aparece catastrada, pero eso no se ajustaría a la realidad, por lo que no puede suscitar ninguna duda este hecho.

5. Otro de los criterios en que se apoya el registrador es que en la antigua parcela 28 del polígono 5 existe una construcción que no aparece en las fincas a inmatricular y que, además, esa edificación «se ubica en la que hoy es la parcela 328 del polígono 5 de Formentera, la cual tiene una superficie de 16.451 metros cuadrados y cuyo titular catastral es, casualmente, el solicitante de la inmatriculación de las parcelas 329 y 330 del polígono 5, debiendo añadirse a este dato, el relativo a la cabida de las parcelas citadas que, es respectivamente, de 22.773 metros cuadrados y de 30.197 metros cuadrados, los cuales, si se suman a la superficie de la parcela 328 de 16.451 metros cuadrados, vienen a coincidir exactamente con la superficie de la parcela 28 de tal polígono de 69.421 metros cuadrados. Se concluye pues, que, las parcelas 328, 329 y 330 del polígono 5 del Catastro son la parcela 28».

Sobre las parcelas a inmatricular no existe ninguna construcción porque dicha construcción se encuentra sobre la parcela 328 del polígono 5 de Catastro, que se corresponde con la finca registral número 2.348 de Formentera, y no sobre dichas fincas a inmatricular, las cuales, junto con dicha finca registral 2.348, forman en conjunto la antigua parcela 28 del polígono 5, actuales parcelas 328, 329 y 330 del polígono 5, todas de titularidad catastral del interesado, lo cual no es casual sino causal, como pone de manifiesto la recurrente interesado, pues dichas fincas fueron adquiridas por el interesado por medio de los títulos instrumentados en la documentación presentada.

En cuanto a los años transcurridos desde las adjudicaciones de herencia hasta las adiciones a estas, la existencia de adiciones de herencia sucesivas o la superficie de las fincas a inmatricular que han sido objeto de adición, tal como señala la recurrente no existen límites cuantitativos ni temporales en cuanto a la posibilidad de formalizar adjudicaciones parciales de herencia o adicionar herencias, y el hecho de que a juicio del registrador resulte extraño que se haya omitido una finca o fincas de determinadas dimensiones no deja de ser un criterio no objetivo, sino subjetivo.

6. Se refiere también el registrador a la diligencia de subsanación que se incorpora a la escritura de adición de herencias con número de protocolo 626, mediante la cual se rectifica la descripción de las fincas para ajustarla a Catastro. Dicha rectificación se refiere únicamente a ajustar en un metro cuadrado la superficie de las fincas (lo cual representa un 0,0044 % y un 0,0033 % de dichas superficies, respectivamente) y a actualizar los linderos, dado que ha cambiado la numeración y configuración de las parcelas catastrales al rectificarse estas. De hecho, como se afirma en el recurso dicha rectificación se efectúa con la finalidad de adecuar la descripción de las fincas a la medición georreferenciada de técnico, medición que, además, finalmente es la que se recoge en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas incorporadas a la escritura de pacto sucesorio que constituye el segundo título, existiendo además un error en la configuración física de las fincas en catastro, englobándose en una sola referencia catastral (la parcela 28 del polígono 5, como antes se ha expuesto) una finca inscrita (la registral 2.348) y fincas no inmatriculadas, las dos que se pretenden inmatricular ahora.

Finalmente, considera el registrador que la documentación en cuya virtud se pide la inmatriculación de las dos fincas se ha elaborado «ad hoc» con fines puramente instrumentales para soslayar el cumplimiento de los requisitos que son necesarios para proceder a la segregación de las fincas objeto de esta nota de despacho, en concreto, la necesidad de pedir al Consell de Formentera la pertinente licencia de segregación, de modo que se han realizado modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias intentando evitar el cumplimiento de los requisitos administrativos que son imperativos mediante la técnica de la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

No se puede afirmar que en este caso exista ninguna modificación de entidades hipotecarias, ya que no se realiza ninguna división ni segregación de fincas inscritas, que

es el presupuesto para que exista una modificación de entidades hipotecarias (vid. artículos 45 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No le corresponde al registrador controlar la legalidad de una división o segregación de finca que haya tenido lugar fuera del Registro. De lo contrario, podría llegarse al absurdo e imposible de tener que analizar todo el historial de modificaciones de configuración de fincas a inmatricular, con el correspondiente cumplimiento de sus requisitos legales, para que una finca pudiera acceder por primera vez al Registro.

Además, como ya ha puesto de relieve esta Dirección General, tratándose del supuesto de una finca no inmatriculada que comparte representación gráfica catastral con otra finca inscrita, de acuerdo con la literalidad del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sería necesario formalizar la agrupación de ambas fincas para su inscripción conforme a dicha representación gráfica, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si el registrador tiene dudas sobre la descripción de la finca -Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023-, si bien, en línea con lo mantenido en otras Resoluciones de esta Dirección General -cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024- no cabe descartar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa para un supuesto de inmatriculación en el que dos fincas como objeto de derecho diferenciados carecen de sendas representaciones gráficas catastrales por su condición de colindantes, dadas las reglas de actuación del Catastro -cfr. artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo-; o también sería posible, como ha sucedido en este caso, que el interesado inste previamente una segregación catastral, que da como resultado dos parcelas catastrales diferenciadas, coincidentes con las fincas a inmatricular y con sus correspondientes representaciones gráficas georreferenciadas catastrales.

En último término, aun cuando el registrador considerase que entran en el ámbito de su calificación estos extremos, podría haber acudido, por analogía, a lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, notificando las circunstancias concurrentes a la Administración competente, para que esta se pronunciase sobre la existencia o no de una parcelación ilegal, pero no denegar la inmatriculación por entender que por existir dudas de que haya sido así, la documentación ha sido elaborada con una finalidad puramente instrumental.

7. Cabe añadir por último que, ciertamente, la vía inmatriculadora que ofrece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria goza de menores requisitos y garantías jurídicas que la del expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, o la de la sentencia declarativa regulada en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, y quizá por eso precisamente es la del artículo 205 la más utilizada en la práctica. Pero tanto el legislador como los interesados, que han de ser expresamente informados de ello por el notario autorizante, son conscientes de ello, y en justa contrapartida, los efectos jurídicos de la inmatriculación obtenida por la vía del artículo 205, por tener menores requisitos jurídicos, se ven reducidos, de manera siquiera temporal, como resulta del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 205 los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta ley (que, recordemos, no protegen al inmatriculante, sino a terceros y sucesivos adquirentes que inscriban su derecho) no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha.

Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

8. Finalmente debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (véase Resolución de 20 de octubre de 2022) que para disipar las dudas de una posible doble inmatriculación, antes que denegar, se debe acudir al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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 de la Ley Hipotecaria 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).

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 18 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.