

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11580 *Resolución de 8 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, notario de Córdoba, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García Liñán, por la que suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 2024 por el notario de Córdoba, don Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, con el número 5854 de protocolo, don J. H. S., casado con doña A. M. M. C., aportaba a su sociedad de gananciales una vivienda en el término municipal de Córdoba.

En dicha escritura, se manifestaba que la finca carecía de inscripción, por lo que solicitaba su inmatriculación por el procedimiento del doble título previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a cuyo efecto se acompañaba primera copia de la escritura de adición a las herencias de sus padres don F. H. G. y doña J. S. M., formalizada en escritura otorgada el día 16 de abril de 2021 ante el notario de Córdoba, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, con el número 1.921 de protocolo, junto con acta autorizada por el mismo notario el día 8 de enero de 2025, con el número 97 de protocolo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que bajo el asiento número 2209 del Diario 2024 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, don Rafael J. Fernández-Crehuet Serrano, el día 21 de octubre de 2021, número 5854/2024 de protocolo, por la que J. H. S., casado con A. M. M. C., aporta a su sociedad de gananciales una vivienda señalada con el número (...) término municipal de Córdoba, que se halla construida sobre un solar con una superficie de 87 metros cuadrados, y que linda, vista desde la calle de su situación, por la derecha, con casa número (...) de dicha calle, de A. G. H., con referencia catastral 6110604UG3961S0001TR; por la izquierda, con la casa número (...) de igual calle, de I. B. L., con referencia catastral 6110606UG3961S0001MR; y por el fondo, con la casa número (...) de la calle (...) de R. R. S., con referencia catastral 6110621UG3961S001SR, manifestando que dicha finca carece de inscripción, por lo que solicita su inmatriculación por el procedimiento del doble título previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a cuyo efecto se acompaña primera copia de la escritura de adición a las herencias de sus padres F. H. G. y J. S. M., formalizada en escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, el día 16

de abril de 2021, número 1921 de protocolo, junto con acta autorizada por el mismo Notario, el 8 de enero de 2025, número 97/2025 de protocolo.

Segundo. Consultado el Registro, resulta que la finca que se pretende inmatricular, tal y como se describe, no figura inscrita a nombre de persona alguna, si bien existen dudas fundadas sobre la coincidencia de la misma, con otra ya inscrita, ya que en este Registro resulta inscrita una parcela, que es parte de la número (...) término de Córdoba, con una cabida de un área, que linda al norte, con parcela vendida a A. B. R.; al este, con finca de la que se segregó de C. L. G.; al sur, con parcela de esta procedencia, vendida a A. G. L.; y al oeste, con camino de servidumbre, bajo el número de finca 565, en el Tomo 225 del archivo, Libro 8 del ayuntamiento de Córdoba, folio 139, inscripción 3.ª, a favor de A. S. V., viuda, sin que conste en el Registro su referencia catastral.

Tercero. Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes

Fundamentos Jurídicos

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece: "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.". Que, en este caso, existen dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con la antes mencionada registral 565, por los siguientes motivos: 1. Tal finca 565, es el resto de otra mayor cabida, registral 17.834 del antiguo archivo general, después de practicada la segregación de una parcela, señalada con el número (...) término de Córdoba, con una extensión de dos áreas, que se encuentra inscriba bajo el número de finca 563, que en su inscripción 1.ª se inscribió a favor de A. G. L., por lo que coincide con el lindero sur de la finca registral 565, estando hoy señalada, según consta del Registro, con el número (...) con referencia catastral 6110604UG3961S0001TR, e inscrita a favor de A. G. H., con carácter privativo, que coincide con el lindero derecho de la finca que se pretende inscribir. 2. Que tal finca registral 17.834 del antiguo archivo general se formó por segregación de la 17.523 de dicho archivo, de cuya finca se segregaron diecinueve fincas más, una de ellas la registral 17.833 del antiguo archivo, una parcela, señalada con el número (...) término de Córdoba, con una extensión de un área cincuenta centiáreas, que en su inscripción 1.ª se inscribió a favor de A. B. R., por lo que coincide con el lindero norte de la finca 565, y que fue trasladada al archivo de este Registro bajo el número de finca 6.049 Prima, estando hoy señalada, según consta del Registro, con el número (...) con referencia catastral 6110606UG3961S0001MR, e inscrita a favor de U. B. L., que coincide con el lindero izquierdo de la finca que se pretende inscribir. 3. Que otra de las veinte fincas segregadas de la antes citada finca registral 17.523 del antiguo archivo general, que obraba inscrita a favor de C. L. G., por lo que coincide con el lindero este de la finca 565, es la registral 17.647 del antiguo archivo general, de la que, a su vez, se segregó la 36.776 de dicho archivo, que fue

traslada al registro de este Registro bajo el número 38.012, que constituye una parcela procedente del (...) hoy señalada con el número (...) término de Córdoba, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, con referencia catastral 6110621UG3961S001SR, que se encuentra inscrita a favor de A. S. R. y F. J. G. S., de por mitad e indiviso y con carácter privativo, que coincide con el lindero del fondo de la finca que se pretende inscribir. 4. Que por lo expuesto en los apartados anteriores se aprecia que las fincas registrales 563, 565, 6.049 prima y 38.012 tienen la misma procedencia, y que las fincas 563, 6.049 prima y 38.012 coinciden con los linderos registrales de la 565 y con los linderos de la finca que se pretende inscribir. 5. Que el lindero oeste de la finca, camino de servidumbre, hoy es la calle por donde tiene su acceso, calle (...) en la que necesariamente ha de tener señalado un número par, que de ser el (...), pues sus colindantes derecha e izquierda, con acceso por dicha calle, son los números (...) y (...). Por tanto, nos encontraríamos ante una situación de tracto registral interrumpido, ya que su nueva inscripción daría lugar a una doble inmatriculación.

Tercero. Que en el historial registral de la finca 565 no consta su referencia catastral porque la titular registral vigente, A. S. V., viuda, la adquirió, según la inscripción 3.ª, de 20 de marzo de 1996, en virtud de escritura otorgada, el 19 de enero de 1996, ante el Notario de Córdoba, Don Santiago Echevarría Echevarría, fecha en que la finca no constituía una parcela catastral independiente, careciendo, por tanto, de referencia catastral propia y formando parte de la referencia 6110601UG3961S, cuya cartografía incluía una superficie de 3.714 m², correspondiente a una manzana, que hoy tiene como límite oeste la calle (...) a la que tienen fachada las casas números pares, del (...) de dicha calle. Que la asignación de referencia catastral independiente a cada parcela tuvo acceso al Catastro el día 26 de diciembre de 1996. Que, en el historial registral las fincas registrales colindantes, sí consta su referencia catastral porque se han practicado inscripciones con posterioridad a dicha fecha.

Cuarto. Que los titulares registrales de la finca 565 han sido: 1. J. M. M. y su esposa V. L. S., para su sociedad conyugal, por compra a J. A. G. y su esposa A. M. Y., según la inscripción 1.ª, de 16 de junio de 1972, en virtud de escritura otorgada, el 13 de enero de 1972, ante el Notario de Córdoba, Don Luis Cárdenas H.; 2. J., M., A. y C. M. L. y M. S. L., con carácter privativo, por herencia de J. M. M. y su esposa V. L. S., según la inscripción 2.ª, de 28 de marzo de 1996, en virtud de escritura otorgada, el 19 de enero de 1996, ante el Notario de Córdoba, Don Santiago Echevarría Echevarría; y 3. A. S. V., viuda, por compra a J., M., A. y C. M. L. y M. S. L., según la inscripción 3.ª y título antes citados.

Quinto. Que los titulares catastrales de la finca en la calle (...) con referencia 6110605UG3961S0001TR, han sido, desde el 26 de diciembre de 1996, F. H. G., hasta el 30 de enero de 2008; J., M. C., A., J., P., J. y F. H. S., hasta el 31 de enero de 2008; J. H. S., hasta el 11 de enero de 2021; y J. H. S. y A. M. M. C., titulares actuales. Que habiendo fallecido F. H. G., primer titular catastral de la finca, el 30 de abril de 2003, y su esposa, J. S. M., el 16 de septiembre de 2007, su adquisición por justos y legítimos títulos, como se alega en el título previo de adquisición, escritura de herencia de 16 de abril de 2021, pudo tener lugar por título anterior al citado 26 de diciembre de 1996.

Sexto. Que A. S. V. sólo figura como titular catastral, desde el 18 de febrero de 1998, de la parcela con referencia 6110715UG3961S0001SR, cuyo primer titular catastral fue J. M. L., que es una vivienda señalada con el número (...) término municipal de Córdoba, que se halla construida sobre un solar con una superficie de 91 metros cuadrados, y que linda, vista desde la calle de su situación, por la derecha, con casa número (...) de dicha calle, de R. T. R., con referencia catastral 6110714UG3961S0001ER; por la izquierda, con la casa número (...) de igual calle, de F. H. S., con referencia catastral 6110716UG3961S0001ZR; y por el fondo, con la casa número (...) de J. D. R. A., con referencia catastral 6110725UG3961S0001YR. Que esta parcela catastral no es la finca registral 565 se desprende de todo lo expuesto

anteriormente. Que, sin embargo, dicha parcela tampoco podría ser inmatriculada porque existen dudas fundadas sobre la coincidencia de la misma con la finca registral 17823, que es la parcela número cinco, en (...) término de Córdoba, con una cabida de un área, que linda al norte, con parcela vendida a P. G. C.; al oeste, con E. G. B.; al sur, con parcela de F. M.; y al este, con camino de servidumbre, por los siguientes motivos: 1. Que la finca registral 17.824 del antiguo archivo general, al igual que la registral 17.823, se formó por segregación de la 17.523 de dicho archivo, de cuya finca se segregaron diecinueve fincas más, siendo ésta una parcela, señalada con el número (...) término de Córdoba, con una extensión de un área, siendo su lindero sur, A. A. A., titular registral de la finca 17823, y que por su inscripción 1.ª se inscribió a favor de P. G. C., que es el lindero norte de la finca 17823, y que fue trasladada al archivo de este Registro bajo el número de finca 35955, que en su inscripción 2.ª se inscribió a favor de R. T. R. y J., M., F. y P. G. T., que son los titulares catastrales de la parcela con referencia catastral 6110604UG3961S0001TR, que coincide con el lindero derecho de la finca que se pretende inscribir. 2. Que la finca registral 17.822 del antiguo archivo general se formó por segregación de la 17.523 de dicho archivo, de cuya finca se segregaron diecinueve fincas más, siendo ésta una parcela, señalada con el número (...) término de Córdoba, con una extensión de un área cincuenta centiáreas, siendo su lindero norte, A. A. A., titular registral de la finca 17823, y que fue trasladada al archivo de este Registro bajo el número de finca 41154, teniendo, según consta del Registro, como referencia catastral 6110606UG3961S0001MR, e inscrita a favor de J., M. C., A., J., P., J. y F. H. S., por herencia de sus padres, A. H. G. y J. S. M., que coincide con el lindero izquierdo de la finca que se pretende inscribir. 3. Que la finca registral 18.366, que constituye una parcela procedente (...) término de Córdoba, con referencia catastral 6110725UG3961S0001YR, se encuentra inscrita a favor de J. D. R. A., que coincide con el lindero del fondo de la finca que se pretende inscribir. 4. Que por lo expuesto en los apartados anteriores se aprecia que las fincas registrales 17823, 35955, 41154 y 18366 tienen la misma procedencia, y que las fincas 35955, 41154 y 18366 coinciden con los linderos registrales de la 17823. 5. Que el lindero este de la finca, camino de servidumbre, hoy es la calle por donde tiene su acceso, calle (...) en la que necesariamente ha de tener señalado un número impar, que debe ser el 9, pues sus colindantes derecha e izquierda, con acceso por dicha calle, son los números 11 y 7.

Séptimo. Que no existe ninguna finca registral cuya referencia catastral sea 6110605UG3961S0001FR, ni 6110715UG3961S0001SR.

Octavo. Que, según el título que se califica, J. H. S. es dueño de una vivienda de dos plantas de altura, con una superficie total construida de 147 metros cuadrados, si bien la finca registral 565 del ayuntamiento de Córdoba, la cual existen dudas fundadas sobre su coincidencia con la finca que se pretende inmatricular, es una parcela por lo que, una vez realizada la reanudación de tracto, deberá de declararse la obra nueva.

Parte Dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables,

conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

Córdoba, a fecha de la firma. La Registradora, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Paloma Muñoz García Liñan registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 5 Córdoba a día uno de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, notario de Córdoba, interpuso recurso el día 13 de febrero de 2025 alegando lo siguiente:

«Hechos

1. La calificación denegatoria de la inmatriculación se basa según su expositivo segundo en que “existen dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra ya inscrita, ya que en este Registro resulta ya inscrita una parcela que es parte de la número (...), en (...), término de Córdoba, con una cabida de un área, que linda al Norte... a favor de A. S. V., finca 565, sin que conste en el Registro su Referencia Catastral”

2. Que como se expone y justifica en el acta complementaria 97/2025:

– Que solicitada Nota simple de dicha finca 565, la cual se incorpora a dicha Acta, la misma consta a nombre de Doña A. S. V., con DNI (...), desde 29 de Enero de 1.996.

– Que consultado la Gerencia de Catastro, la referida finca de Doña A. S. V. (hoy ya de sus herederos) sí tiene referencia catastral propia 6110715UG3961S0001SR con una superficie esencialmente coincidente con la registrada y está ubicada en la misma calle de la finca que se pretende inmatricular, pero está aparece marcada con el número (...) de dicha calle (...), o sea, con numero distinto a la que se solicita su inmatriculación que está marcada con el número (...)

– Que igualmente, consultados en el catastro los antecedentes, que se incorporan, de dicha finca catastral, constan tales antecedentes desde 1996 inalterados a nombre de dicha titular.

– Que la finca cuya inmatriculación se solicita tiene una referencia catastral diferente como consta en dicha escritura 6110605UG3961S0001FR, con una superficie obviamente idéntica a la que se solicita inmatricular, incorporándose a tal acta.

– Que igualmente, consultados en el catastro los antecedentes, que se incorporan a dicha Acta, de dicha finca catastral, constan tales antecedentes ininterrumpidos desde 1996, y son diferentes de la otra finca catastral.

– Que según la Resolución de la DG de los Registros y el Notariado de 31 de Mayo de 2.017, BOE 150 de 24 de Junio, que se incorpora a tal Acta, “existiendo dos referencias catastrales diferentes, coincidentes una con la finca ya inscrita y otra con la finca que se pretende inmatricular, está suficientemente acreditada la diferente localización de ambas fincas, y por ello las dudas del Registrador sobre si son la misma finca no están fundadas, estimando la DG dicho Recurso y ordenando la inmatriculación de dicha finca”

– Que por ello está absolutamente acreditado que son dos fincas diferentes la 565 de la que descrita en el título precitado cuya inmatriculación se ha denegado

Fundamentos de Derecho

Los recogidos expresamente en la citada Resolución de la DG de los Registros y el Notariado de 31 de Mayo de 2.017, BOE 150 de 24 de Junio, pues un caso exactamente idéntico a la en ella resuelto, siendo la negativa a la inmatriculación por parte de la

Registradora tras haberse aportado dicha Resolución en el Acta 9712025 un acto contrario al carácter vinculante de las Resoluciones de la DG, previsto por el art 327.10 de la LH, que provoca dilaciones injustificadas en la inscripción con el consiguiente perjuicio para el ciudadano».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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, 8 de noviembre de 2022, 29 de marzo y 25 de septiembre de 2023 y 6 de marzo, 11 de abril y 12 de septiembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5 por la que suspende la inmatriculación de una finca por el procedimiento de doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por entender que la finca se encuentra inmatriculada.

El notario autorizante recurre, exponiendo, resumidamente, que «está absolutamente acreditado que son dos fincas diferentes la 565 de la que descrita en el título precitado cuya inmatriculación se ha denegado».

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».

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 tener dudas fundadas sobre la coincidencia de la misma, con otra ya inscrita, ya que en ese Registro resulta inscrita una parcela, que es parte de la número dieciséis, en el Cortijo y Fontanar de Quintos, término de Córdoba, con una cabida de un área, que linda al norte, con parcela vendida a don A. B. R.; al este, con finca de la que se segregó de don C. L. G.; al sur, con parcela de esta procedencia, vendida a don A. G. L., y al oeste, con camino de servidumbre, bajo el número de finca 565, en el tomo 225 del Archivo, Libro 8 del ayuntamiento de Córdoba, folio 139, inscripción 3.ª, a favor de doña A. S. V., viuda, sin que conste en el Registro su referencia catastral.

3. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre, 22 de noviembre de 2022, y la más reciente de 11 de marzo de 2025, declararon 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 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca. Cosa que según la documentación aportada y del informe de la registradora, no consta que se haya realizado.

4. Es cierto que en el presente expediente en vez de dudas, parecen existir certezas de la coincidencia de la finca que ahora se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada registralmente en un extensa y motivada nota de calificación. Pero eso no exime de pedir informe al titular de la finca registral cuya coincidencia puede verse afectada, y de los colindantes, para poder determinar si es realmente o no la misma finca.

5. Según resulta de la nota de calificación:

La finca que se pretende inmatricular es de la siguiente descripción:

«Vivienda señalada con el número (...) de la calle (...) al pago (...) término municipal de Córdoba, que se halla construida sobre un solar con una superficie de 87 metros cuadrados, y que linda, vista desde la calle de su situación, por la derecha, con casa número (...) de dicha calle, de A. G. H., con referencia catastral 6110604UG3961S0001TR; por la izquierda, con la casa número (...) de igual calle, de I. B. L., con referencia catastral 6110606UG3961S0001MR; y por el fondo, con la casa número (...) de la calle (...) de R. R. S., con referencia catastral 6110621UG3961S001SR».

La finca que se encuentra ya inmatriculada se describe de la siguiente forma:

«Una parcela, que es parte de la número (...), en (...) término de Córdoba, con una cabida de un área, que linda al norte, con parcela vendida a A. B. R.; al este, con finca de la que se segregó de C. L. G.; al sur, con parcela de esta procedencia, vendida a A. G. L.; y al oeste, con camino de servidumbre», inscrita con el número de finca 565 sin referencia catastral.

La finca 565 es el resto de otra mayor cabida, registral 17.834 del antiguo Archivo General, después de practicada la segregación de una parcela, señalada con el número 16, en (...) término de Córdoba, con una extensión de 2 áreas, que se encuentra inscriba bajo el número de finca 563, que en su inscripción 1.^a se inscribió a favor de don A. G. L., por lo que coincide con el lindero sur de la finca registral 565, estando hoy señalada, según consta del Registro, con el número (...) de la calle (...) con referencia catastral 6110604UG3961S0001TR, e inscrita a favor de don A. G. H., que coincide con el lindero derecho de la finca que se pretende inscribir.

De la finca registral 17.834 del antiguo archivo general se formó por segregación de la 17.523 de dicho archivo, de cuya finca se segregaron 19 fincas más, una de ellas la registral 17.833 del antiguo archivo, una parcela, señalada con el número 15, en (...) término de Córdoba, con una extensión de un área cincuenta centiáreas, que en su inscripción 1.^a se inscribió a favor de don A. B. R., por lo que coincide con el lindero norte de la finca 565, y que fue trasladada al archivo de este Registro bajo el número de finca 6.049 Prima, estando hoy señalada, según consta del Registro, con el número (...) de la calle (...) con referencia catastral 6110606UG3961S0001MR, e inscrita a favor de U. B. L., que coincide con el lindero izquierdo de la finca que se pretende inscribir.

Que otra de las veinte fincas segregadas de la antes citada finca registral 17.523 del antiguo archivo general, que obraba inscrita a favor de don C. L. G., por lo que coincide con el lindero este de la finca 565, es la registral 17.647 del antiguo archivo general, de la que, a su vez, se segregó la 36.776 de dicho archivo, que fue traslada al registro de este Registro bajo el número 38.012, que constituye una parcela procedente del (...) hoy señalada con el número (...) de la calle (...) término de Córdoba, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados, con referencia catastral 6110621UG3961S001SR, que se encuentra inscrita a favor de don A. S. R. y don F. J. G. S., que coincide con el lindero del fondo de la finca que se pretende inscribir.

Por lo expuesto en los apartados anteriores se aprecia que las fincas registrales 563, 565, 6.049 prima y 38.012 tienen la misma procedencia, y que las fincas 563, 6.049 prima y 38.012 coinciden con los linderos registrales de la 565 y con los linderos de la finca que se pretende inscribir.

El lindero oeste de la finca, camino de servidumbre, hoy es la calle por donde tiene su acceso, calle (...) en la que necesariamente ha de tener señalado un número par, que de ser el (...) pues sus colindantes derecha e izquierda, con acceso por dicha calle, son los números (...)

Por tanto, la registradora realiza un extenso examen del historial catastral y registral, de la que resultan dudas ciertas de que la finca que se pretende ahora inmatricular ya se encuentra inscrita. Pero ello no debe impedir, como se ha dicho, que en estos casos de inmatriculación ex artículo 205 de la Ley Hipotecaria se acuda al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para poder disipar tales dudas, al igual que a otros medios alternativos como la conciliación registral dentro del mismo procedimiento del 199 ya iniciado (véase Resolución de 8 de noviembre de 2022). o al deslinde notarial o judicial en un nuevo procedimiento, si dentro del ya iniciado del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no fuera posible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar parcialmente la nota de calificación en los términos de los anteriores pronunciamientos, por lo que deberá tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para corroborar o disipar tales dudas.

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