

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12190 *Resolución de 29 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Hellín a inmatricular una finca en virtud de escritura pública de donación.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. R. E. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Hellín, don Alfredo Delgado García, a inmatricular una finca en virtud de escritura pública de donación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 22 de enero de 2007 ante el notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, con el número 272 de protocolo, se acordó la donación de una finca rústica en el término de Tobarra que no se encuentra inmatriculada. Se acompaña como título previo de adquisición documento privado de permuta, fechado el día 26 de septiembre de 1994, presentado a liquidación del impuesto en fecha 30 de diciembre de 2005.

II

Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de Hellín, acompañados de escritura de rectificación y subsanación de otra de donación, otorgada el día 31 de marzo de 2015 ante el notario de Madrid, don Francisco Consegal García, en la que se subsana a la escritura de donación anterior en cuanto a la descripción de la finca, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Don Alfredo Delgado García, Registrador de la Propiedad de la Propiedad de Hellín, Provincia de Albacete, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1316 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.—El documento objeto de la presente calificación, otorgado por Don Ángel Sanz Iglesias Notario de Madrid, el día 22/01/2007, con el número de Protocolo 272/2007, que fue presentado por el R. E., M. A., a las 14:00 horas del día 08/05/2017, asiento 1280 del Diario 133. II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—La escritura presentada, comparecen don V. C. G., quien dona a don V. C. R. y a M. A. R. E., por mitad y proindiviso, la siguiente finca cuya inmatriculación se solicita: Terreno rústico monte bajo y labor seco al sitio de (...) formado por dos parcelas próximas que son la número 14 del catastro con 26 hectáreas y 10 áreas, y la 51 del catastro con una superficie de 44 hectáreas y 15 áreas, ambas del polígono 15 del catastro de rústica de Tobarra, y que linda Norte y oeste con terrenos de B. S. C., al este con terrenos de J. A. G. y al Sur con vía pública (...) Título de adquisición, permuta con don G. S. O., mediante documento privado de fecha 26 de septiembre de 1994, con liquidación de impuestos de transmisiones patrimoniales en Madrid con fecha 30 de diciembre de 2005. Junto con dicha escritura se acompaña, escritura de rectificación y subsanación de otra de donación, otorgada en Madrid el día 31 de Marzo de 2015, ante don Francisco Consegal García, en la que se subsana a la escritura de donación anterior en cuanto a la descripción de la finca que en aquella constaba, describiéndola así: Finca 1: Rústica, parcela 14 del polígono 51 en el

paraje de (...), en Tobarra, con una superficie de 266.780 metros cuadrados, y que linda al Norte con las parcelas 64, 42, 43 y 15, al Oeste con la parcela 13, al este con la parcela 51, en cuyo lindero común se encuentra una vereda de acceso, y al sur con la zona de servicios de la (...) Finca 2: Finca rústica formada por la parcela 51 del polígono catastral 15, en el paraje (...), en Tobarra. Tiene una superficie de 41471 metros cuadrados, y linda al Norte con las parcelas 50, 49, 52, 53 y 54, al Este, con las parcelas 55, 56, 57 y 59, al Oeste con la parcela 14, en cuyo lindero común se encuentra la vereda de acceso, y al Sur con la zona de servicios de la carretera (...). No obstante los títulos presentados no pueden ser objeto de inmatriculación por los siguientes motivos: 1.–Porque se solicita la inmatriculación en virtud de una escritura de donación, teniendo como título previo de adquisición un documento privado de permuta, sin embargo tras la redacción dada al artículo 205 de la ley Hipotecaria por la ley 13/2015 de 24 de junio, el título previo debe de ser público. 2.–Por tener dudas fundadas en cuanto a la coincidencia de las fincas cuya inmatriculación se solicita, con otra ya inscrita, en concreto con la finca registral 8007 de Tobarra. En este sentido el artículo 205 de la ley Hipotecaria exige para al inmatriculación que no se tengan dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca con otras ya inmatriculadas. 3.–Por no existir identidad entre la descripción de la finca cuya inmatriculación se solicita y la certificación catastral descriptiva y gráfica que deberá aportarse al efecto. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.–En cuanto al primero de los defectos, resulta clara la redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en cuanto determina que serán inscribibles sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca, también mediante título público. Por tanto no basta cualquier medio de acreditación fehaciente para justificar la previa adquisición, sino que el título previo deberá ser también título público, lo que no se cumple en el presente caso ya que la previa adquisición se realiza por un documento privado debidamente liquidado. 2.–En cuanto al segundo de los defectos, dudas fundadas sobre la identidad de la finca, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria del que resulta, Que serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, y siempre que no estuviesen inscritos los mismo derechos a favor de persona alguna, continuando en su párrafo segundo, diciendo que el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener duda fundada sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Y entiendo que estas dudas están suficientemente identificadas, si comparamos las descripciones de las fincas en cuestión, así la finca 8007 de Tobarra consta como inscrita como sigue: «Rústica.–Tierra cereal situada en el término de Tobarra, en la partida de (...) Mide setenta hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta y una centiáreas. Linda: Norte, parcela 42, 43, 15, 50, 49, 54, 53 y 52; Sur, carretera (...); Este, parcela 52, 55, 56, 57 y 59; y Oeste, parcela 23. Corresponden a las parcela 14 y 51 del polígono 15 de Tobarra, las cuales se encuentra divididas por un camino que las cruza de norte a sur. Referencias catastrales números: 02074A015000140000YE y 02074A015000510000YZ. Y si comparamos con una descripción global de las dos fincas cuya inmatriculación se solicita, con la finca 8007 de Tobarra, resulta que: Ambas son las parcelas 14 y 51 del polígono 15, luego físicamente es la misma realidad. El lindero Norte coincide en todas las parcelas citadas salvo que la registral 8007 alude a la parcela 54, mientras que las fincas cuya inmatriculación se solicita alude a la parcela 64. Por el este, son coincidentes todas las fincas salvo, la parcela 51, que no consta como lindero en la finca registral 8007 En cuanto al Oeste, no hay coincidencias, pero en cuanto al Sur es el mismo lindero, la carretera (...). La coincidencia

sigue en el Paraje, la (...), unas, la (...), la registral. La coincidencia de la existencia de un camino que las divide de norte a sur. Y por último en cuanto a la superficie la coincidencia es total. Todo ello me lleva a tener el convencimiento de que, según las descripciones que tengo a la vista, estamos ante la misma realidad física, sea cual sea la denominación que se le dé. 3.–En cuanto al tercer defecto, falta de coincidencia entre la descripción de las fincas que constan en el documento notarial y la certificación catastral descriptiva y gráfica, hay que manifestar lo siguiente: – Que en las escritura presentadas se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica, coincidente con el título, como no podía ser de otra forma, de fecha 2 de mayo de 2011. – Que la validez de las certificaciones catastrales es de un año, según el artículo 84 del Real Decreto 417/2006 de 7 de Abril, texto refundido de la Ley de Catastro. Que a pesar de ello, este Registrador ha obtenido por medios telemáticos, certificación catastral de las fincas cuya inmatriculación se solicita de las que resulta: Que respecto de la parcela 14 del polígono 15, no cabe expedir certificación gráfica, por existir incoherencia en cuanto a la finca. Respecto de esta parcela, además no es coincidente en cuanto a la superficie, ya que en el documento notarial tiene una extensión de 266780 metros cuadrados, y en la certificación literal, no gráfica, tiene una extensión de 224227 metros cuadrados. Que respecto de la parcela 51 del polígono 15, tampoco existe coincidencia en cuanto a los metros, ya que en el documento notarial la extensión es de 441471 metros cuadrados y en la certificación catastral la superficie es de 425658 metros cuadrados. Por último las dos fincas constan catastradas a nombre de titular distinto de los comparecientes en la escritura, ya que el titular catastral es la sociedad Anlupama SL, que coincide con el titular registral de la finca 8007 de Tobarra. Y a estos efectos, resulta evidente que la falta de coincidencia de la certificación catastral con la descripción contenida en el título constituye un defecto impeditivo de la inscripción. Y así lo dice el artículo 205 de la Ley Hipotecaria del que resulta que serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos.... siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, con la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente deberá ser aportada al efecto. Y asimismo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que contempla los supuestos de inmatriculación como uno de los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georeferenciada de la finca que complete su descripción literaria. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por el plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo Suspende, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante e, interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...) En Hellín, a veinticuatro de mayo del año dos mil diecisiete (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) El Registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. R. E. interpuso recurso el día 3 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «A.–Recurrente (...) 1º.–Rebatimos el Primer motivo erróneamente aducido por el Registro de la propiedad, porque la inmatriculación que solicitamos se basa en nuestros títulos públicos y fehacientes y certificaciones oficiales, que son de fecha anterior a la entrada en vigor de la modificación de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015 de 24 de junio. Por lo cual, no le afectan, no pudiendo tener esa ley en su aplicación carácter retroactivo negativo, y siendo de aplicación en nuestro caso, la normativa legal civil e hipotecaria vigente en la fecha anterior a la entrada en vigor a esa Ley 13/2015 de 24 de junio. 2º.–Rebatimos igualmente el Segundo motivo erróneamente aducido por el Registro de la propiedad, pues no hay coincidencia alguna de nuestras fincas con la finca registral 8.007 de Tobarra. Teniendo en cuenta que en la inscripción histórica de esa finca: La finca registral n.º 8007 de Tobarra que figura inscrita en el tomo 457, folio 227, está situada en paraje o el Haza llamada «(...)» y tiene cabida de 63 hectáreas, 78 áreas y 55 centiáreas. Inscripción legal e histórica que no tiene nada que ver con la errónea descripción posterior que hace el Registro. Siendo pues absolutamente errónea y falsa, y por consiguiente nula, esa descripción obrante en el Registro desde el año 2013 a favor de la sociedad mercantil valenciana Anlupama SL, pues han sido alteradas los elementos esenciales descriptivos de la finca, como son: el Paraje o partida de ubicación real de la finca, y los linderos y colindantes de esa finca histórica; finca que por otra parte, en el Catastro ha figurado históricamente como parcela 27 del polígono 13 de Tobarra. Habiendo sido alterada falsamente la descripción y ubicación histórica de la finca en el Registro, en base a un supuesto exceso de cabida, habiendo sido aportada por el titular de esa finca, al Registro de la propiedad, una certificación catastral errónea, pues no tiene correspondencia ni identidad con la descripción registral la finca histórica 8007 de Tobarra, ni con su ubicación catastral. Por consiguiente hemos desvirtuado razonada y legalmente esa falsa modificación de la inscripción histórica de la finca registral n.º 8007, pretendiendo así hacerla coincidir ilegalmente con las dos fincas de nuestra propiedad, siendo fincas totalmente distintas en la realidad inmobiliaria. 3º.–Rebatimos igualmente el Tercer motivo erróneamente aducido por el Registro de la propiedad; porque si existe identidad entre las fincas descritas en nuestras escrituras públicas del año 2007 y del 2015 con la descripción catastral descriptiva y gráfica de las fincas y los recibos IBI correspondientes devengados y abonados por esta parte, según consta en nuestra escritura pública del año 2007 y del año 2015. 4º.–Rebatimos así mismo los Fundamentos de Derecho indicados por el Registro de la propiedad, especialmente en cuanto que la finca registral 8.007 de Tobarra, no puede legalmente tener atribuidas dos referencias catastrales, pues las referencias catastrales son únicas e individuales para cada finca, y por ello corresponden a fincas distintas. Mientras que nuestros títulos públicos y certificados catastrales integrados en la Escritura pública de esta Parte del año 2015, se señala que son dos fincas distintas e independientes cada una con su referencia catastral: una la parcela n.º 14 y la otra la parcela n.º 54; parcelas separadas entre sí y ubicadas en el polígono catastral n.º 15 de Tobarra. Las superficies de nuestras fincas que constan en las escrituras públicas, y en los certificados catastrales, son anteriores a la modificación efectuada y con vigencia desde el año 2012, de las superficies en los linderos sur de las fincas, debido a la ocupación de parte de esa superficie en esos linderos sur, por la delimitación de la Cañada Real. Cañada Real que discurre paralela a la carretera (...). Por consiguiente esa reducción de superficie, no desvirtúa la superficie original nominal anterior al año 2012 y que figura en los certificados catastrales que constan integrados en nuestra Escrituras Públicas, y con vigencia desde el año 2007. E.–Rogamos por consiguiente al Registro de la Propiedad de Hellín que habiendo desvirtuado esta parte los motivos de la errónea y falsa supuesta coincidencia de fincas citada; proceda correctamente a la inmatriculación de nuestras fincas: 1.–la parcela catastral n.º 14 del polígono n.º 15 de Tobarra 2.–la parcela n.º 54 del polígono n.º 15 de Tobarra. De acuerdo a las certificaciones catastrales oficiales del año 2010, con vigencia desde el 22 de enero del año 2007, y que están en total correspondencia

identificativa con nuestra Escritura pública del año 2007, que fue aclarada y subsanada específicamente en la Escritura pública de 31 de marzo del 2015. Documentos oficiales que cumplen las exigencias legales de la Ley y Reglamento hipotecario vigentes en las fechas de dichas escrituras y certificados catastrales, y que son anteriores a la entrada en vigor de la ley 13/2015 de 24 de junio. F.–Hacemos notar asimismo, que en una primera calificación, el Registro de la Propiedad indicaba que las dos fincas de esta parte podían constar inscritas en este Registro a nombres de personas distintas que no han otorgado nuestra escritura. No indicando ni justificando el Registro, ni pudiendo hacerlo, que numero registral tenía esa supuesta finca registral, ni cual eran los números de esas parcelas catastrales y polígono catastral supuestamente inscritas, y coincidentes con nuestras fincas catastrales. Actuación pues errónea y arbitraria del Registro. En una segunda calificación, indica el Registro que la inscripción registral nueva se realizó (posiblemente en el año 2013) con ocasión de hacer figurar un exceso de cabida de la finca registral n.º 8007 de Tobarra, y se hicieron constar en el Registro las referencias catastrales de nuestras fincas. Omitiendo el Registro, errónea y arbitrariamente, el contenido de nuestras Escrituras Públicas, donde se acreditan íntegramente toda la información catastral y titularidad de nuestra fincas, con efectos desde el 22 de enero de 2007, esto es siete años anteriores a la falsa inscripción del supuesto exceso de cabida de la registral 8007. Esas afirmaciones del registro son erróneas y arbitrarias, pues reiteramos que según consta históricamente en el Registro: La finca registral n.º 8007 que figura inscrita en el tomo 457, folio 227, está situada en paraje o el Haza llamada «(...)» y tiene cabida de 63 hectáreas, 78 áreas y 55 centiáreas. Y en el catastro, esa finca registral 8007 situada en el Haza llamada «(...)» consta como parcela catastral n.º 27 del polígono 13 de Tobarra, con una superficie de 65,4474 hectáreas y referencia catastral 02074A013000270000YJ; por lo cual el exceso e cabida atribuible a esa finca sería únicamente en todo caso 1,6619 hectáreas. Mientras que nuestras fincas, la parcela catastral n.º 14 del polígono 15 de Tobarra con referencia catastral 02074A015000140000YE, y la parcela n.º 51 del polígono 15 de Tobarra con referencia catastral 02074A015000510000YZ, tienen una superficie coincidente en el Título público de propiedad y en el Catastro, de 26,6780 hectáreas la parcela n.º 14 y de 44,1471 hectáreas la parcela n.º 51. Por lo cual ese supuesto exceso de cabida de la finca registral 8007 que pretende incluir nuestras fincas, es absolutamente irracional y falsa, materialmente y legalmente, no pudiendo ser amparada por el Registro de la Propiedad. G.–Documentación en Testimonio Notarial que ya se ha aportado y consta en al Registro de la Propiedad: Documento 1: Títulos Públicos objeto de la calificación y documentación original entregada y depositada en el Registro de la Propiedad de Hellín. Títulos completos y con liquidación tributaria. Documento 2: Notificación y Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Hellín, de fecha 24 de mayo de 2017, notificada el 5 de junio de 2017. Documento 3: Escrito de esta parte recurrente al Registro de la propiedad, de fecha 13 de junio de 2015, acompañado de la certificación catastral de la parcela n.º 27 del polígono catastral n.º 13 de Tobarra, parcela catastral única y totalmente correspondiente con la finca registral histórica n.º 8007 de Tobarra, perteneciente al Registro de la Propiedad de Hellín, que figura inscrita en el tomo 457, folio 227, situada en paraje o el Haza llamada «(...)» y tiene cabida de 63 hectáreas, 78 áreas y 55 centiáreas. En este escrito ya demostrábamos exhaustivamente los errores del Registro de la Propiedad de Hellín, en su calificación negativa respecto a la inscripción registral de nuestras fincas, las parcelas catastrales n.º 14 y n.º 51, pertenecientes al polígono catastral n.º 15 del Término de Tobarra (Albacete), dada la imposibilidad absoluta de coincidencia de, la finca registral n.º 8007 y parcela catastral única n.º 27 del polígono 13 de Tobarra, con las parcelas catastrales n.º 14 y n.º 51 del polígono 15 de Tobarra. Por ser polígonos catastrales distintos y parcelas distintas, con separación de más de 800 metros lineales; no existiendo pues ninguna posibilidad de colindancia, ni de superposición o de exceso de cabida, por lo cual es imposible: material y legalmente que puedan tener idénticas referencias catastrales, ni cualquier tipo de coincidencia».

IV

El registrador de la Propiedad de Hellín informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 10, 198, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2012, 29 de octubre y 19 de noviembre de 2015, 18, y 24 de abril, 4, 5 y 9 de mayo, 27 de junio, 1 de julio, 19 de septiembre y 14 de noviembre de 2016 y 24 de enero, 31 de marzo, 20 de abril, 1 de junio, 30 de agosto y 4 de septiembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública donación acompañada de título de adquisición del donante que es un documento privado de permuta.

El registrador opone como defectos que impiden la inscripción que no es admisible como título previo de adquisición un documento privado de permuta, debiendo ser público; que existen dudas fundadas de coincidencia de las fincas cuya inmatriculación se solicita, con otra ya inscrita, en concreto con la finca registral 8.007 de Tobarra; y que no existe identidad entre la descripción de la finca cuya inmatriculación se solicita y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

2. Con carácter previo, procede hacer referencia a la alegación de la recurrente que estima, considerando la fecha de otorgamiento del título presentado, que no resulta aplicable la redacción de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

Como ya ha reiterado esta Dirección General, debe atenderse a la fecha de presentación de la documentación calificada y por ello es de aplicación la vigente redacción de la Ley Hipotecaria. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio es, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

3. En cuanto al primer defecto, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, 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 jurídica, 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 (que es lo que se plantea en este recurso), 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, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público.

La alegación de la recurrente relativa a la aplicación de la regulación anterior a la reforma de la Ley 13/2015 resulta improcedente, además de por lo señalado en el fundamento anterior, porque con anterioridad a la meritada reforma legal ya era doctrina de la Dirección General que no era admisible como título previo un documento privado.

Efectivamente, se afirmó en la Resolución de 23 de enero de 2012 que históricamente se entendió que el documento que acreditaba la adquisición por el transmitente podía ser un documento privado cuya fecha fuera fehaciente, es decir, que hubiera de ser tenida por cierta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1227 del Código Civil. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 entendió que la fehaciencia requerida debía ser no sólo de la fecha, sino también del contenido del documento, es decir, que debía tratarse de un documento público.

Por ello, y, como dijo anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 8 de septiembre de 2009) la redacción anterior del artículo 205 de la Ley Hipotecaria se entendió en el sentido de que no sólo exige que la fecha del documento se repute auténtica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1227 del Código Civil, sino que dicho documento acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho, y así se deduce también de lo que establecía el artículo 199.b) de la misma Ley cuando hacía referencia a acreditar de modo fehaciente del título adquisitivo del transmitente o enajenante, mientras que el documento privado no prueba fehacientemente por sí mismo la adquisición del derecho sobre la finca, pues, aun concurriendo cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1227 del Código Civil, sólo acredita frente a terceros su fecha pero no la veracidad de su contenido.

Cuestión que, como se ha dicho anteriormente, queda zanjada en el vigente artículo 205, aplicable al presente caso, al exigir en todo caso la forma documental pública para acreditar la previa adquisición del transmitente.

Por todo ello procede confirmar el primer defecto de la nota de calificación.

4. Procede analizar el segundo defecto, relativo a las dudas de identidad con otra finca ya inscrita. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Por tanto, la cuestión central de este expediente, es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por el registrador se encuentran o no suficientemente fundadas.

El registrador en la nota de calificación identifica una finca registral, la 8.007 de Tobarra, cuya descripción transcribe, y señala que «si comparamos con una descripción global de las dos fincas cuya inmatriculación se solicita, con la finca 8007 de Tobarra, resulta que: ambas son las parcelas 14 y 51 del polígono 15, luego físicamente es la misma realidad. El lindero Norte coincide en todas las parcelas citadas salvo que la registral 8007 alude a la parcela 54, mientras que las fincas cuya inmatriculación se solicita aluden a la parcela 64. Por el este, son coincidentes todas las fincas salvo, la parcela 51, que no consta como lindero en la finca registral 8007. En cuanto al Oeste, no hay

coincidencias, pero en cuanto al Sur es el mismo lindero, la carretera (...) La coincidencia sigue en el Paraje, la (...), unas, la (...), la registral. La coincidencia de la existencia de un camino que las divide de norte a sur. Y por último en cuanto a la superficie la coincidencia es total».

Todo ello lleva al registrador no sólo a tener dudas sino que afirma tener el convencimiento de que, según las descripciones se trata de la misma realidad física.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, el registrador, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con todo detalle los motivos por los que tiene no sólo indicios fundados, sino el convencimiento de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la concreta finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

Debe recordarse, además, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

De lo expuesto, y con el detalle con el que consta en la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

5. No resultan admisibles las alegaciones de la recurrente referidas a que los asientos registrales relativos a la finca cuya coincidencia se manifiesta están indebidamente practicados.

Como ha afirmado en múltiples ocasiones este Centro Directivo (basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria el recurso podrá interponerse contra las calificaciones negativas del registrador y deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 6, 13 y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017, entre otras) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar,

en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cualquiera que sea la clase de éste; cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales.

Asimismo, hay que advertir que en este punto el escrito de recurso contiene diversas descalificaciones y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que, con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso debiendo canalizar el recurrente, caso de que lo estime necesario, sus quejas por las vías adecuadas.

6. Relacionado con el segundo defecto, cabe plantearse aquí como ya se hizo en las Resoluciones de 5 de mayo de 2016 y 24 de enero de 2017, si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «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».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria –mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria– no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular –conforme a los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria– con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada

y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquel».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 de la Ley Hipotecaria establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por tanto, en el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudirse previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes), podrían disiparse las dudas alegadas por el registrador.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «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».

7. Por último, señala el registrador como tercer defecto que no existe identidad entre la descripción de las fincas cuya inmatriculación se solicita y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Como ya ha reiterado esta Dirección General, entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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». Asimismo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205

nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

8. En las escrituras presentadas se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica, coincidente con el título de fecha 2 de mayo de 2011. Dado que la validez de las certificaciones catastrales es de un año, según el artículo 84.2 Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el registrador ha obtenido por medios telemáticos, certificación catastral de las fincas cuya inmatriculación se solicita, de las que resulta que, respecto de la parcela 14 del polígono 15, no cabe expedir certificación gráfica, por existir incoherencia en cuanto a la finca; pero, además, no es coincidente en cuanto a la superficie, ya que en la escritura consta una extensión de 266.780 metros cuadrados, y en la certificación literal, no gráfica, tiene una extensión de 224.227 metros cuadrados. Respecto de la parcela 51 del polígono 15, tampoco existe coincidencia en cuanto a los metros, ya que en el documento notarial la extensión es de 441.471 metros cuadrados y en la certificación catastral la superficie es de 425.658 metros cuadrados.

En primer lugar, en cuanto a la imposibilidad de obtener certificación catastral descriptiva y gráfica que señala el registrador, ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el artículo 205 –al igual que en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

No obstante, en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podría admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la finca que complete la certificación catastral incompleta. Sin embargo, esta excepcionalidad derivada de la inexistencia de representación gráfica de la finca en la cartografía catastral no queda acreditada en este expediente, ya que en la documentación figura incorporada certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura dicha representación de la finca en tal cartografía y, además, en la Sede Electrónica del Catastro también puede consultarse y obtenerse la representación gráfica catastral de la finca con sus coordenadas georreferenciadas en formato GML.

Por otra parte, no obstante las discrepancias puestas de manifiesto por el registrador, en el caso concreto de este expediente no existe duda alguna de correspondencia de la fincas con las parcelas catastrales, pues la superficie contenida en la descripción literaria es idéntica a la que consta en la Sede Electrónica del Catastro como superficie de cultivo de cada una de las fincas (cfr. Resoluciones de 20 de abril y 4 de septiembre de 2017), por lo que el defecto no puede mantenerse. Y ello sin perjuicio de que, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, al practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

9. Por último, debe hacerse referencia a la afirmación que hace el registrador en la calificación acerca de que las dos fincas constan catastradas a nombre de titular distinto

de los comparecientes en la escritura, constando además como titular catastral una mercantil, que coincide con el titular registral de la finca 8.007 de Tobarra.

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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.

Cuestión distinta es que la discrepancia en titularidad catastral ponga de manifiesto también la existencia de una titularidad registral contradictoria de una finca ya inmatriculada, siendo éste el primer defecto el que señalado en la nota de calificación y ya analizado en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el tercer defecto de la nota de calificación del registrador, y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 29 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.