

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7352 *Resolución de 11 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 7 de octubre de 2019 ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, con el número 1.058 de protocolo, se vendió, junto a otra, una finca no inmatriculada en el término de Fuente Álamo de Murcia. Se acompañaba como título previo escritura de adición de herencia autorizada el día 2 de julio de 2012 por el entonces notario de Fuente Álamo de Murcia, don Miguel Bañuls Ribas, con el número 959 de protocolo, habiendo fallecido el causante de la herencia el día 22 de abril de 2004. Se afirma por la registradora que la escritura de herencia otorgada en L'Hospitalet de Llobregat el día 19 de octubre de 2004, ante la notario doña María Fátima Hernández Ravanals, así como los documentos complementarios de la herencia, y copia de la escritura autorizada en L'Hospitalet de Llobregat, el día 9 de mayo de 2019, por la notaria doña María del Pilar Raneda Cuartero, con el número 596 de protocolo, los tuvo a la vista con ocasión de la inscripción de otra finca contenida en esta última escritura.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º:

Asiento: 577 del Diario 29, de fecha.

Notario Autorizante: don César Carlos Pascual de la Parte.

Lugar de otorgamiento: Cartagena.

N.º de Protocolo: 1058/2.019, siete de octubre del año dos mil diecinueve.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo registrado con esta fecha.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto practicar con esta fecha la inscripción 3.^a, de la finca 33331, al folio 3 del libro 703 de la sección Fuente-Álamo; en cuya virtud la finca ha quedado inscrita a favor de J. F. M. E., casado con doña M. C. G.V., para su sociedad [sic] de gananciales, por título de compraventa. Se suspende la inscripción de la finca señalada con el número dos, por los motivos que se dirán.

Al margen del asiento practicado se ha extendido una nota de afección fiscal.

Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

Se hace constar que según la normativa aplicable el Código Registral Único correspondiente a esta/s finca/s es/son: 33331, código registral único: 30035000209192.

Nota: Conforme a los arts. 207 y 229 del Decreto 118/1973, de 12 de Enero, se hace constar que con fecha 9/10/92 se aprobaron las Bases Definitivas de Concentración Parcelaria de la Zona Regable Occidental del Campo de Cartagena, Sector V, Subperímetro, Sectores Hidráulicos I, II y III, lo que se hace constar dado el efecto de subrogación real de la concentración que opera sobre las nuevas fincas de reemplazo sin cancelación de las titularidades de las antiguas parcelas de procedencia.

Se expide en hoja aparte nota simple informativa.

Eficacia de las inscripciones: Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare judicialmente su inexactitud. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en el que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten registrados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro. Se presume a todos los efectos que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. El titular registral goza además de la protección procesal derivada de la inscripción a su favor que resulta, entre otros, de los artículos 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que se refiere (artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y 97 de la citada Ley).

Se suspende la inscripción de la finca que se pretende inmatricular, en base a los siguientes:

I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente-Álamo de Murcia el día 7 de octubre de 2019 ante el Notario Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 1058 de protocolo, presentada bajo el asiento 577 del Diario 29.

2.º Es copia de escritura de compraventa de diversas fincas, entre ellas, la señalada bajo el número 2 de la que se manifiesta que no está inmatriculada. Se acompaña el título previo que es copia de escritura otorgada Fuente-Álamo de Murcia el día 23 de agosto de 2012, ante el Notario Don Miguel Bañuls Ribas, número 959 de protocolo, que es copia de escritura de adición de herencia al fallecimiento de Don P. M. C. La escritura de herencia otorgada en L'Hospitalet de Llobregat el día 19 de octubre de 2004, ante la Notario Doña María Fátima Hernández Ravanals, así como los documentos complementarios de la herencia, y de copia de la escritura autorizada en L'Hospitalet de Llobregat, el día 9 de mayo de 2019, por la Notario Doña María del Pilar Raneda Cuartero, número 596 de protocolo, se tuvieron a la vista por la funcionaria que firma la presente con ocasión de la inscripción de otra finca contenida en esta última escritura.

3.º Efectuada la correspondiente busca en el Registro, ha sido localizada la siguiente finca, en cuyo perímetro puede estar comprendida la que se pretende inmatricular.

La finca 31.188, descrita inicialmente como: "Rústica: tierra de labor con una casa, sita en el término de Fuente Álamo, (...). Linda al norte, con P. S. M. y la carretera (...): Sur, J. C.: Este, ejido de los P.; y Oeste, tierras de D. P., su extensión es de cincuenta y dos áreas noventa y ocho centiáreas treinta y siete decímetros, setenta y cinco centímetros cuadrados. Atravesada por una boquera".

Fue objeto de dos segregaciones:

La primera, de la finca 31.442, actualmente inscrita a nombre de don J. G. E., casado con D. R. R., con carácter presuntivamente ganancial, titular de las parcelas catastrales 107

y 106 del polígono 527, la primera de 2.848 metros cuadrados y la segunda de 844 metros cuadrados. La finca 31.442, se segregó por el oeste de la finca 31.188, con la siguiente descripción: “Rústica, tierra de secano de cabida cuatro celemines y una cuartilla, equivalente a veintidós áreas y setenta y cinco centiárea, situada en el término de Fuente Álamo, (...) y linda: Norte, de P. S. M. y la carretera (...); Sur, tierra de J. C.; Este, con resto de la finca matriz que se reserva el vendedor, boquera de la viña de los P. en medio y Oeste, tierra de A. G. Sobre la misma, se ha construido una casa de planta baja distribuida en comedor, cuatro habitaciones, cocina, baño, aseo y patio, estando cubierta de tejado. Linda por todos sus lados o vientos con el solar donde se ubica, que ocupa en total una superficie de veintidós áreas, setenta y cinco centiáreas.

La segunda, también por el oeste del resto de la finca 31.188, es la finca 33.162, inscrita a nombre de don F. G. P., titular catastral de la parcela con referencia 001801000XG68B0001QI, de 1658 metros cuadrados. La finca 33.162 se describe como “Rústica.–Un trozo de tierra secano, sito en el término de Fuente Álamo, (...) Tiene una superficie de tres celemines y un octavo, igual a diecisiete áreas. Linda: Norte, con carretera (...) y en parte ejidos por medio; Sur, don J. C.; Este, resto de la finca que se reservó don G. R.; y Oeste, don P. A. G. S.”

El resto de la finca 31.188 se describe como “Rústica.–Trozo de tierra de labor con una casa, paraje del Poniente de la Casa (...) término municipal de Fuente Álamo, que linda: Norte, P. S. M. y la carretera (...); Sur, J. C.; Este, ejido de los P. y Oeste, J. R. G., que ocupa una superficie de mil trescientos veintitrés metros treinta y siete décimos cuadrados, igual a trece áreas y veintitrés centiáreas y treinta y siete décimos cuadrados. Se encuentra atravesada por una boquera.

En consecuencia, la finca situada más al Oeste, es la 31.442 y la que está ubicada más al Este es el resto de la finca 31.188 y entre ambas, la finca 33.162.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular con el resto de la finca 31.188, teniendo en cuenta la descripción y ubicación de éste, así como la de la finca 31.442, de J. G. E., titular catastral de las parcelas 107 y 106 del polígono 527, y de la finca 33.162 a nombre de Don F. G. P., titular de las parcelas con referencia catastral 001801000XG68B0001QI. Uno de los elementos a apreciar en el proceso inmatriculador por el funcionario calificador es precisamente que la finca no aparezca inscrita, para cuya comprobación debe realizar una investigación lo más exhaustiva que permitan los datos de que dispone e impedir la inmatriculación cuando tenga dudas acerca de que pueda provocarse una doble inmatriculación total o parcial.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 28 de noviembre de 2019 suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo del registrador del Código Civil.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

En Cartagena, a veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.–La registradora (firma ilegible), Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expongo:

I) Que, con fecha 7 de Octubre de 2019 y ante mi fe, con número 1.058 de protocolo, se formalizó escritura de compraventa, en los términos y con los pactos,

cláusulas y condiciones que en la misma se reseñan y a las cuales nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias (...)

II) Que, presentada en el Registro de la Propiedad número 3 de Cartagena dicha escritura para su inscripción, se recibió por esta Notaría la correspondiente calificación negativa parcial de la misma, efectuada por la señora Registradora el día 28 de noviembre de 2019 (...)

III) Que, en dicha calificación, se suspende la práctica de la inscripción de la finca a inmatricular porque, en opinión de la Sra. Registradora, existe duda en cuanto a la identidad de la finca, por los motivos que después se reseñan.

Pues bien, este notario no puede compartir tal calificación negativa; pues se considera que es arbitraria y caprichosa, al basarse en conjeturas y presunciones que, además, en el presente caso desvirtúan la verdad de los hechos.

Y todo eso en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Con carácter previo, hay que aclarar que, en realidad, este recurso carece prácticamente de sustancia jurídica, pudiendo resolverse atendiendo diligentemente a la precisa cartografía catastral georreferenciada.

En efecto:

I) La Sra. Registradora asegura que ha realizado una búsqueda en el registro a su cargo (pormenorizada, según resulta de su detallada nota calificadora), de la cual resuelve, en conclusión, que no practica el asiento de inmatriculación.

“... 1.º Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular con el resto de la finca 31.188, teniendo en cuenta la descripción y ubicación de éste, así como la de la finca 31.442, de J. G. E, titular catastral de las parcelas 107 y 106 del polígono 527, y de la finca 33.162 a nombre de Don F. G. P, titular de las parcelas con referencia catastral 001801000XG68b0001QI...”

Sin embargo, esta es una afirmación arbitraria que no se corresponde con la realidad.

Y no es cierto ni verdad, porque este notario, utilizando exactamente la detallada información registral (no otra ni distinta) contenida en la nota calificadora, junto a las referencias catastrales georreferenciadas de las parcelas o fincas a que alude la Sra. Registradora, de todo ello, digo, resulta todo lo contrario de lo afirma la Sra. Registradora: que la finca que se pretende inmatricular está perfectamente identificada y, en absoluto, puede dudarse de que invada o forme parte de otra parcela o finca registral.

Para probar esta afirmación, se acompaña a este recurso, junto con la referencia catastral georreferencia de la finca que se pretende inmatricular (que ya se aportó con la escritura de compraventa referida), las siguientes referencias catastrales georreferenciadas:

1. Con carácter general, en donde se sombrea con rotulador amarillo la superficie de la finca que se pretende inmatricular, claramente identificada.

2. Y además, se acompañan y se subrayan: en color rojo, el perímetro de la finca resto, registral número 31.188; en color azul, el perímetro de la finca registral 33.162, de Don F. G. P., bajo la referencia catastral 001801000XG68B0001QI; y en color verde, el perímetro de la finca registral 31.442, parcelas 106 y 107, propiedad de Don J. G. E.

Como resulta de estas referencias catastrales, ni si quiera la finca resto (cuyo contorno va rotulado en tinta roja) puede ofrecer duda respecto a si su perímetro es invadido por la finca que se pretende inmatricular; pues, como se puede comprobar en la planimetría catastral, su superficie es aún mayor que la registral, y aun así, está claramente identificada y separada dicha parcela de la que es objeto de inmatriculación

(cuestión distinta a discutir, sería si la superficie catastral fuese menor que la superficie registral).

Y se reitera que esta aportación perimetral de todo el contorno y de la finca a inmatricular se desprende con precisión de la propia nota calificadora; es decir, no se han utilizado ningún otro medio identificativo o perimetral; tan solo se acompañan las referencias catastrales georreferenciadas que ratifican y confirman todo lo expuesto (es el documento número 3; 3-a, 3-b, 3- c, 3-dy 3-d bis).

II) En vista de todo lo anterior, y sin mayor discusión jurídica, es clara la autonomía e identidad de la finca que se pretende inmatricular, con sus contornos precisos y separados y con su referencia catastral gráfica georreferenciada que lo corrobora.

Por tanto, como ya afirmó la luminosa resolución de 8 de octubre de 2018:

“Lo que identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, la finca y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, dónde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo que determina, geoméricamente, cual es la superficie que abarca... Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación precisa de los linderos de la finca que es tanto como decir la finca misma. (Resoluciones 15 de diciembre de 2014 y de 158 de julio de 2015).

A eso debe añadirse que, según sigue aclarando la citada última Resolución, tras la reforma de la Ley 13/2015, el Registrador puede y debe obtener y cualquier dato al efecto directamente de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro (véase apartado según, número 3 letra b) de la Resolución-Circular 3 de noviembre de 2015).

Y aún más, según el apartado 8.º de la Resolución Conjunta del Centro Directivo y la dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, el Registrador debe tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación descriptiva y gráfica actualizada de la misma.”

Por todo lo cual (y sin perjuicio de otros recursos).
Se solicita.

La revocación de la mencionada calificación negativa, ordenando a la señora Registradora de Cartagena-3 la práctica de la inscripción de la finca que se pretende inmatricular; y todo ello, por los argumentos expuestos anteriormente.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 5 de mayo de 2016, 24 de enero y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo, 21 de junio, 31 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 8 de mayo de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es posible la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

Antes de entrar en el fondo del asunto debe aclararse que no puede sostenerse la afirmación del recurrente de que la calificación de la registradora es «arbitraria y

caprichosa». La expedición de la correspondiente calificación con todos los requisitos legales (artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria), excluye claramente este planteamiento, con independencia de que los argumentos de tal calificación para justificar tal proceder puedan o no mantenerse, cuestión esta que se dilucidará precisamente en la presente Resolución al constituir el objeto del recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. 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».

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, 29 de septiembre de 2017 y 5 de diciembre de 2018, entre otras).

En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. En particular la fundamentación de las dudas deriva de la ubicación y descripción de la finca que se pretende inmatricular, en relación con la ubicación y descripción del resto de una finca ya inmatriculada en el Registro y de otra finca procedente por segregación de esa misma finca inmatriculada, de modo que con tales descripciones y ubicación existen dudas fundadas de una posible coincidencia entre la finca a inmatricular y las ya inmatriculadas.

El notario recurrente entiende que existe correspondencia de ese resto de finca y de la finca segregada con sendas parcelas catastrales. Sin embargo, como pone de manifiesto la registradora en su informe, el resto de finca registral número 31.188 linda por el Norte con una carretera, mientras que las parcelas catastrales con que el recurrente las identifica -referencias catastrales números 51021A527001080000KM y 001801100XG68B0001PI, ésta última enclavada en la anterior- no lindan al Norte con dicha carretera, por lo que no existe correspondencia en cuanto a la delimitación perimetral entre la finca registral y las parcelas catastrales en cuestión.

Por otro lado, el notario afirma que la superficie de las parcelas catastrales que se dice que corresponden con el resto de finca registral número 31.188 es aún mayor que la superficie de dicha finca registral y que aun así, está claramente identificada y separada dicha parcela de la que es objeto de inmatriculación. Sin embargo, además de que, como se acaba de señalar, no existe coincidencia en cuanto a los linderos entre la finca registral y la parcela catastral con la que se identifica, el hecho de que sea mayor la superficie catastral que la registral no significa necesariamente que no coincida la finca que se pretende inmatricular con la que ya está inmatriculada, pues puede suceder perfectamente que la superficie ya inmatriculada se corresponda precisamente con la finca que se pretende inmatricular y el que haya una superficie mayor en la parcela catastral que en la finca registral no excluye esta posibilidad.

En cuanto a la afirmación del notario recurrente de que las parcelas catastrales que se dice que corresponden al resto de finca registral número 31.188 están claramente identificadas y separadas de la finca a inmatricular, tal afirmación es cierta si se toma como base las parcelas catastrales -las que se dice que corresponden con el resto de finca ya inmatriculada y aquella correspondiente a la finca a inmatricular-, pero la cuestión es que no existe siempre correspondencia entre las fincas registrales y las parcelas catastrales y es por ello por lo que surgen dudas acerca de que esa parcela catastral identificada y separada en realidad ya esté comprendida en el perímetro de la finca ya inmatriculada en el Registro. Es decir, el hecho de que la parcela catastral esté identificada y separada no disipa las dudas acerca de que sea una porción de terreno ya

comprendida en la delimitación perimetral del resto de la finca registral número 31.188 y por tanto ya inmatriculada en el Registro.

3. Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. Debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Sin embargo, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indicaria o parcial.

Debe recordarse también, 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 en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

4. Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), 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 opongán 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 aquél».

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 la registradora.

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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.