

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11321** *Resolución de 10 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Calafell, por la que se deniega la inmatriculación de una finca procedente de otra mayor.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar Latorre Guillorme, Notaria de Calafell, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Calafell don Antonio José Vilches Trassierra, por la que se deniega la inmatriculación de una finca procedente de otra mayor.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Calafell el día 12 de diciembre de 2019, ante la Notaria doña María Pilar Latorre Guillorme, número 1.007 de protocolo, se acuerda la compraventa de una finca sita en término de Calafell, la cual no se encuentra inmatriculada, y que procede de otra mayor. Se acompaña como título previo escritura de adjudicación de herencia otorgada en Sabadell el día 21 de septiembre de 2012 ante el Notario don Manuel Molins Gascó, número 1.155 de su protocolo, la cual fue rectificadora por escritura otorgada ante la citada notaria de Calafell el día 12 de diciembre de 2019, protocolo 1.006.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Calafell, son objeto de calificación negativa por el registrador accidental, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos: Se solicita la inmatriculación de la siguiente finca Urbana: Porción de terreno que será segregado de la mayor finca, con una superficie aproximada de 641 m², que será en el futuro Plano de Ordenación, la Parcela n.º 22 de la manzana C. Catastralmente con frente a la calle (...), según resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se incorpora.

No se practica la inmatriculación solicitada, al existir dudas fundadas sobre la coincidencia parcial de dicha finca con la registral 12.312 de Calafell, cuya localización coincide con la de c/ (...)

Además de ello, la propia escritura determina que la finca que se pretende inmatricular se segregará de otra de mayor cabida. Y así, dicha finca registral 12.312 ha sido objeto de numerosas segregaciones para dar lugar a distintas fincas registrales, mediante documentos privados posteriormente elevados a público.

Fundamentos de Derecho: Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que permite la inmatriculación siempre que el registrador no albergue dudas fundadas por la coincidencia total o parcial con otra finca ya inscrita.

[Prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos]

Calafell, a 18-02-2020.

Firma electrónica del registrador».

III

Doña María del Pilar Latorre Guillorme, Notaria de Calafell, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 18 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el siguiente día 19, en el que alega lo siguiente:

«1. A los efectos de proceder a la venta de una vivienda unifamiliar situada en la calle (...) de Calafell, que según manifiestan los clientes y resulta de la documentación presentada, no les consta su inscripción en el Registro de la Propiedad, me presentan una escritura de aceptación de herencia, autorizada por el Notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó, en escritura autorizada el día 21 de septiembre de 2012, con el número 1.155 de Protocolo, donde en la descripción de una de las fincas adjudicadas, que figura en el inventario con el número 2) se describe y figura lo siguiente:

2) Los derechos derivados del contrato de compraventa suscrito en Barcelona el día 4 de septiembre de 1989 por don R. R. P. y doña I. V. Y. (como parte vendedora) y por el causante, don J. S. O. y su esposa aquí compareciente, doña C. O. R. (como parte compradora) respecto de la siguiente finca:

«Urbana: Porción de terreno que será segregado de la mayor finca, sito en el término municipal de Calafell, con una superficie aproximada de seiscientos cuarenta y un metros cuadrados (641 m²), equivalentes a 16.967,27 palmos cuadrados, que será en el futuro Plano de Ordenación, la Parcela número veintidós, de la Manzana C -hoy según manifiesta la compareciente y según resulta del certificado del catastro al que se hace referencia más adelante, con frente a la calle (...), lindando al Norte, con parcela veintiuno; al Sur, con parcela tres; al Este, con calle; y al Oeste, con parcelas cinco y cuatro».

Inscripción: Con los datos aportados no ha sido posible obtener su constancia registral.

2. Con la sola información de la escritura mencionada, y ante la intención de vender la misma por su propietaria actual, que alega la falta de inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, y tras comentar el expediente con el Registrador titular del Registro de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, se comprueba la inexistencia de finca inscrita con esa calle (...) de Calafell, y con su referencia catastral, tras la solicitud de información registral negativa a los efectos de la inmatriculación, a través del sistema de Telefax que nos ofrece la compañía Vox Telecom, se envía y consta como recibido los documentos que se acompaña a este recurso, del que reproduzco a continuación su contenido, de donde resulta la descripción del Solar que se pretende inmatricular; y además queda hecha la solicitud de dicha comprobación registral figurando tanto la titular actual, como los nombres de los titulares.

Reproduzco el Texto de la solicitud del 30 de octubre de 2019.

«Solicitud de información registral negativa a los efectos de su inmatriculación.

1. Urbana: porción de terreno para edificar sito en el término municipal de Calafell, con una superficie aproximada de seiscientos cuarenta y un metros cuadrados (641 m²), equivalentes a 16.967,27 palmos cuadrados, que será el futuro Plano de Ordenación, la parcela número veintidós, de la Manzana C, en la actualidad calle (...), lindando al Norte con la parcela veintiuno, al Sur, con la parcela tres; al Este con calle y al Oeste, con parcelas cinco y cuatro.

Referencia catastral: 235121OCF8625S0001QM.

Según la descripción de catastro:

Urbana: Solar situado en el término de Calafell, calle (...); de seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados (645 m²). Existe construida una vivienda unifamiliar que cuenta con vivienda de setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) y setenta y cinco metros

cuadrados (75 m²). Total superficie construida es de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

Linda: frente, calle de su situación, derecha entrando, J. M. O. G. (calle [...]); izquierda, P.S.C. (calle [...]); fondo, Y.F.M. (calle [...]) y E.G.B. (calle [...]).

Referencia catastral: 2351210CF8625S0001QM.

Titulares registrales: No consta su inscripción registral titulares catastrales: C.O.R.».

Reproduzco el Texto de la solicitud del 31 de octubre de 2019.

(...)

Titulares: R.R.P. e I.V.Y., y J. S.O.

3. Se reciben notas negativas, de ausencia de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Calafell a nombre de C.O.R. (titular catastral) R.R.P. e I.V.Y., (titulares anteriores según la escritura previa) y J.S.O. (difunto esposo y causante del título previo) que resulta incorporadas a la escritura.

El registro no se pronuncia sobre nada más.

No se recibe del Registro, ni en nuestro fax, ni por vía telefónica ni correo electrónico ordinario, ninguna coincidencia parcial o total de la finca que se pretende inmatricular con ninguna otra inscrita en el Registro situada en la calle (...) de Calafell, o con referencia catastral 2351210CF8625S0001QM.

4. Entre tanto, se produce la baja del Registrador titular Don Pedro Álvarez González, y ante la imposibilidad de retrasar más el asunto hasta su incorporación, se otorgan escrituras ambas de fecha de 12 de diciembre de 2019, de rectificación descriptiva de finca (rectificando la descripción de la finca descrita en la escritura de herencia autorizada por el Notario de Sabadell, don Manuel Molins Gascó, el día 21 de septiembre de 2012, con el número 1.155 de Protocolo para adaptarla a la descripción de la certificación descriptiva y gráfica) y posterior escritura de compraventa y declaración de obra nueva terminada, autorizadas con fecha de 12 de diciembre de 2019, con números 1.006 y 1.007 de Protocolo, que se acompañan a la presente.

Se solicita la inmatriculación derivada del segundo título que es el de compraventa autorizado en Calafell, el día 12 de diciembre de 2019, número 1.007 de mi Protocolo, de la finca resultante con la descripción que resulta del mismo.

II. Calificación que se recurre.

Es la efectuada por el Registrador sustituto don Antonio José Vilches Trassierra, por imposibilidad accidental del Registrador titular don Pedro Álvarez González en fecha de 18 de febrero de 2020.

Tras la exposición de los hechos y antecedentes del caso.

A) Calificación realizada fuera de plazo.

Antes de abordar el fondo del asunto, nos encontramos con una calificación realizada fuera del plazo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para calificar e inscribir.

Las dos escrituras, previa y la que se pretende inmatricular, fueron presentadas el día 15 de enero de 2020, y la fecha de la calificación defectuosa es de 18 de febrero de 2020, recibiendo la notificación por telefax en esta Notaría el día 20 de febrero de 2020.

B) Se hace constar que, en cuanto el hecho alegado en la nota de calificación por el Registrador:

Se solicita la inmatriculación de la finca urbana: Porción de terreno que será segregado de la mayor finca, sito en el término municipal de Calafell, con una superficie aproximada de seiscientos cuarenta y un metros cuadrados (641 m²), equivalentes a 16.967,27 palmos cuadrados, que será en el futuro Plano de Ordenación, la parcela número ventidós, de la Manzana C, catastralmente con frente a la Urbanización (...)

No se corresponde con lo solicitado por esta Notaría, ya que la finca sobre la que se solicita la inmatriculación es la que resulta tras el otorgamiento de la escritura de

rectificación, en virtud de escritura autorizada bajo mi fe, en el día 12 de diciembre de 2019, número 1.106 de mi Protocolo, que sustituye y rectifica la descripción de la citada porción de terreno, por la siguiente:

«2) Urbana: Porción de terreno sito en el término municipal de Calafell con una superficie de seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados (645 m²), con frente a la calle (...) Lindando según catastro actual: por su frente con la calle de su situación; por la derecha entrando, con el número (...); por la izquierda, con el número (...); y por el fondo, parte con el número (...), parte la calle (...).»

«Referencia catastral: 2351210CF8625S0001QM».

C) Se recurren los defectos alegados que se reproducen a continuación:

«No se practica la inmatriculación solicitada al existir dudas fundadas.

Sobre la coincidencia parcial de dicha finca con la registral 12.312, cuya localización coincide con la de calle (...)» Se ha solicitado expresamente con carácter previo al otorgamiento de las escrituras, solitud de información registral negativa o coincidente con la localización de la de calle (...) de Calafell y desde el Registro no se envía ninguna coincidencia.

Tras la calificación alegando esa coincidencia parcial, de la finca registral 12.312 de Calafell, sin embargo no se me envía ningún tipo de información registral para poder tener conocimiento de la descripción y titulares de dicha finca registral; contraviniendo lo que por analogía dispone el artículo 203 del Reglamento Hipotecario para la inmatriculación a través de expediente de dominio.

Efectúo la solicitud de certificación registral del artículo 203, en el día 21 de febrero de 2010.

Previo pago de los honorarios registrales, el día 24 de febrero se expide certificación registral, firmada digitalmente, por el Registrador sustituto, don German Gómez Gacto, actuando nuevamente por sustitución del Registrador de la Propiedad, don Pedro-Alfredo Álvarez Gonzalez, «por imposibilidad accidental».

Acompaño la misma para su examen por este Centro directivo.

En dicha certificación registral de la finca registral 12.312 se describe como sigue:

«Rústica: Heredad situada en término de Calafell, destinada a viña, secano, garriga de olivos y algarrobos, en la partida de (...); y que linda por el Norte, con finca de E. C. B., P. M. E., C. E. y sucesores de P. R.; Sur, con J. R. R. y J. R.; Este, con J. A.; J. M. y J. C.; y Oeste, con camino de (...) y P. M. M.; y por el centro con fincas segregadas.

Después de efectuadas varias segregaciones, esta finca ha quedado reducida a una superficie de ocho mil seiscientos dieciocho metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (8618,49 m²).

III. Argumentos de hecho y Derecho que fundamentan la calificación recurrida.

Se recurre el defecto pretendido en base a los siguientes argumentos de derecho:

1. La denegación de la inmatriculación pretendida, en base a las dudas fundadas la «coincidencia parcial» con otra finca inscrita, debe de ser motivada, y no basarse en sospechas indiciarias del Registrador.

El único motivo alegado para justificar la «duda» alegada en la calificación, que es la localización exacta de dicha finca en la calle (...), lo cual no figura en la descripción de la finca registral sobre la cual existe la coincidencia parcial, ni en ninguna de las segregadas.

Hay notorias contradicciones como explicaré, que hacen «dudar», tras el examen con la certificación registral obtenida de la finca, sobre la coincidencia parcial sobre la finca sobre cual existen estas dudas, y procedo a fundamentar y motivar:

a. No figura ningún titular registral en la certificación, ignoramos quién es el propietario actual de la finca registral.

b. De la lectura del historial de esta finca matriz, no localizo tampoco, como titulares registrales a ninguno de los que figuran como transmitentes en el contrato privado que se reseña en el título público previo que sirve de base para la inmatriculación, por lo que no hay razón para pensar que se refiere a la misma finca. Precisamente como ya expliqué, se había solicitado su búsqueda en el Registro, con los datos de que se disponían a efectos de su comprobación y localizar de forma anticipada cualquier finca inscrita a nombre de los mismos.

La finca registral es una finca rústica, no quedando acreditado que en el resto se haya producido el cambio a finca urbana, o bien si se refiere a la totalidad de la misma.

No hay localización de dicha finca 12.312 en el Registro por coordenadas de georreferenciación gráfica que nos indique dónde está la situación física ni catastral de esos ocho mil seiscientos dieciocho metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados (8.618,49 m²) que quedan como resto, tras «diversas segregaciones».

Del examen de este historial, que resulta de muy difícil comprensión, aparecen segregaciones duplicadas, y luego tachadas, o sin identificar y no hay localización física, en la mayoría de las mismas (claramente porque la legislación no lo exigía en el momento de su inscripción); si bien, siendo el contenido del registro confuso, resulta altamente dificultoso, la coordinación física y catastral de dicho resto de finca matriz que aparece inscrito con la finca registral 12.312.

Acompaño plano a escala del catastro, donde tras una búsqueda policiaca de esta finca «resto», a los efectos de averiguar dicha posible coincidencia parcial ante la que nos encontramos, la coincidencia puede existir hasta en más de 6 calles (...), y una zona rústica conocida como «plana (...)», ignorando si su totalidad han podido ser previamente segregadas de dicha finca matriz, y sin poder determinar el principio y final de lo que en su día abarcó; y en la actualidad se corresponde con esos 8.618,49 m² de superficie que queda como resto de la finca registral 12.312.

No encuentro apenas cesiones de viales que justifiquen registralmente la localización de las distintas fincas resultantes de las pretendidas segregaciones, sin ser colindantes unas y otras, con viales públicos entre las mismas, ni linderos que permitan discernir hasta donde y cuáles de esas calles, se corresponden con el «resto» que queda como finca registral 12.312. O si queda subsistente como resto la parte rústica de la plana (...), colindante con fincas urbanas localizadas en la misma calle (...).

Es por ello que siendo el concepto «duda fundada» del Registrador, no puede quedar al arbitrio del mismo Registrador, e indicar una coincidencia parcial con finca previamente inscrita, sin la suficiente motivación, y siguiendo la Resolución de 21 de abril de 2016 de la Dirección General de Registros y Notariado, en la motivación del registrador, no son suficientes las alegaciones de alteraciones catastrales históricas si no se desarrolla.

Siguiendo la doctrina reiterada por la Dirección General de Registros y Notariado, por analogía para saber si estamos en un caso de doble inmatriculación comporta para quien la hace, la carga procesal de acreditar que ambas fincas registrales se refieren al mismo terreno cuestionado, para lo cual resulta necesario realizar una reconstrucción del historial de las fincas a partir de aquella de la que proceden; reconstrucción que normalmente requeriría la intervención pericial para fijar topográficamente sobre el terreno la ubicación que ha de corresponder a las titularidades en conflicto y determinar así si realmente existe una doble inmatriculación.

Más bien del análisis de lo expuesto, parece una reparcelación urbanística que en lugar de acceder al Registro como tal, por el procedimiento legal regulado para la misma, se ha realizado a través de segregaciones independientes de fincas localizadas aparentemente en hasta en más de seis calles diferentes, sin que como decía, consten las cesiones de viales pertinentes, ni la localización en la realidad física de la mencionada finca resto matriz.

Lo que plantea el problema mayor, en la búsqueda de solución jurídica el asunto, de rectificar dicho histórico registral, confuso e incorrecto para conseguir reflejar la reparcelación completa y cuáles han sido las segregaciones efectuadas, de todas esas

parcelas catastrales situadas en el plano de la urbanización, en la realidad catastral; o bien proceder a segregar nuevamente y discernir entre que parcela sí, y cual no, de las catastrales actuales, procedían de la finca registral a segregar, y así obtener la localización a través de la representación gráfica georreferenciada de la finca resto.

Nos encontramos antes un callejón sin salida jurídica.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre «tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, egregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices...»

Y reproduciendo el texto de la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 21 de septiembre de 2016, reiterado en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

De forma que el defecto alegado resulta de imposible subsanación a través del mecanismo de la segregación.

Tenemos que además el concepto de finca registral, por naturaleza, debe corresponderse con una porción de terreno en la realidad física, delimitada por unos linderos. Reitero la dificultad de concreción como tal.

Por otro lado, el procedimiento de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, goza de las suficientes garantías de publicidad y notificación para que cualquier posible perjudicado o posible interesado, pueda comparecer y presentar su oposición a la misma.

La Dirección general de Registros y Notariado ha reconocido que pueda haber en la aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, incluso, un título de rectificación de la descripción anterior otorgado por los mismos firmantes en Resolución de 4 de mayo de 2016, y así lograr la coincidencia en la descripción contenida en el título inmatriculador, el previo y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

De todo lo cual, y de las pruebas conseguidas con la máxima diligencia que me ha sido posible, y la vista de la certificación recibida, concluyo y dudo fundamentamente que finca registral 12.312, tal y como resulta descrita, exista en la realidad física y sea posible de geolocalización gráfica, y coincidencia catastral.

De igual dificultad resulta identificar la coincidencia parcial de la misma con la finca que se pretende inmatricular, sin haber quedado suficientemente motivadas como he expuesto, las dudas fundadas alegadas por el Registrador.

En definitiva, y tras haber intentado sin éxito tener un encuentro tras la reincorporación de su situación de baja con el Registrador titular Don Pedro Álvarez González, en aras a una mayor agilidad y evitar dilaciones, a lo que no ha accedido y ha rechazado toda posibilidad de consulta y reunión conmigo sobre el particular, contraviniendo con ello el artículo 5 del RD 1935/1983, de 25 de mayo, y como último recurso, me veo abocada a recurrir al Dictamen de este centro directivo, y por todo lo expuesto:

Solicito a esta Dirección General que tenga por presentado este escrito y se tenga por interpuesto en tiempo y forma contra la calificación dictada en fecha de 18 de febrero de 2.020, por el Registrador don Antonio José Vilches Trassierra, como sustituto por imposibilidad accidental del Registrador titular don Pedro-Alfredo Álvarez González; y en su día dicte resolución estimándolo y revocando la calificación recurrida (...).

IV

El registrador titular del Registro de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2000, 21 de enero de 2006, 18 de enero de 2010, 5 de marzo de 2012, 21 de abril, 25 de abril, 5 de mayo, 27 de junio y 14 de diciembre de 2016, 24 de enero, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo, 20 de junio y 5 de diciembre de 2018 y 27 de junio de 2019.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado el registrador que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

En particular, el registrador suspende la inscripción ante la duda fundada de que la finca de la que procede la que se solicita inmatricular conste inscrita, coincidiendo parcialmente con la registral 12.312 de Calafell, basando las mismas en la circunstancia (contenida en el título) de que la finca cuya inscripción se solicita procede de otra mayor, y en el hecho de constar en el historial de la citada registral 12.312 numerosas segregaciones efectuadas por contratos privados posteriormente elevados a público.

2. La Notaria autorizante recurre alegando, en síntesis, que la duda del registrador debe estar fundada, que la misma no puede ser discrecional, sino que debe someterse a un fundamento claro y no basarse en meras circunstancias indiciarias. Cita al respecto la doctrina de esta Dirección General sobre la necesaria fundamentación de las dudas de identidad.

Alega la recurrente que efectuó solicitudes de información registral negativa a efectos de la inmatriculación, en las que se expresaba la descripción de la finca cuya inmatriculación se pretende y la identidad del titular catastral y transmitentes, las cuales fueron atendidas por el Registro de la Propiedad de Calafell, señalando que la finca así descrita y a favor de las personas indicadas no consta inmatriculada. De otra parte, señala que se ha solicitado la inmatriculación de la finca según la descripción que resulta de la escritura de rectificación a la que se ha aludido en los hechos de esta resolución; que, una vez advertidas las dudas por el registrador, no se le ha comunicado la información registral, contraviniendo lo que por analogía indica en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria; que, con posterioridad, solicitó certificación de la registral 12.312, resultando que la misma se expidió sin expresar la identidad de su titular o titulares, no constando tampoco en el historial registral de la citada finca como tal ninguno de los transmitentes en el contrato privado de compraventa reseñado en el título previo, concluyendo de tal circunstancia que debe tratarse de una finca distinta. Apunta también la circunstancia de constar inscrita la registral 12.312 con la naturaleza de rústica, la cual no se encuentra localizada ni georreferenciada; que con ocasión de las múltiples segregaciones que constan en el historial registral de la finca cuya posible coincidencia parcial con la que se pretende inmatricular ha advertido el registrador, no figuran inscritas cesiones de viales que justifiquen la localización de las diferentes fincas, pudiendo existir una coincidencia hasta en más de seis calles; y, en definitiva, que el procedimiento para lograr la inmatriculación regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria goza de las suficientes garantías de publicidad para que cualquier eventual perjudicado pueda comparecer y presentar su oposición.

Hay que advertir que el escrito de recurso contiene diversas consideraciones y juicios de valor sobre la relación profesional entre el registrador titular y la notaria recurrente, así

como del contenido de los Libros del Registro y la forma de practicar los asientos que resultan inapropiadas y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación, excediendo de la legítima discrepancia con la decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral.

3. En primer lugar, señala la notaria recurrente que la calificación fue efectuada fuera del plazo legalmente previsto. El registrador, en su informe, objeta que el plazo de calificación del título inmatriculador fue suspendido como consecuencia de la presentación de un título previo, cual es la escritura de adjudicación de herencia, que sirvió como antetítulo a efectos de lograr la inmatriculación a través del procedimiento regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Sin entrar a valorar si el asiento de presentación de los títulos así presentados fue practicado de manera correcta, por no haberse planteado en el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe recordarse que los efectos de una calificación emitida fuera de plazo no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores».

4. 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. En concreto, se considera la circunstancia de la procedencia de otra mayor de la finca que se pretende inmatricular, según resulta del propio título calificado; y en el hecho de haberse formalizado con anterioridad numerosas segregaciones sobre la finca cuya identidad parcial con la descrita en el título ha sido advertida por el registrador, existiendo un resto de finca matriz con superficie suficiente para absorber a la que es objeto de este expediente, resultando del historial registral parcelas radicadas en la misma manzana que aquella cuya inmatriculación se pretende.

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 indiciaria o parcial, no pudiendo estimar los argumentos de la notaria recurrente en cuanto a la falta de localización y georreferenciación de las fincas previamente segregadas de la registral 12.312, por no estar prevista legalmente tal exigencia en el momento de practicarse las operaciones registrales respectivas, como tampoco el hecho de no constar inscritas cesiones de viales que pudieran ayudar a la localización de las distintas fincas así formadas, habida cuenta la posibilidad de configurarse tales viales como privados de la urbanización así constituida o simplemente por la inacción de la Administración respectiva en cuanto a la recepción de los mismos.

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. En definitiva, tampoco puede acogerse esta alegación de la notaria recurrente, siendo el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria el que recoge mayores garantías para que cualquier eventual perjudicado pueda manifestar su oposición durante la tramitación del mismo, mientras que a través del procedimiento regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo les quedará la vía judicial para hacer valer sus derechos (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

De lo expuesto, y en los términos que se expresa 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. Alega la Notaria recurrente que previamente solicitó información registral negativa con la finalidad de inmatricular la finca descrita en la instancia y con la titularidad indicada en la misma, en la forma expuesta en los hechos.

La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la reciente Resolución de 20 de junio de 2018. Dicha solicitud «(...) encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: «La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado». De este precepto, en su último apartado, se desprende que, si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la Ley atribuye a la nota simple. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 354.a), del Reglamento Hipotecario: «Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las

siguientes reglas: (...) 7.^a Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente».

A la vista del contenido de la petición de publicidad nada cabe objetar a la actuación del registrador, pues únicamente se limita a señalar, con carácter puramente informativo, que la finca así descrita y a favor de las personas indicadas en la instancia, no se encuentra inmatriculada.

La certificación librada con posterioridad a petición de la Notaria recurrente, no puede tener ninguna utilidad en el procedimiento registral iniciado, pues no ha sido solicitada en el seno del expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con las circunstancias y requisitos exigidos por este precepto. A diferencia de la información negativa solicitada, en las certificaciones expedidas al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria es precisamente en el momento de su expedición donde deben manifestarse las posibles dudas del registrador respecto a la coincidencia parcial o total de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras inscritas (resoluciones de este Centro Directivo de 27 de junio de 2016 y 1 de junio de 2017).

6. Por último, 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 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 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».

En definitiva, tampoco puede compartirse la afirmación de la recurrente referida a que «nos encontramos ante un callejón sin salida jurídica», ya que, según se ha expuesto, existen vías jurídicas, ya sea notarial o judicialmente, para lograr la inscripción pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 10 de agosto de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.