

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8615** *Resolución de 6 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 2 a inmatricular una finca en virtud de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. R. R. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a inmatricular una finca en virtud de una escritura pública de compraventa.

#### Hechos

I

Por medio de escritura otorgada el día 10 de noviembre del 2020 ante el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 1.542 de protocolo, don A. M. S. vendió a don M. R. R., casado en régimen legal de gananciales con doña S. R. R., una finca sita en Pilas, aún no inscrita, de superficie de 204 metros cuadrados. Se acompañaba como título previo la escritura de herencia, de fecha 26 de octubre de 2016, por la que el vendedor adquirió el pleno dominio de la finca.

II

Presentada copia de la citada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Fecha del documento: 10/11/2020.

Notario: José María Varela Pastor. Protocolo: 1542/2020.

Entrada: 3239/2020.

Asiento de Presentación: 1300 del Diario: 243.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, en unión del título previo de herencia, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, en base a lo [sic] siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

1.º En cuanto al título previo de herencia aportado, Debe aportarse la Declaración de herederos abintestato por fallecimiento de F. S. Q. a que se alude en la escritura: art.14 y 18 LH.

2.º No coincide el uso de la finca según catastro, con el expresado en la escritura (casa en escritura, almacén en catastro): art. 9 y 205 LH.

3.º Por falta de previa inscripción de la finca a favor del transmitente y no reunir el título presentado los requisitos precisos para su inmatriculación, por cuanto hecha búsqueda en el Registro, se observa que al menos de tres de los colindantes catastrales, se corresponden con fincas registrales que fueron segregadas de la finca 4.752, existiendo por tanto dudas fundadas de que dicha finca nunca hubiera accedido al Registro y por tanto careciera de inscripción 1.º o inmatriculación, sino que procedería de segregación de la repetida finca 4752, debiendo procederse por tanto a la regulación de la segregación y titularidad sobre dicha porción procedente de dicha finca: artículos 18, 20, 40, 205 LH, y 45 y siguientes [sic] del RH.

Contra la presente calificación (...)  
Sanlúcar la Mayor, veintisiete de enero del año dos mil veintiuno Fdo. El Registrador (firma ilegible). Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. R. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Que, en fecha 10 de noviembre de 2.020, en escritura otorgada en Pilas ante el notario de dicha localidad, Sr. Varela Pastor, número 1.542 de protocolo, compró la finca que allí se describe, escritura (...)

La finca objeto del contrato, que no está inmatriculada, fue adquirida por mi vendedor, Don A. M. S., por título de herencia de sus padres Doña F. S. Q. y Don R. M. V., según consta en escritura otorga en esta misma población, ante el mismo notario, el día 26 de octubre 2.016, número 1.228 de protocolo (...)

En esta última escritura se hace constar que los padres del vendedor habían adquirido la finca en cuestión por título de compraventa verbal y privada hacía más de veinte años, sin tener título auténtico y fehaciente de dicha adquisición.

Que, presentada la escritura 1.542/2020, para su inscripción, en el Registro de la Propiedad número 2 de Sanlúcar la Mayor, en fecha 27 de enero de 2.021, ha sido calificada negativamente por la Sra. Registradora con varios defectos, discrepándose de dicha calificación, en concreto en sus fundamentos 2.º y 3.º que, literalmente, dicen:

“2.º No coincide el uso de la finca según catastro, con el expresado en la escritura (casa en escritura, almacén en catastro): art. 9 y 205 LH.

3.º Por falta de previa inscripción de la finca a favor del transmitente y no reunir el título presentado los requisitos precisos para su inmatriculación, por cuanto hecha búsqueda en el Registro, se observa que al menos de tres de los colindantes catastrales, se corresponden con fincas registrales que fueron segregadas de la finca 4.752, existiendo por tanto dudas fundadas de que dicha finca nunca hubiera accedido al Registro y por tanto careciera de inscripción 1.º o inmatriculación, sino que procedería de segregación de la repetida finca 4752, debiendo procederse por tanto a la regulación de la segregación y titularidad sobre dicha porción procedente de dicha finca: artículos 18, 20, 40, 205 LH, y 45 y siguientes del RH.” (...)

Que, disconforme con la calificación anterior, interpongo recurso gubernativo contra la misma, en base a los siguientes razonamientos:

A) En relación al punto 2.º: Según las Resoluciones de esa Dirección General de fechas 12 de mayo de 2016 (BOE de 06/06/2016, marginal 5510) y de 23 de junio de 2016 (BOE de 27/07/2016, marginal 7232), la identidad entre la certificación catastral y la descripción literaria de la finca en la escritura se predica de la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente de sus elementos físicos, tales como edificaciones, ni tampoco del titular catastral; o, como dice la segunda de las resoluciones, dicha identidad se refiere a la coincidencia “en la extensión superficial, la descripción perimetral y la identificación de los linderos del inmueble”.

La descripción literaria de la finca realizada en la escritura y su certificación gráfico descriptiva catastral son coincidentes en todos [sic] esas circunstancias, por lo que entiendo no puede mantenerse el defecto alegado; cierto es que la finca en la certificación unida a la escritura 1228/2016 aparece con el número (...) de gobierno y en la certificación incorporada a la escritura 1.542/2020 tiene asignado el número (...) de gobierno, pero del examen de su descripción y de la coincidencia de la referencia catastral que aparece en ambas certificaciones, se concluye que ello es debido al cambio de los números de gobierno, siendo la finca la misma.

B) En relación al punto 3.º:

1.º La calificación realizada se basa, exclusivamente, en que algunas de las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular proceden de segregación de una finca ya inscrita en el Registro de la Propiedad; obsérvese la certificación catastral unida a la escritura de referencia que contiene las acotaciones de mano, imagino de la Sra. Registradora, que señala las fincas colindantes identificadas como procedentes de segregación, pero que también refleja que otras finca colindantes con la comprada no tienen ese origen.

Es decir que la finca de mi propiedad colinda tanto con fincas procedentes de segregación como con otras con distinto origen, que accedieron al Registro de la Propiedad mediante su inmatriculación.

La Registradora apunta una posibilidad pero nunca una certeza sobre el origen de la finca, a pesar de contar con las bases gráficas catastrales y otras de uso doméstico que, de señalar la ubicación y origen de la finca, clarificarían la cuestión, entendiéndose el exponente que, al no contener la calificación referencia alguna al respecto, es porque, de la utilización de tales instrumentos, no surge obstáculo alguno para realizar la inmatriculación pretendida.

2.º Del título presentado, resulta la aseveración de la parte vendedora que la finca no fue adquirida a la mercantil titular de la registral 4752, finca matriz de la que la Sra. Registradora presume se segregó la de mi propiedad; sin embargo, en la calificación que impugnamos se transita de unas dudas sobre el origen de la finca a indicar la procedencia de realizar la segregación y regularización de la titularidad de dicha finca.

Si la parte transmitente afirma que la finca en cuestión no procede de la registral 4752 ni fue adquirida a su titular, ¿cómo vamos a segregar de una propiedad ajena a nosotros y apropiamos del dominio sobre parte de la misma, despojando de ella a su legítimo titular?

3.º Como señala la Resolución de esa Dirección General de fecha 20 de marzo de 2.020 (BOE de 09/07/2020, marginal 7534) “siempre que se formule un juicio de identidad de finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonables.

Las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas”.

En este caso, la calificación se limita a apuntar que algunas fincas colindantes proceden de segregación, pero no apunta ningún dato objetivo que permita presumir que la finca a que se refiere este recurso tenga igual origen; omitiendo, además, que, igualmente, existen fincas colindantes respecto de las cuales no puede afirmarse que procedan de segregación.

La calificación está huérfana de cualquier indicio referente a la finca que nos ocupa que permita entender ha sido segregada de la registral que la misma apunta; por lo que entiendo debe darse cumplimiento al procedimiento contemplado en el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y nunca negar mi derecho a inscribir mi título apriorísticamente sobre la base de un simple indicio o sospecha no fundada, no ya en Derecho, sino en pura lógica.

4.º Que las dudas que motivan la calificación de la Sra. Registradora entiendo carecen de fundamento, pues, en pura lógica, no puede extender el origen de alguna finca colindante a la propia, y que, al respecto, no aporta dato objetivo ni fáctico alguno que permita sustentar dicha conclusión.»

#### IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Pilas, don José María Varela Pastor, como autorizante del título calificado, presentó el siguiente escrito de alegaciones:

«No se discute que la escritura adolezca de defectos de fondo o forma, de falta subsanable o insubsanable que impida el acceso de la misma al Registro de la Propiedad; el obstáculo para ello procede de que la Sra. Registradora posee dudas fundadas en que algunas de las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular

proceden, por segregación, de otra finca inscrita, y, elevando esa duda a certeza, entiende que la finca en cuestión, para acceder al Registro de la Propiedad, debe ser también segregada de la matriz que ella señala.

No indica que otras fincas igualmente colindantes con la que se pretende inmatricular no proceden de esa matriz; ni tampoco justifica el por qué esta finca pueda proceder de dicha matriz.

Ante ello, se alza la aseveración de la parte enajenante que niega dicho origen de la finca.

Entiendo muy acertada la cita contenida en el recurso presentado que dice, tomando como fuente la Resolución de esa Dirección General de fecha 20 de marzo de 2.020 (BOE de 09/07/2020, marginal 7534) “siempre que se formule un juicio de identidad de finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonables.

Las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas”.

En este caso, creo desorbitado, entender que debe procederse a segregar la finca de otra ya inscrita y perteneciente a un titular distinto de los contratantes, cuando el otorgante de la escritura afirma que su finca no procede de la ya [sic] accedió, en su día, al Registro; ello podría entenderse como despojo del titular registral, siendo peor el remedio que la enfermedad.

No existe razonamiento lógico alguno por el que se pueda concluir que, por proceder la finca colindante de una segregación, la cuestionada deba de tener ineluctablemente ese mismo origen, cuando otras de las colindantes accedieron al Registro de la Propiedad por su inmatriculación y no por segregación de otra ya inscrita.

Tampoco se pone manifiesto en la calificación que esa conclusión se sostenga en base a planimetría catastral o de otro tipo que sirva de auxilio a la Sra. Registradora en su calificación.

Por todo lo anterior, fundamentalmente por no existir una justificación suficiente sobre el origen de la finca que nos ocupa y que concluya que la misma forma parte de una ya inscrita, entiendo que la calificación realizada no debe mantenerse, pues no existe dato objetivo o fáctico que la sustente.»

V

La registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014, 18 de abril y 12 de mayo de 2016, 6 de febrero de 2017 y 26 de julio de 2018.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura de compraventa que pretende ser título inmatriculador de la finca transmitida. Los defectos apreciados por la registradora y que han sido impugnados por el recurrente se centran en la posible existencia de dudas respecto de la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita.

2. El primero de los defectos consignado en la nota recurrida consiste en: «No coincide el uso de la finca según catastro, con el expresado en la escritura (casa en escritura, almacén en catastro): art.9 y 205 LH». El recurrente considera que, a los efectos de la inmatriculación, el criterio que ha sostenido este Centro Directivo es que la identidad entre la certificación catastral y la descripción literaria de la finca en la escritura

se predica de la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente de sus elementos físicos, tales como edificaciones.

El segundo requisito de identidad descriptiva exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se refiere a la que ha de existir «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».

Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos –tales como las edificaciones–, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral, pues «desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes “ab initio”, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos». Pero que «en cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles (artículo 3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) como sería, por ejemplo, que quien sea previamente titular catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la descripción catastral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad». Como tampoco es necesario que exista identidad de los titulares catastrales colindantes con los colindantes mencionados en el título inmatriculador.

Esta cuestión ya fue resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 5 de agosto de 2014 al señalar que «que no sólo no es necesario que coincidan los nombres de los colindantes expresados en el título inmatriculador y en la certificación catastral, sino que, incluso, aun en el hipotético caso de que tales nombres fueran coincidentes, no es preciso, ni aportaría clarificación alguna, que la descripción registral literaria de la finca, cuando se proceda a su inmatriculación, mencionase los nombres de los propietarios colindantes, sino que, ajustándose a lo previsto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y tratándose de inmatriculación regida además por el artículo 53 de la Ley 13/1996, ha de bastar con que identifique geográficamente la finca a inmatricular por referencia al plano resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, con ello, queden identificados sus linderos de manera perimetral, y consecuentemente, cuáles son los inmuebles catastrales colindantes por cada uno de sus cuatro puntos cardinales, pero sin tener que mencionar en la descripción literaria de la finca a inmatricular, pues en nuestro sistema registral han de evitarse las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, los supuestos nombres de los supuestos propietarios colindantes». Criterio que también lo confirma el apartado octavo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad al señalar que en orden a la calificación del registrador de la propiedad de la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral, la falta de correspondencia no pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes.

Por tanto, el hecho de que en la escritura se describa la finca transmitida como una casa, mientras que en la certificación catastral aparezca identificada como almacén, no puede ser obstáculo para su inmatriculación, puesto que la única identidad exigida por el artículo 205 es la referida a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, no con respecto a las edificaciones existentes en ella. Consecuentemente, el defecto solo puede mantenerse si se entiende, tal como apunta la registradora en su informe,



limitado a los efectos de hacer constar en la inscripción la descripción de la edificación existente en la finca, dado que en este aspecto, y en la medida en que la certificación catastral cumple la función de acreditar la antigüedad de la obra en los términos establecidos en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sí que sería preciso constatar la identidad descriptiva de la edificación para su acceso al Registro.

3. El segundo de los defectos plantea la posible existencia de dudas sobre la identidad de la finca en estos términos: «hecha búsqueda en el Registro, se observa que al menos de tres de los colindantes catastrales, se corresponden con fincas registrales que fueron segregadas de la finca 4752, existiendo por tanto dudas fundadas de que dicha finca nunca hubiera accedido al Registro y por tanto careciera de inscripción 1.º o inmatriculación, sino que procedería de segregación de la repetida finca 4752».

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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».

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.

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. Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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.

4. En el presente caso, la registradora se limita a señalar en la nota de calificación que «se observa que al menos de tres de los colindantes catastrales, se corresponden con fincas registrales que fueron segregadas de la finca 4752, existiendo por tanto dudas fundadas de que dicha finca nunca hubiera accedido al Registro y por tanto careciera de inscripción 1.º o inmatriculación, sino que procedería de segregación de la repetida finca 4752».

Es cierto, como apunta el recurrente y confirma el notario en su escrito de alegaciones, que esta sola mención por sí misma no justifica la existencia de duda fundamentada sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita. Sin embargo, en el supuesto a que se refiere este recurso concurre una circunstancia especial que obliga a confirmar el defecto consignado en la nota de calificación. En la nota simple que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura calificada y que queda incorporada al referido título, después de señalar que la finca tal y como se describía y con la referencia catastral relacionada no aparecía inscrita como tal a nombre de persona alguna, se advertía de manera expresa que: «Si bien tras la búsqueda realizada, existe en el término municipal de Pilas una finca registral sita en la calle (...), que es la finca 14138 de Pilas. Además, surgen dudas razonables sobre si la finca a que

la instancia se refiere puede proceder de segregación de una finca ya inscrita, ya que todos los linderos se han formado por segregación, pudiendo ser la finca 4752 de Pilas».

A pesar de contar con estas advertencias, en la escritura que ha dado pie a la calificación recurrida no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la nota simple. Tan solo se recoge una mera manifestación de las partes señalando que no existen pruebas que confirmen las sospechas que apunta la nota simple respecto de la procedencia, indicando que «no consta a la parte vendedora que la misma fuese adquirida por sus ascendientes a la entidad que aparece en la nota simple unida a esta matriz».

Como ya se ha indicado en el anterior apartado, el procedimiento de inmatriculación que regula el artículo 205 de la Ley Hipotecaria carece de las garantías que sí ofrece el expediente regulado en el artículo 203. Por todo ello, resulta imprescindible que el registrador sea especialmente meticuloso en su calificación para descartar posibles perjuicios a los titulares de fincas colindantes o para impedir que, a través de la inmatriculación, se oculten operaciones de modificación de entidades hipotecarias como segregaciones o agrupaciones. Por todo ello, en el caso analizado hubiera sido necesario que a la escritura se incorporasen pruebas que desvirtuaran las dudas puesta de manifiesto en la nota simple, o que, ante la existencia de dicha dudas, se hubiera optado por acudir al expediente de dominio que regula el artículo 203 de la Ley Hipotecaria que sí que contiene trámites y garantías suficientes para despejar este tipo de sospechas de que todo o parte de la superficie objeto de inmatriculación esté ya inscrita en el Registro bajo otro número de finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 6 de mayo de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.