

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9323** *Resolución de 20 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 extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don A. J. H. M. 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 extinción de condominio.

#### Hechos

##### I

Por medio de escritura otorgada el día 2 de diciembre de 2020 ante el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 1.716 de protocolo, don A. J., doña A. M., don J., don A. y doña I. R. H. M. extinguieron el condominio existente sobre una finca sita en Pilas, de superficie de cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados. Dicha finca no se encontraba inmatriculada. Se acompañaba como título previo escritura de herencia, de fecha 7 de diciembre de 2016, por la que los otorgantes adquirieron el pleno dominio de la finca por quintas e iguales partes indivisas.

##### II

Presentada copia de la mencionada 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: 02/12/2020.

Notario: José María Varela Pastor. Protocolo: 1716/2020.

Entrada: 215/2021.

Asiento de Presentación: 63 del Diario: 244

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, en unión de escritura de herencia para inmatriculación de finca, autorizada por el notario José María Varela Pastor de fecha 7 de diciembre de 2016 n.º 1.436 de protocolo, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos y Fundamentos de Derecho.

Examinado el Registro se observa que la finca de la que solicita la inmatriculación, forma parte de otra inscrita, la Registral 5.642 a nombre de R. C. F., de la que se segregaron diversas parcelas, quedando pendiente de segregar a su nombre un resto de finca, por lo que no dándose el requisito de la falta de previa inscripción de la finca conforme al artículo 205 y 40 LH, no procede la inmatriculación, sino las oportunas operaciones de segregación y elevación a público del título de adquisición de la finca del causante, o en su caso reanudación del tracto interrumpido.

Fundamentos de Derecho: artículos 9, 18, 20, 40, 198, 205, 208 LH.

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, cuatro de febrero de dos mil veintiuno Fdo. La registradora (firma ilegible) Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. H. M. interpuso recurso el día 23 de febrero de 2021 ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. (...)

En la escritura de adjudicación de herencia de fecha 7 de diciembre de 2016 mencionada anteriormente y aportada como título previo para la inmatriculación, en su página 5 se recoge literalmente: "Inscripción: Carece de ella, y lo acreditan con nota simple registral que se incorpora."

Dicha nota simple se encuentra incorporada a dicha escritura de adjudicación de herencia y fue en su día solicitada por la propia notaría al Registro de la Propiedad.

Cuarto. En cuanto a los linderos de la finca que se pretende inmatricular y la finca registral 5.642, a la que supuestamente pertenece, según el Registrador de la Propiedad, aun habiendo emitido nota simple negativa (no existe registro alguno) para la adjudicación de herencia no coinciden, siendo en todo caso diferentes. Siendo los siguientes:

a) Finca que se pretende inmatricular: Urbana. Casa doblada parcialmente, sita en Pilas, en la calle (...), de la superficie de cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados (436 m<sup>2</sup>), de los que están construidos un total de 230 m<sup>2</sup>, convenientemente distribuidos para vivienda, y destinándose el resto sin edificar para patio. Linda: derecha entrando, el número (...) de la misma calle, de J. B. V.; izquierda, el número (...) de la misma calle, de M. R. B. y el número (...), de A. M. G.; y fondo con (...).

Datos catastrales: Con referencia catastral número 9117019QB3391N0001WS.

b) Finca registral 5.642: Rústica. Cercado de tierra con viña al sitio de (...) del término de Pilas, de cabida tras varias segregaciones de ochenta y siete áreas, setenta y siete centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, que linda: por norte, con la carretera, que conduce a (...); sur, con finca (...); por el este, con la otra mitad de la finca matriz que se adjudica a doña M. L. C. H.; y por el oeste, con finca de los señores M. S., camino (...) y en parte con finca del (...).

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. (...)

IV. Objeto del recurso. Son de aplicación los siguientes artículos: 24 de la Constitución Española; 9, 10, 19, 20 y 198, 205, 243, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre 2007, 12 de febrero y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 11 de abril, 22 de mayo, y 21 de junio de 2018 y 10 y 1 de marzo y 24 de abril de 2019, en el sentido en el que se expondrá a continuación:

En este caso, el Registrador deniega la inscripción por entender que la finca cuya inmatriculación que se solicita forma parte de otra ya inscrita a nombre de persona distinta, fundamentándose en el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20

de la Ley Hipotecaria, pero careciendo de justificación y de motivación alguna la negativa del registrador a la inmatriculación de la finca.

En cuanto a la falta de suficiente motivación de la calificación la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es bastante clara sosteniendo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable será exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia os [sic] fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas).

Solo de esta manera serán efectivas las garantías del recurrente, en este caso mi persona, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la ya vista de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias resoluciones (vid. La Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirma las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, como se ha hecho en la calificación aquí recurrida, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma, no produciéndose así indefensión, cosa que aquí, en este caso concreto, si se produce, dado que no se motiva ni justifica la calificación negativa, sólo se niega la inmatriculación y se nombran algunos preceptos.

En cuanto a la inmatriculación como se ha manifestado en las resoluciones citadas de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al resultar esta el inicial acceso de una finca al archivo tabular no se aplica la exigencia de artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias del artículo 205 de la LH, 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 obre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Pues bien, como expone la Dirección General de los Registros y del Notariado el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca una doble inmatriculación. Además, hay que considerar que e [sic] procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menos 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 fondos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. Por ello, ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, que 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, debiendo estar justificadas las dudas de tales extremos mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas (Resolución de la DGRN de 24 de abril de 2019).

En este caso, hay claras dudas de que las fincas sean las mismas o que la finca que se pretende inmatricular pertenezca a la finca que señala la nota de calificación, no coincidiendo los linderos, por ejemplo. Por lo tanto, al existir, al menos dudas, debería la

calificación negativa haber estado motivada lo suficiente como para esclarecer ese hecho e incluso aportar algún dato fáctico que permita deducir su identidad, como se expone en el párrafo anterior.

Es más, entiendo, en este caso, que se vulnera el artículo 24 de la Constitución Española, estando en una situación clara de indefensión con esta calificación negativa, dado que en la nota simple que el propio Registro nos facilita para la adjudicación de herencia en 2016 (primer título aportado para la inmatriculación) es negativa, es decir, nos dice que no está registrada, y posteriormente, en 2021, una vez presentados los dos títulos para la inmatriculación nos califican negativamente porque supuestamente la finca está registrada (pertenece a otra ya registrada), todo ello sin justificar ni motivar la calificación negativa, requisito indispensable y exigido por la DGRN para ello.»

#### IV

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, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 4 y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 17 de febrero, 3 de abril, 31 de mayo y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo de 2018, y la Resolución de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura de disolución de condominio que pretende ser título inmatriculador de una finca.

La registradora opone que la finca coincide con otra ya inmatriculada, registral 5.642 de Pilas.

La finca cuya inmatriculación se pretende se describe en el título como: «Urbana. Casa doblada parcialmente, sita en Pilas, en la calle (...), de la superficie de cuatrocientos treinta y seis metros cuadrados (436 m<sup>2</sup>), de los que están construidos un total de 230 m<sup>2</sup>., convenientemente distribuidos para vivienda, y destinándose el resto sin edificar a patio. Linda: derecha entrando, el número (...) de la misma calle, de J. B. V.; izquierda, el número (...) de la misma calle, de M. R. B. y el número (...), de A. M. G.; y fondo, con (...)».

En el Registro la finca 5.642 se describe así: «Rústica. Cercado de tierra con viña al sitio de (...) del término de Pilas, de cabida tras varias segregaciones de ochenta y siete áreas, setenta y siete centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, que linda: por norte, con la carretera, que conduce a (...); sur, con finca (...); por el este, con la otra mitad de la finca matriz que se adjudica a doña M. L. C. H.; y por el oeste, con finca de los señores M. S., camino (...) y en parte con finca del (...)».

2. 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.

3. En el presente caso, la registradora se limita a señalar en la nota de calificación que «examinado el Registro se observa que la finca de la que solicita la inmatriculación, forma parte de otra inscrita, la Registral 5.642 a nombre de R. C. F., de la que se segregaron diversas parcelas, quedando pendiente de segregar a su nombre un resto de finca».

Sin embargo, la calificación no expresa motivo alguno por el que se ha alcanzado tal conclusión, existiendo una evidente disparidad en las descripciones de las fincas en cuestión, según se ha expuesto en el fundamento primero.

No puede tomarse en consideración la extensa y detallada argumentación que realiza la registradora en su informe.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello las cuestiones sobre coincidencia de las fincas planteadas en el informe no pueden abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 24 de septiembre de 2020).

La calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse, procediendo estimar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.