

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11516** *Resolución de 25 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Piedrahíta, por la que se suspende la pretendida inmatriculación de dos fincas por escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, doña Ana María Gómez García, por la que se suspende la pretendida inmatriculación de dos fincas por escritura de donación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada en San Fernando de Henares ante la notaria doña María Isabel Cobos Ulloa el día 16 de abril de 2014, número de protocolo 242, don Victoriano, doña María Rosario, don Gaspar y doña María Milagros M. Z. y don Ignacio y doña Ana Isabel M. R. donan pura y simplemente a don J. M. R. la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponde y que en junto hacen el pleno dominio de una vivienda en el término municipal de Pascualcobo y una finca rústica al sitio de El Ejido en término de Pascualcobo, que es la parcela 5.104 del polígono 3. Respecto de ambas fincas se hace constar en la escritura que no constan inscritas y que pertenecen a los donantes por en la siguiente proporción: a cada uno de don Victoriano, doña María Rosario, don Gaspar y doña María Milagros M. Z. una quinta parte indivisa, y la quinta parte indivisa restante a don Ignacio y doña Ana Isabel M. R., todo ello por herencia al óbito de su padre y abuelo respectivamente, don U. M. J., ocurrido en el año 1996, sin que aporten a la notaria autorizante de la escritura documento fehaciente que lo acredite. Asimismo, queda incorporada a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la vivienda y consulta y certificación catastral de la parcela 5.104 del polígono 3.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta copia auténtica de la referida escritura junto con —a modo de título previo— escritura de protocolización de operaciones particionales al óbito de don U. M. J. de 14 de agosto de 1997, en la que se adjudica por el contador-partidor a los ulteriores donantes —en nuda propiedad— una finca «rústica.— Mitad indivisa. Tierra en término de Pascualcobo (...) con una cabida de doce áreas y noventa y cuatro centiáreas (...) Dentro de este terreno existe una casa de labor (...) Es la parcela 14 del polígono del polígono 32», la cual pertenecía al causante por «compra, junto con doña P. G. S. por mitades indivisas (...) mediante documento privado (...) debidamente liquidado», se extendió la siguiente nota de calificación: «Datos del documento Asiento 2063 Diario 85 Fecha documento 16/04/2014 Presentación 25/04/2014 Notario María Isabel Cobos Ulloa Protocolo 242/2014 Ana María Gómez García, Registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Piedrahíta, ha calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes: Antecedentes de hecho Se presenta en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual, Victoriano, María Milagros, María Rosario y Gaspar M. Z. y Ana Isabel e Ignacio M. R., donan a J. M. R. dos fincas, (según manifiestan), sin inmatricular, sitas en el municipio de Pascualcobo. Sin embargo, dichas fincas figuran inscritas en cuanto a una

mitad indivisa cada una, con fecha dos de mayo de dos mil doce, al tomo 2039, libro 36, folios 98 y 99, fincas 4286 y 4287, inscripciones primeras, a favor de A. G. P., persona distinta de los donantes. Además, la finca señalada con el número 1 y una mitad indivisa de la señalada con el número 2, carecen de título fehaciente de adquisición. Y en cuanto a la mitad indivisa restante de la finca señalada con el número 2, habiendo sido aportado el título previo de adquisición, para proceder a su inscripción es necesario aportar: – Certificado expedido por el Ayuntamiento de Pascualcobo que acredite la identidad entre la finca que consta en la escritura de herencia de U. M. J. (Tierra al sitio El Egido, parcela 14 del polígono 32), con la que se describe en la escritura de donación a J. M. R. (Tierra al sitio El Ejido, parcela 5104 del polígono 3). – Certificado de defunción y certificado de últimas voluntades de U. M. J. – Acta de declaración de herederos de Ignacio M. Z. Fundamentos de Derecho Son de aplicación los artículos 14, 18, 19, 19 bis, 20, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 76, 78, 105 y 298 del reglamento para su ejecución, el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y la resolución 7/04/09 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Primero.–En cuanto a la mitad indivisa de ambas fincas que figura inscrita, es de aplicación el principio hipotecario de tracto sucesivo, que exige para la práctica de la inscripción que el título presentado sea otorgado por el titular inscrito, de forma que los asientos registrales reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre una misma finca, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes para reflejar con exactitud el estado jurídico del inmueble. Segundo.–En cuanto a la finca señalada con el número 1 y una mitad indivisa de la señalada con el número 2, y sin perjuicio de lo establecido en el fundamento primero, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria «la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará...b) mediante título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante», precepto desarrollado en Art. artículo 205 de la Ley Hipotecaria y en el 298 del Reglamento para su ejecución, con arreglo a las cuales, se requiere para la inmatriculación de fincas por este procedimiento que el transmitente acredite de forma fehaciente su previa adquisición y en su defecto, se tramite acta notarial que acredite que era tenido como dueño. Tercero.–En cuanto a la mitad indivisa sin inmatricular de la finca señalada con el número 2, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, establece la necesidad de acreditar «...de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha...». Consecuentemente será necesario aportar junto al título inscribible, con carácter complementario, el título por el cual se adquirió el derecho que ahora se transmite acompañado de todos sus documentos complementarios. Así el artículo 76 del RH establece que «En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.» Y el artículo 78 del RH establece que: «En los casos de los artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste». En cuanto a la discrepancia en la descripción de la finca entre el título previo de adquisición y el ahora presentado, en virtud del artículo 298 del Reglamento Hipotecario no procede practicar la inscripción cuando el Registrador tiene dudas fundadas acerca de su identidad. Visto lo expuesto Resuelvo Suspende la inscripción solicitada. La presente nota de calificación negativa (...) Piedrahita, a seis de mayo de dos mil catorce. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)». Aportada acta de declaración de herederos de don Ignacio M. Z. así como el certificado de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de don U. M. J., la registradora volvió a extender nota de calificación negativa en los siguientes términos: «Datos del documento Asiento 2063 Diario 85 Fecha documento 16/04/2014 Presentación 25/04/2014 Notario María Isabel Cobas Ulloa Protocolo 242/2014 Ana María Gómez García, Registradora de

la Propiedad del distrito hipotecario de Piedrahita, ha calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes: Antecedentes de hecho Se presentó en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual, Victoriano, María Milagros, María Rosario y Gaspar M. Z. y Ana Isabel e Ignacio M. R., donan a J. M. R. dos fincas, (según manifiestan), sin inmatricular, sitas en el municipio de Pascualcobo. Con fecha seis de mayo de dos mil catorce en virtud de resolución por mi dictada, a la que me remito para evitar reiteraciones, fue suspendida la inscripción del documento. Con fecha quince de mayo de dos mil catorce, fue aportada el acta de declaración de herederos de Ignacio M. Z. y el certificado de defunción y el de últimas voluntades de U. M. J., que se consideran conformes. En cuanto al resto de defectos señalados en la calificación de fecha seis de mayo de dos mil catorce, reitero dicha calificación a la que me remito, advirtiendo expresamente a las partes interesadas, que los asientos practicados con fecha dos de mayo de dos mil doce, respecto de una mitad indivisa de las fincas, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y mientras estos no declaren su inexactitud, producen todos los efectos previstos en la Ley Hipotecaria y en el reglamento para su ejecución, presumiéndose que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. Fundamentos de Derecho Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis, 20, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 105 y 298 del reglamento para su ejecución, el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y la resolución 7/04/09 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La presente nota de calificación negativa (...) Piedrahita, a veintiséis de mayo de dos mil catorce. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Instada el día 4 de junio de 2014 calificación sustitutoria del documento a la registradora de la Propiedad de Cuéllar, ésta ratificó la nota de calificación inicial mediante la siguiente resolución: «Tras su calificación con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado ratificar íntegramente la nota de calificación extendida por D.ª Ana María Gómez García, titular del registro de la Propiedad de Piedrahita el día 26 de mayo de 2014 sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º El día 4 de junio de 2014 se presentó en este Registro de la Propiedad la precedente escritura de donación por la que D. Victoriano, D. Gaspar, D.ª Milagros y D.ª Rosario M. Z. y D. Ignacio y D.ª Ana Isabel M. R. donan a D. J. M. R. una vivienda (...) y la parcela 5.104 del polígono 3, ambas situadas en Pascualcobo, solicitando la calificación sustitutoria del mismo, por ser este el Registro indicado por el cuadro de sustituciones. A este documento le ha correspondido el número de entrada 1410 del año 2014 del Registro de la Propiedad de Cuellar. El mismo día 4 de junio de 2014 se comunicó por fax la recepción de la escritura calificada negativamente al titular del Registro de Piedrahita solicitando la remisión del historial de las fincas registrales 4.286 y 4.287 del término de Pascualcobo que fue remitida a este Registro con fecha 5 de junio de 2014. Además de dicha escritura de donación se aporta escritura autorizada por el Notario de Fuensalida, D. José Hornillos Blasco, el día 14 de agosto de 1997 n.º 947 de protocolo por el que se protocoliza las operaciones de partición de la herencia causada por el fallecimiento de D. U. M. J. junto con certificado de defunción, del Registro General de Actos de Ultima Voluntad y copia autorizada de su testamento, así como Acta de Declaración de herederos abintestato de D. Ignacio M. Z. Por esa partición hereditaria se adjudica una mitad indivisa de una tierra al sito de El Egido de Pascualcobo de 12 áreas y 94 centiáreas, parcela 32 del polígono 14, donde existe construida una casa de labor con sus dependencias, de la siguiente manera: El usufructo vitalicio a favor de D.ª P. G. S. y la nuda propiedad a favor de D. Victoriano, D. Gaspar, D.ª Milagros y D.ª Rosario M. Z. (una quinta parte indivisa de esa mitad indivisa para cada uno de ellos) y D. Ignacio y D.ª Ana Isabel M. R. (una décima parte indivisa de esa mitad indivisa para

cada uno de ellos). En dicha escritura igualmente se indica que D. U. M. J. y D.<sup>a</sup> P. G. S. habían adquirido por documento privado de compra, por mitad e iguales partes indivisas la parcela 32 del polígono 14. Se acompaña informe de la Gerencia Territorial del Catastro de Ávila y certificación del Archivo Histórico de Ávila del que se deduce que la antigua parcela 32 del polígono 14 se corresponde con las actuales parcelas 5104 y 5103 del polígono 3 de Pascualcobo, así como con la construcción (casa) catastrada en (...) 2.º En el Registro de la Propiedad de Piedrahita figuran inmatriculadas bajo el número de finca registral 4.286 y 4.287 de Pascualcobo las fincas donadas con el n.º 2 (parcela 5104 del polígono 3) y n.º 1 (casa...) respectivamente, con la misma descripción que la obtenida en la escritura de donación estando inscrita únicamente una mitad indivisa de las fincas a favor de D. A. G. P. por título de disolución de comunidad, constando como título previo de adquisición por los otorgantes de la escritura de disolución de comunidad el de herencia de D.<sup>a</sup> P. G. S. 3.º No puede inscribirse el pleno dominio de las fincas donadas a favor de donatario D. J. M. R. porque: –la mitad indivisa de dichas fincas figura ya inscrita a favor de persona distinta de los donantes, sin que el derecho de éstos traiga causa de quien figura como titular registral– y en cuanto a la otra mitad indivisa que no figura inscrita en el Registro a favor de persona alguna, no podría inscribirse con la escritura de donación ya que los donantes no acreditan mediante documento fehaciente de fecha anterior el pleno dominio en exclusiva (es decir el 100% del dominio) de la casa sita en (...) y la parcela 5104 del polígono 3; no obstante cabría inscribir dicha mitad indivisa si se rectificase la escritura de donación sustituyendo las fincas donadas por la mitad indivisa de la casa situada (...) la mitad indivisa de la parcela 5104 del polígono 3 y la mitad indivisa de la parcela 5103 del polígono 3 (equivalente a la mitad indivisa de la parcela 32 del polígono 14) que es el derecho que los donantes adquirieron en la herencia de D. U. M. J., según resulta acreditado por la escritura del año 1997 que se acompaña. Fundamentos de Derecho: I.–El artículo 6 del RD 1039/2003 de 1 de agosto establece 1. los interesados, en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado o de su original que tendrá derecho a retirar del Registro donde se hubiera presentado. 2. El registrador sustituto deberá notificar al Registrador sustituido en el mismo día de su recepción, o el hábil siguiente, al domicilio, fax o correo electrónico del registro (...) 4. El registrador sustituto deberá expedir recibo de la documentación presentada por el interesado, si lo solicitase, y calificar en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de la aportación completa de la documentación correspondiente. II.–Cuando una finca no figura inscrita a nombre de persona alguna la operación registral a practicar es la de su inmatriculación, la cual podrá ser, entre los medios señalados en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mediante expediente de dominio o mediante título público de su adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente. (Art. 205 LH y 298 RH) Ahora bien, para poder inmatricular una finca es presupuesto necesario que la misma carezca de toda inscripción en el Registro, puesto que si ya estuviera inscrita en todo o en parte, aunque con una descripción no actualizada, se produciría una doble inmatriculación de la misma superficie lo que supone una grave deficiencia del sistema registral. Precisamente para evitar esta situación, con carácter preventivo el Art. 300 del Reglamento Hipotecario prevé que si existiera alguna asiento contradictorio de dominio de finca cuya descripción coincidiera en algún detalle con la contenida en el título que se pretenda inscribir se aplicará lo dispuesto en el Art. 306 del mismo Reglamento; artículo que permite al Registrador suspender la inscripción solicitada, tornar en su lugar anotación de suspensión si los interesados lo solicitaren y devolver el título al interesado para, si quiere, acudir al Juzgado de Primera Instancia a fin de que declare si la finca que se trata de inscribir es o no parte de la ya inscrita. No obstante, cuando la coincidencia no es en algún detalle, sino que es tal que no existe dudas de que la finca inscrita es la misma que se trata de inmatricular –como ocurre en este caso en cuanto a una mitad indivisa (50% de la propiedad)– lo procedente es denegar la inscripción en cuanto a esa mitad inscrita por estar inscrita esa participación

a favor de persona distinta de los donantes, sin que el derecho de éstos traigan causa del titular registral conforme al Art. 20 LH. Esta inscripción de la mitad indivisa, una vez practicada, está bajo la salvaguarda de los Tribunales y produce todos sus efectos legales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. (Art. 1 LH). Si los interesados no están conforme con la inscripción practicada, por considerar que la casa y la parcela 5104 del polígono 3 les pertenece en pleno dominio en su totalidad podrán conforme al Art. 40 LH solicitar la rectificación del Registro para lo cual será necesario conforme el apartado d) de dicho artículo, o bien presentar escritura pública donde se rectifique la inscripción ya practicada con el consentimiento del titular registral, o en su defecto, una resolución judicial firme que así lo ordene obtenido en un procedimiento seguido contra dicho titular registral (Art. 38 LH) En cuanto a la mitad indivisa no inscrita en el Registro, cabría la posibilidad de inscribirla siempre que se rectificaran la escritura de donación ajustando el objeto de la donación al derecho que los donantes acreditan haber adquirido por herencia de D. U. (esto es la mitad indivisa de las parcelas catastrales que actualmente se corresponde con la antigua 32 del polígono 14) Lo que no podrá practicarse, con la escritura de donación presentada y con la situación registral existente, es la inscripción del pleno dominio o 100% de las fincas donadas a favor del donatario, pues por un lado los hermanos M. Z. y M. R. no han acreditado que les pertenezca en exclusiva dichas parcelas mediante documento fehaciente, ya que no puede confundirse el dominio de la mitad indivisa de una finca mayor con el dominio de la totalidad de una parte material (un poco más de la mitad de la superficie de la finca original), aun cuando así se hubiera realizado en Catastro. En realidad, vistos los antecedentes indicados en los hechos, si los donantes consideran que son dueños del pleno dominio de la parcela 5104 del polígono 3 y de la casa faltaría por acreditar en documento fehaciente, la previa división o segregación de estas porciones de la finca que en su día adquirida por D. U. y D.<sup>a</sup> P. por mitad y pro indiviso, y posterior disolución de comunidad sobre cada una de las fincas resultantes de manera que cada uno de ellos pasara a ser dueño del 100% o en exclusiva de cada una de las porciones resultantes que serían las parcelas 5103 y 5104 (con la casa) del polígono 3. Y por otro lado, aun cuando pudiera acreditarse la propiedad exclusiva de la parcela 5104 del polígono 3 y de la casa, una vez ya inscrita la mitad indivisa de dichas fincas a favor de persona distinta, sería necesaria la rectificación del Registro en cuanto a dicha mitad indivisa en los términos indicados anteriormente sin que el Registrador en ningún caso pueda realizarlo de oficio o a solicitud de personas distintas del titular registral sin la concurrencia del consentimiento de este último. De conformidad con el artículo 19 bis párrafo cuarto apartado 5.º de la Ley Hipotecaria se devuelve la precedente escritura al interesado para que pueda interponer ante la Dirección General de los Registros y del Notariado recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de Piedrahita (registrador sustituido). Cuéllar, a 10 de junio de 2014 La registradora (firma ilegible), Fdo. Inés Arribas del Hoyo».

## IV

El 26 de junio de 2014 don J. M. R. depositó en oficina de Correos escrito por el que interpone recurso ante esta Dirección General contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, teniendo entrada dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta el día 30 de junio de 2014. Alega don J. M. R. en su recurso: que su abuelo don U. M. J. tenía la casa de campo que se pretende inmatricular, construida en el año 1980 sita en Pascualcobo, que en la Dirección General del Catastro figura como propiedad en pleno dominio de don U. M. J.; que dicha casa pasó por transmisión hereditaria el día 12 de abril de 2012 a sus hijos, que son los que le han donado la finca en escritura pública, habiendo quedado previamente dicha casa en usufructo vitalicio a favor de doña P. G. S., que falleció en el 2001; que es bastante titularidad la de estar treinta y cuatro años su abuelo e hijos y ahora él pagando todos los recibos de basura, agua, contribución, etc.; que no tiene explicación que se vaya a construir una casa en una finca que no se ha comprado todavía; que don U. M. J. y doña P. G. S. compraron el día 21 de octubre de 1981 la parcela 32 del polígono 14 de

Pascualcobo, la cual pasó a ser polígono 3 parcelas 5104 y 5103, quedando distribuidas en el Catastro la primera parcela a nombre de don U. M. J. y la segunda a nombre de doña P. G. S. sin que de ningún documento resulte que exista en las mismas una casa de campo; que los herederos de doña P. G. S. –sus sobrinos doña Susana y don Alberto G.P.–inmatricularon el 50% de la casa que no les pertenece e intentaron realizar rectificación en el Catastro, a lo que se opusieron los herederos de don U. M. J. abriéndose un expediente en el Catastro que concluyó con resolución desestimatoria de la rectificación pretendida por aquéllos; que don U. M. J. y doña P. G. S. siempre comentaron que todo queda bien arreglado, siendo la casa para los herederos de don U. M. J. y la finca dividida; que la escritura de donación se ha presentado en el Registro antes de que venciera el plazo de limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria respecto de la inmatriculación realizada por los sobrinos de doña P. G. S.; que para la inmatriculación verificada mediante escritura de venta de doña Susana y don Alberto G. P. no se pudo aportar certificación catastral puesto que en el Catastro nunca hubo cambios y otra descripción, y que, a fecha de hoy, el titular en la Dirección General del Catastro de la casa y de la Parcela 5.104 está a nombre del recurrente, don J. M. R., con plena titularidad.

V

La registradora emitió informe el día 4 de julio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante oficio de fecha 15 de julio de 2014.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 17, 20 y 205 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1994, 23 de septiembre de 2004 y 9 y 11 de julio de 2013.

1. En el presente expediente se presenta en el Registro para su inmatriculación el día 25 de abril de 2014 una escritura por la que se donan dos fincas, una vivienda de 112 metros cuadrados de superficie, y una rústica –parcela 5.104 del polígono 3– de 5 áreas 62 centiáreas de extensión. En la propia escritura de donación calificada se señala que ambas fincas pertenecen a los donantes al óbito de su padre y abuelo, respectivamente, don U. M. J., ocurrido en el año 1996 sin que se aporte documento fehaciente que lo acredite. No obstante, se acompaña a la presentación de la escritura de donación, como título previo de ésta, escritura de protocolización de operaciones particionales al óbito de don U. M. J. de fecha 14 de agosto de 1997 en la que se adjudica por el contador-partidor a los donantes en nuda propiedad una finca rústica, mitad indivisa de tierra dentro de la cual existe una casa de labor y que es la parcela 14 del polígono 32 de 12 áreas y 94 centiáreas, que pertenecía al causante don U. M. J. por compra, junto con doña P. G. S., por mitades indivisas mediante documento privado debidamente liquidado.

Del Registro de la Propiedad resulta que la mitad indivisa de las dos fincas cuya inmatriculación se pretende se encuentran inscritas, con la misma descripción que se contiene en la escritura calificada, a favor de personas distintas, por inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria de fecha 2 de mayo de 2012.

La registradora deniega la inmatriculación de una mitad indivisa de cada una de las fincas de conformidad con el principio del tracto sucesivo, y en cuanto a la otra mitad sostiene que, respecto de la vivienda no existe título fehaciente de adquisición por los donantes y que, en relación a la finca rústica, es preciso acreditar la identidad entre la descrita en el título previo y la que se describe en la escritura calificada.

2. Para la resolución del presente expediente deben distinguirse respecto de las fincas a inmatricular entre las mitades indivisas que ya están inscritas en el Registro a nombre de tercero y las mitades indivisas no inmatriculadas.

En cuanto a las mitades indivisas de finca ya inmatriculadas a favor de tercero y cuyo dominio se atribuyen los donantes transmitiéndolo por la escritura calificada negativamente, lo primero que debe señalarse es que en el presente caso es competente esta Dirección General para valorar la cuestión, sin que quepa aplicarse lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario con la consiguiente derivación de la decisión al juez del partido, por cuanto aquí no es que se trate de una descripción registral que «coincida en algunos detalles con la contenida en el título» sino que unas y otras descripciones se identifican plenamente.

Sentado esto, es claro que la inscripción debe ser rechazada puesto que hallándose las inscripciones practicadas bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), los principios de tutela judicial efectiva y su trasunto hipotecario del tracto sucesivo, imponen expresamente al registrador, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la denegación de la inscripción solicitada si el derecho –en el presente caso, la mitad indivisa en pleno dominio– resulta inscrito a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión.

En nada obsta a lo señalado que en el catastro resulten como titulares de las fincas objeto de inmatriculación los transmitentes porque, conforme a lo establecido en el artículo 2.2 del texto refundido de la Ley del Catastro, «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro» y, de acuerdo con el artículo 3.3 del mismo cuerpo legal, «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Tampoco puede tenerse en cuenta, como pretende el recurrente, que la escritura calificada haya sido presentada antes de que transcurrieran dos años desde la inmatriculación de las mitades indivisas de fincas inscritas a favor del titular registral, ya que no es el registrador el llamado a enervar los efectos de la inmatriculación ya practicada, aunque se haya practicado con limitación de efectos durante dos años conforme a lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Si el presentante se cree con derecho a las fincas o partes de ellas cuya inscripción –como aquí– se ha practicado conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, lo que tendrá que hacer es alegarlo ante el juzgado o tribunal competente en juicio declarativo según lo establecido en el último párrafo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ordenando en su caso tomar anotación preventiva de la demanda.

La suspensión de efectos respecto de terceros durante los dos años a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, significa que el titular registral no gozará de la fe pública registral ni podrá invocar durante aquel plazo la condición de tal en el procedimiento judicial que se pudiera interponer, pero no es óbice a la salvaguardia judicial de los asientos proclamada en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo con el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme dictada en procedimiento adecuado dirigido contra él, podrá practicarse la cancelación de su inmatriculación.

3. Respecto de las mitades indivisas de fincas descritas en el documento calificado que no tienen inscripciones contradictorias en el Registro, debe señalarse que ha de cumplirse para las mismas con los requisitos exigidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En concreto aquí, como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 9 de julio de 2013, no sólo es exigible que la descripción de los inmuebles en cuestión en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas sean idénticas a las que se hagan en el título inmatriculador sino que también debe haber entre éste y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de las fincas cuyo acceso al Registro se pretende, dudas que en el presente caso son razonables y deberán ser

despejadas en legal forma –cfr. artículo 306 del Reglamento Hipotecario– en la medida en que, respecto de la vivienda, en el título previo se alude sólo a una casa labor ubicada en una finca rústica mientras que en el título inmatriculador se presenta una descripción de finca independiente, diferente tanto en cuanto a la ubicación como a la superficie y linderos de aquélla; y respecto de la finca rústica son distintos los polígonos, parcelas y superficies descritos en el título previo y en el inmatriculador.

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, 25 de septiembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.