

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11186 *Resolución de 8 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por dudas en la identidad de la finca por estar incluida en otra mayor ya inscrita.*

En el recurso interpuesto por doña C. J. M. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por dudas en la identidad de la finca por estar incluida en otra mayor ya inscrita.

Hechos

I

Mediante escritura pública de donación, otorgada el día 8 de mayo de 1996 ante el notario de Puerto del Rosario, don Fidel Sánchez Lozano, con el número 717 de protocolo, como título inmatriculador, acompañado de la escritura de compraventa, otorgada el día 17 de mayo de 1995 ante el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández, con el número 1.158 de protocolo, doña C. J. M. R. solicitaba la inmatriculación de una finca por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentadas el día 20 de diciembre de 2021 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el ocho de mayo de mil novecientos noventa y seis, por el Notario que fue de Puerto del Rosario, don Fidel Sánchez Lozano, con el número 717 de su protocolo, presentado el día veinte de diciembre último bajo el Asiento 302 del Diario 105, la Registradora que suscribe suspende la inscripción por el siguiente defecto subsanable:

Por existir dudas de que la finca que se pretende inmatricular pudiera invadir o formar parte de la finca registral 2.103 de La Oliva, cuya descripción se cita en los hechos. Dichas dudas se basan en las siguientes circunstancias:

- Se encuentra en el mismo paraje (...)
- Coincide su lindero Norte, camino público que conduce de (...) y viceversa.
- La gran magnitud de la cabida de la finca registral 2.103 de La Oliva, 361.073,8402 m², siendo fijos dos de sus linderos, poniente y norte, Camino que va de (...) y Camino que va de (...), los cuales forman un ángulo dentro de cuya superficie podría encontrarse la finca que es objeto de calificación.
- De la finca 2.103 de La Oliva no ha sido aportada su Referencia Catastral, no siendo posible identificarla geográficamente. Esto, no obstante, con ocasión de la solicitud de inscripción de escritura de segregación de fincas procedentes de la matriz, 2103 de La Oliva, el titular registral aporta plano del que resultaría que la que es objeto de calificación se encuentra integrada en su perímetro.

Hechos:

1. En virtud del precedente documento, doña C. R. U., dueña de un trozo de terreno en el sitio denominado (...), término municipal de La Oliva, con una superficie de una hectárea lo dona a su hija doña C. J. M. R., que acepta.
2. Se acompaña el título acreditativo de la previa adquisición, esto es, escritura de compraventa autorizada el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cinco, por el Notario de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández, con el número 1.158 de su protocolo.
3. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica emitida por este Registro, parcela 38 del polígono 5 con una superficie gráfica de 10.002 m².
4. Consultados los antecedentes del Registro se observa que la finca 2.103 del Término Municipal de La Oliva, CRU: 35025000019841, se encuentra inscrita a favor de la entidad mercantil "La Atlántida del Cotillo, Sociedad Limitada", con C.I.F. (...), en cuanto al pleno dominio de un veinte por ciento de una cuarta parte indivisa de dicha finca o lo que es lo mismo una vigésima parte indivisa de la referida finca, por el título de compraventa, al folio 208 vuelto del Tomo 324, Libro 80 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 10.^a de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, y en cuanto al pleno dominio de tres cuartas partes indivisas y cuatro quintas partes de la restante cuarta parte indivisa de la mencionada finca, por el título de aportación por aumento de capital, al folio 194 del Tomo 1203, Libro 501 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 14.^a de fecha cinco de octubre de dos mil diecinueve, cuya descripción es la siguiente:

Rústica: Suerte de tierras labradas y montuosas, en (...), término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras de (...); Poniente y Norte, camino que conduce de (...) y otro que va de (...); Mide tres mil seiscientas diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Segundo. Inmatriculación.

Con carácter general, podemos señalar que inmatricular una finca es la operación registral en virtud de la cual una finca accede por primera vez al Registro, nace a la vida registral, para que a partir de ese momento puedan sobre la misma, inscribirse los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre la misma.

La inmatriculación implica por tanto una doble operación: la apertura de registro particular de la finca que se inmatricula (art. 243 de la Ley Hipotecaria) y la extensión de la primera inscripción de su dominio (art. 198 de la Ley Hipotecaria).

Como instrumento auxiliar del Registro de la Propiedad se utiliza en la actualidad el Catastro y ello se hace a través de una doble vía: Por un lado, se añade la consignación de la referencia catastral y por otro lado se exige para inmatricular una finca que se incorpore o acompañe al título una certificación catastral comprensiva de la descripción y plano de la finca en forma coincidente totalmente con la descripción contenida en el título.

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 la DGSJFP sirva a título de ejemplo la resolución de 8 de mayo de 2019, 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. ...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... 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 el precedente supuesto hay serios indicios de que la finca cuya inmatriculación se solicita pueda formar parte de la registral 2103 de La Oliva al coincidir en parte su descripción, en concreto, el paraje (...) y el lindero norte, "Camino que va de (...)".

Tercero. Identidad de la finca.

En todo caso, debe ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria:

"... La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

... A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos..."

Las dudas sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019). Y como se ha visto, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Cuarto. Principio de tracto sucesivo.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria:

“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.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada...”

En este sentido, la DGSJFP en resolución de 25 de mayo de 2016 aclara el principio de tracto sucesivo en el sentido indicado: “... el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria)”.

Resolución.

En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título (...)

Corralejo, municipio de La Oliva, a 10 de enero de 2022.–La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María Isabel Cabra Rojo.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, quien, mediante nota de fecha 16 de febrero de 2022, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. J. M. R, interpuso recurso el día 17 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1.º Se suspende la inscripción del referido documento, por el siguiente defecto: Por existir dudas de que la finca que se pretende inmatricular pudiera invadir o formar parte de la finca registral 2.103 de La Oliva, cuya descripción se cita en los hechos. Dichas dudas se basan en las siguientes circunstancias: Se encuentra en el mismo paraje, (...) Coincide su lindero Norte, camino público que conduce (...) La gran magnitud de la cabida de la finca registral 2.103 de La Oliva, 361.073,8402 m², siendo fijos dos de sus linderos, poniente y norte, Camino que va (...) y Camino que va (...), los cuales forman un ángulo dentro de cuya superficie podría encontrarse la finca que es objeto de calificación. De la finca 2.103 de La Oliva no ha sido aportada su Referencia Catastral, no siendo posible identificarla geográficamente. Esto, no obstante, con ocasión de la inscripción de escritura de segregación de fincas procedentes de la matriz. 2103 de La Oliva, el titular registral aporta plano del que resultaría que la que es objeto de calificación se encuentra integrada en su perímetro.

2.º En los fundamentos de derecho de dicha nota, se fundamenta la misma en la aplicación de los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como en la resolución de la DGRN de fecha 23 de mayo de 2018, en la cual se insiste en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que pudieran invadir terrenos de dominio público.

3.º En la misma nota se describe dicha finca 2.103 de La Oliva, como rústica: Suerte de tierras labradas y montuosas, en (...), término municipal de La Oliva. Linda: Naciente y Sur, tierras (...); Poniente y Norte, camino que conduce (...) y otro que va (...) Mide tres mil seiscientos diez áreas, setenta y tres centiáreas, ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados, si bien fue solicitada y expedida por la Sra. Registradora, con fecha 15 de abril de 2019, certificación literal de la misma, y de cuya inscripción 1.ª resulta que su superficie en origen era de diecisiete fanegadas cuatro celemines y cuartillo y medio de labradío, y nueve fanegadas de montuoso, es decir tres mil seiscientos diez áreas, sesenta y tres centiáreas y ocho mil cuatrocientos dos centímetros cuadrados, habiéndose modificado su descripción en la inscripción 6.ª para suprimir la referencia a que los terrenos son labradíos, unas dos terceras partes, aproximadamente 200.000,00 m² (...), existiendo varios caminos que conducen de (...), y los terrenos labradíos se encuentran entre dos caminos, alejados de la finca de la recurrente, y donde pretenden situar la finca 2.103, y al Sur de la propiedad de la misma (...).

4.º Asimismo se han solicitado certificaciones de once fincas, las fincas registrales n.º 34.072 a 34.082 de La Oliva, situadas en la zona conocida por (...), si bien la 34.072 y 34.073 se han agrupado para formar la finca 34.171 de La Oliva, que son colindantes con la que se pretende inmatricular, y han sido inscritas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que fueran calificados defectuosamente por parte de la registradora, ni se haya iniciado procedimiento de doble inmatriculación conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, ya sea a instancia de parte, o de oficio por parte de la registradora, sin que tampoco se haya interpuesto demanda sobre las mismas por el titular de la finca 2.103 de La Oliva. Lo mismo sucede con la finca 28.941 de La Oliva, situada junto a la de la recurrente, sin haberse apreciado obstáculo alguno para su inscripción.

Hay que destacar que con fecha 29/06/2017 el arquitecto municipal don G. M. T. M., presenta informe desfavorable al otorgamiento de la Licencia de Segregación solicitada sobre la matriz 2.103, al establecerse en el proyecto presentado una finca matriz inicial que incluía las referidas once fincas (registrales números 34.072 a 34.082), advirtiendo el técnico de una posible doble inmatriculación. Como contestación, con fecha 14/07/2017, don J. M. V. M., presenta escrito, al objeto de subsanar y salvar la precaución

administrativa frente a la advertencia de una doble inmatriculación, obviada esta por la registradora, dando una nueva configuración al perímetro de la supuesta finca matriz, dejando fuera del perímetro y reduciendo la superficie de la misma en la superficie ocupada por las indicadas once fincas (...) B) Referencia: Parcelas 35015A00500402 a 409 y 417 del polígono 5.

Hay que destacar que el arquitecto municipal deja constancia en las licencias de segregación, en el apartado Observaciones: las modificaciones que ha sufrido el proyecto de segregación, haciendo constar que en un principio media 354.191,73 m² y que a posteriori 331.468,73 m², con el objeto de salvar administrativamente el obstáculo puesto por el Ayuntamiento, de posible doble inmatriculación, a las licencias requeridas.

5.º Además, aparecen inscritas en el Registro de Corralejo, las fincas 28.942 y 28.947 de La Oliva, situadas en el mismo lugar de la finca 2.103 de La Oliva, denominado (...), alejadas de la finca de la recurrente (...) concretamente donde existen vestigios de terrenos labradíos (200.000.00m²), lindando al Norte con un camino que va a La Oliva (...) (Finca 28.947, se corresponde con 35015A008000010000KF).

6.º La finca de la recurrente, está en posesión de su familia desde tiempo inmemorial, constando así en el catastro de 1.957, además tiene referencia catastral propia, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfico de la misma, existiendo identidad con la finca, y además se aporta título público de adquisición, por lo que cumple con los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación (...)

Fundamentos de Derecho:

1. Según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, 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.

2. Además el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, determina en su apartado b) que siempre que se lo matricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, 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. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria determina: 1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica,... resultando del párrafo quinto de dicho punto 1, que si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará

constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

4. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ha dictado doctrina en distintas resoluciones, en el sentido de que las dudas alegadas por los registradores de la propiedad han de ser fundadas, pero también en el sentido de que se evite el acceso de fincas al registro que puedan ocasionar dobles inmatriculaciones. Ahonda en ello, la resolución de fecha 21 de junio de 2018, precisamente contra una calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, en la que literalmente se resuelve lo siguiente: "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 los 'Vistos'). La registradora en la nota de calificación identifica la finca registral 14.625 del término de la Oliva que puede coincidir con la que se pretende inmatricular, resultando de dicha calificación una serie de circunstancias, atendiendo también a los títulos presentados, que determinan tales dudas como son la misma localización, la procedencia de la misma titularidad que la inscrita y la coincidencia del lindero poniente, que determinan que pueda tratarse de una porción segregada de la expresada finca inscrita de mayor superficie. En este punto 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. 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 fondos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. Así mismo debe evitarse que con la inmatriculación se eludan los trámites legales correspondientes a la segregación de una finca inscrita, sin que baste 'descontar la superficie de la finca matriz', como afirma el recurrente, incluso reconociendo en cierta medida la posibilidad de coincidencia con la finca inscrita. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.". Vista la misma, se observa que en el presente caso, ni ha habido segregaciones de dicha finca 2.103 de La Oliva, los titulares de dicha finca, no traen causa con la firmante del presente, ni sus causahabientes, resultando además que junto a la parcela que se pretende inscribir ya se han inmatriculado otras, que si se aplica el mismo criterio estarían dentro de la cabida de la finca 2.103, siendo la única duda la del lindero, camino que conduce a La Oliva, que no es fundada, dado que, por una parte existen varios caminos que conducen a La Oliva, en la misma zona, y además la extensión de los mismos impediría la práctica de inscripción alguna en kilómetros a la redonda.

En base a los referidos hechos y fundamentos de derecho, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso contra la calificación del documento presentado en el Registro de la Propiedad de Corralejo, bajo el asiento 302 del diario 105, solicitando se estime el mismo y se proceda

a la inscripción del documento, teniendo en cuenta que cumple con los requisitos para la inmatriculación de la misma, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que los fundamentos en los que se basa la nota, artículos 9 y 199, dado que la inscripción de la base gráfica es obligatoria no son incumplidos, dado que no invade finca alguna, sino que se alegan dudas, fundadas solo en un plano, y no en otra base gráfica inscrita, y en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que pudieran invadir terrenos de dominio público, sin que la finca que se pretende inscribir invada dominio público alguno, resultando además, que se han inmatriculado las parcelas colindantes, sin adolecer los documentos presentados de defecto alguno, ni se haya iniciado procedimiento de doble inmatriculación conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, ni conste anotado procedimiento judicial alguno respecto de las mismas, y que las dudas fundadas que se exigen para no practicar la inscripción, no están suficientemente justificadas en base a los motivos expuestos.»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 205, 203 y 209 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo y 2 de noviembre de 2016, 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero, 11 y 22 de mayo, 21 de junio y 5 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo, 16 de junio, 10 de agosto y 22 de octubre de 2020, 6 de mayo y 5 y 26 de octubre de 2021 y 25 de enero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede inmatricularse una finca en el Registro de la propiedad, utilizando como medio inmatriculador el doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inmatriculación, por tener dudas sobre la posible inclusión de la finca a inmatricular en otra finca mayor ya inscrita, concretamente la registral 2.103 de La Oliva, al situarse las dos fincas en el mismo paraje, denominado «(...)», coincidir su lindero norte, camino público que conduce de (...) y viceversa y la gran magnitud superficial de la finca 2.103 de La Oliva que mide 361.073,8402 metros cuadrados, siendo fijos dos de sus linderos, poniente y norte, camino que va de (...) y camino que va de (...), los cuales forman un ángulo dentro de cuya superficie podría encontrarse la finca que es objeto de calificación, sin que de la finca 2.103 de La Oliva se haya aportado referencia catastral, para identificarla geográficamente. En este sentido, en el presente caso, tratándose de inmatriculación por título público, se entiende aplicable la doctrina formulada en las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de octubre de 2021 y 25 de enero de 2022, dictadas en supuestos de hecho en los que se tramitaba un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. En el presente caso, alegando la registradora que la finca a inmatricular puede estar incluida en otra inscrita mayor, que no goza de georreferenciación, lo procedente hubiera sido denegar la inscripción y optar por tramitar un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su caso, o un expediente de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por sus mayores garantías.

La interesada recurre entendiendo que las dudas en la posible coincidencia de la finca a inmatricular, como integrada en otra ya inscrita, no están bien fundamentadas y que, además, se ha procedido a la inmatriculación y agrupación de fincas colindantes con la que ahora se pretende inmatricular, sin que las mismas hayan generado tales dudas.

2. Para resolver el presente caso hay que atender al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula la inmatriculación por doble título traslativo, en la redacción dada por la Ley 13/2015, aunque el título previo y el inmatriculador sean de fecha anterior a la entrada en vigor de la citada ley, pero su presentación se produce tras la entrada en vigor de la misma, siguiendo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2017.

El título previo es la escritura de compraventa citada anteriormente, donde se describe la finca como: «Rústica: Trozo de terreno montuoso, en el sitio denominado "(...)", en (...) término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de una hectárea. Linda: Naciente, con terrenos de Don J. R. U.; Norte camino público que conduce de (...) y viceversa; Poniente, terrenos de Doña J. R. U.; y Sur, terrenos de Don M. M. S.».

Esta descripción es coincidente con la contenida en el título inmatriculador de donación posterior, donde no consta la referencia catastral, ni incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica, dada la fecha de otorgamiento, que es de 1996.

Esta se incorpora en la presentación y en el Catastro la parcela se describe como: Polígono 5, parcela 40 en el paraje de T. M., en La Oliva, de 10.023 metros cuadrados, siendo su titularidad catastral herederos de don V. R. U., que linda al norte con el camino de (...), polígono 5 parcela 9003 del Ayuntamiento de La Oliva, sur camino, polígono 5 parcela 9005, del Ayuntamiento de La Oliva y parcela 380 del polígono 5, de doña M. M. B., al este con la parcela 39 del polígono 5, de doña J. R. U. y al oeste con la parcela 42 del polígono 5 de don J. V. L. S. R., siendo la referencia catastral de la parcela: 35015A005000400000KT.

Por tanto, se observa en primer lugar que no se cumple con el requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por el cual la descripción de la finca en el título inmatriculador ha de coincidir con la descripción de la parcela catastral de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la finca, lo cual no ocurre en el presente caso, pues no coincide la superficie y el paraje en que se ubica la finca ubicada en el paraje (...) y la parcela catastral ubicada en el paraje (...), hecho por sí sólo que ya debiera haber impedido la inmatriculación. Tras la Ley 13/2015, es inexcusable la aportación de certificación catastral que describa la finca en términos idénticos a los del título inmatriculador, siendo la descripción catastral que ha de tenerse en cuenta para apreciar identidad entre la finca descrita en el título inmatriculador y la parcela catastral es la referida a la que esté vigente en el momento de solicitarse la inmatriculación, no a la que lo estaba en el momento en que se otorgó el título inmatriculador, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2016 y 11 de mayo de 2018.

3. En el presente caso, las dudas de la registradora están bien fundamentadas, pues alega una posible doble inmatriculación, teniendo presente que los dos caminos que constituyen los lindes de la finca y de la parcela forman un ángulo, dentro del cual puede estar incluida la finca que se pretende inmatricular. Esta Dirección General ya se ha pronunciado en otros recursos con supuestos de hecho similares al que es objeto de recurso.

Así, ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2021 que, a los efectos de que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede aquél limitarse a objetar que la finca a inmatricular «coincide en diversos detalles descriptivos con la registral (...), debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz»; sin expresar motivo alguno ni cuáles son los detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso.

En el presente caso, la registradora fundamenta sus dudas en la situación física de los caminos y la gran superficie de la finca registral 2.103 de La Oliva, cuya descripción es solo literaria, sin una georreferenciación que la ubique indubitadamente, por lo que debe extremar el celo en la calificación, para evitar una doble inmatriculación, una de las patologías que la Ley 13/2015 trata de excluir del contenido del Registro de la Propiedad.

Según la Resolución de 6 de mayo de 2021, para apreciar la eventual coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, no es en principio suficiente con que la registradora alegue que tres de las fincas colindantes están ya inscritas y proceden de una misma finca matriz, por lo que cabe plantearse la duda de que la finca a inmatricular proceda igualmente de dicha matriz.

En el presente caso, la registradora fundamenta esas dudas en la nota de calificación al expresar que «con ocasión de la solicitud de inscripción de escritura de segregación de fincas procedentes de la matriz, 2103 de La Oliva, el titular registral aporta plano del que resultaría que la que es objeto de calificación se encuentra integrada en su perímetro».

Como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede ser un obstáculo el hecho de que la finca inscrita no esté georreferenciada, pues ha de tenerse en cuenta que, con anterioridad a la Ley 13/2015, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se aportara su representación gráfica georreferenciada, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la exacta ubicación de las mismas y en el caso de la resolución citada en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indiciaria o parcial, como ocurre en el presente caso, donde la coincidencia de los dos linderos fijos y la gran dimensión superficial de la finca 2.103 de La Oliva, justifican esas dudas.

Finalmente, declaraba la resolución que 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, lo que reiteraban las Resoluciones de 11 de marzo y 10 de agosto de 2020, lo que también es aplicable al presente caso.

Y, como declaró la Resolución de 22 de octubre de 2020, el registrador podrá rechazar la inmatriculación cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación, como en el presente caso, cuando la registradora alega que los dos caminos expresados en la descripción forman una especie de cuña y que la finca que se pretende inmatricular puede estar ubicada en la superficie de la registral 2.103 de La Oliva, dada su gran dimensión superficial y la coincidencia de los dos linderos públicos, por el norte y por el sur.

Reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que en la inmatriculación por doble título público el registrador debe extremar el celo, para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, teniendo el procedimiento del artículo 205 menores garantías, al no exigir la intervención de los titulares de los predios colindantes, siendo como son éstos los más interesados en velar por 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.

Así lo declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de enero, 22 de mayo, 21 de junio y 5 de diciembre de 2018, añadiendo la de 10 de agosto de 2020, que es el procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria el que reúne mayores garantías para que cualquier eventual perjudicado pueda manifestar su oposición durante la tramitación del mismo; mientras que la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo deja a los eventuales perjudicados, para hacer valer sus derechos, la vía judicial.

4. Respecto a la afirmación de la recurrente relativa a la inmatriculación de otras fincas situadas en el mismo sector de territorio, sin que la registradora alegara tener dudas en la identidad de la finca, no pueden ser mantenidas por esta Dirección General, atendida la independencia de la calificación registral, sin que vinculen a la registradora otras calificaciones registrales, incluso efectuadas por ella misma, en otros supuestos distintos, cuyas circunstancias pueden diferir de las que concurren en el presente caso.

Así, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 2 de noviembre de 2016, el registrador tiene plena autonomía e independencia en el ejercicio de su

función calificadora, sin que pueda considerarse vinculado por el precedente de calificaciones propias al practicar asientos del mismo o análogo contenido; y ello es predicable respecto de títulos presentados en muy breve intervalo de tiempo o incluso en el mismo día. En conclusión, el registrador, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador, de un documento similar, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 16 de junio de 2020.

Por todo ello, procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, al existir dudas razonables sobre la posibilidad de que la finca que se pretende inmatricular lo estuviera ya con anterioridad, por lo que deberá procederse, en su caso, con otro medio inmatriculador, que presenta mayorías garantías, como puede ser el expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 8 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.