

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1946 *Resolución de 31 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de septiembre de 2017 ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, con el número 975 de protocolo, se documentó la partición y adjudicación de herencia de, entre otras, una finca no inmatriculada en el término de Fuente Álamo de Murcia. Se acompañaba como título previo escritura de atribución de ganancialidad otorgada el día 2 de julio de 2012 ante la notaria de Molina de Segura, doña Ana María Fortis Pita, con el número 1.187 de protocolo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: « Entrada N.º: 2166/2017 Asiento: 921 del Diario 26, de fecha tres de Octubre del año dos mil diecisiete Notario Autorizante: don Cesar Carlos Pascual de la Parte Lugar de otorgamiento: Fuente Álamo de Murcia N.º de Protocolo: 975/2.017, veinte de Septiembre del año dos mil diecisiete Hechos El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo registrado con esta fecha. Se acompaña escritura de atribución de ganancialidad autorizada en Molina de Segura el día doce de julio de dos mil doce por la Notaria Doña Ana-María Fortis Pita, protocolo 1.187. Fundamentos de Derecho Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), la registradora de la propiedad que suscribe ha practicado con esta fecha la inscripción 2ª (...) No obstante, en cuanto a la finca descrita en el título bajo el número 2 no se ha practicado operación registral alguna en base a los siguientes: Hechos.–1º.– Efectuada una completa búsqueda en el Registro, entre las fincas que se han encontrado que pueden coincidir con la descripción de la finca objeto de la presente nota, es la registral 22.844 de Fuente Álamo, que actualmente y tras múltiples segregaciones su superficie se entra agotada. Inicialmente tenía la siguiente descripción: «Rústica.–Hacienda de tierra seca o en parte montuosa denominada '(...)' en la que se comprende una casa deteriorada marcada con los números (...) inclusive con todas sus pertenencias, y que ocupa una superficie de ochocientos cincuenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados, un aljibe de agua de lluvia, una balsa, un huerto cercado de tapia y una era de pan trillar y además algunos almendros, olivos, higueras y algarrobos; forma todo una sola finca de cabida sesenta y nueve fanegas y seis celemines, equivalentes a cuarenta y seis hectáreas, sesenta y un áreas, noventa y seis centiáreas y a decímetros cuadrados, situada en (...) término de Fuente Álamo, y linda al Norte, tierras de J. S. J., hacienda de D. F. P. y camino (...); Sur, tierras de los herederos de J. P., G. O. M. y otros no conocidos y las de F. A.; Este,

tierras de D. F. P., herederos de R. A., G. O. M. y F. A.; y Oeste, hacienda denominada (...) y la denominada (...) de J. J. C.». Posteriormente, tras varias segregaciones, se determinó el resto y su descripción pasó a ser la siguiente: «Rústica.—Tierra secano en parte montuosa con algunos almendros, tres olivos, dos higueras, un aljibe para agua de lluvia, un huerto cercado de tapia y una casa para vivienda señalada con el número (...) que ocupa doscientos setenta y dos metros y noventa y ocho decímetros cuadrados, constituye todo una sola finca denominada '(...)' que tiene de cabida veintiséis fanegas y cuatro celemines equivalentes a diecisiete hectáreas, sesenta y seis áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados, situada en (...) término de Fuente Álamo, y linda al Norte, la finca de F. M. y tierras de J. S. J.; al Sur, tierras de los herederos de J. P., G. O. M. y otros no conocidos y finca de J. M. L.; al Este, fincas de J. y F. M.; y al Oeste, la hacienda denominada (...) y tierra de J. S. J. Según el título al agua del aljibe existente en la finca descrita tienen derecho las fincas adjudicadas a J. y F. M. L., descritas con los números tres y cuatro respectivamente de sus hijuelas; y esta finca a su vez tiene derecho a la balsa existente en la finca adjudicada a F. M. L.». Posteriormente fue objeto de sucesivas segregaciones hasta agotar su superficie. Las fincas segregadas de la registral 22.844 de Fuente Álamo, son las siguientes: - finca 22.845 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 10 hectáreas, 34 áreas, 15 centiáreas. - finca 22.846 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 2 hectáreas, 68 áreas, 32 centiáreas. - finca 22.847 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 14 hectáreas, 92 áreas, 43 centiáreas. - finca 22.848 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 1 hectárea, 62 centiáreas. - finca 37.419 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 2 hectáreas, 34 áreas, 78 centiáreas. - finca 37.420 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 3 hectáreas, 11 áreas, 93 centiáreas. - finca 37.421 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 3 hectáreas, 11 áreas, 94 centiáreas. - finca 37.422 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 86 metros cuadrados. Esta finca está descrita de la siguiente manera: «Urbana.—Una casa en planta baja cubierta de tejado, hoy en estado ruinoso, sita en término de Fuente Álamo, (...) procedente de la finca '(...)', de superficie ochenta y seis metros cuadrados, y linda: Norte asa comprendida en la finca que se adjudicó a Don I. G. M.; mediodía, don I. G. M.; Poniente, don B. G. M.; levante, don J. M. L.», que linda por el Oeste con B. G. M. y consta inscrita a nombre de I. G. C., que parece coincidir en parte con la parcela catastral 216 del Polígono 16. - finca 37.423 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 1 hectárea, 98 áreas, 73 centiáreas. - finca 37.424 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 2 hectáreas, 36 áreas, 28 centiáreas. - finca 37.425 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 87 metros cuadrados. - finca 37.426 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 2 hectáreas, 36 áreas, 28 centiáreas. - finca 37.427 de Fuente Álamo, cuya superficie es de: 2 hectáreas, 34 áreas, 78 centiáreas. 2º En la descripción de la finca 54524 de Fuente Álamo se dice que tiene derecho al balsón del aljibe de (...) si que conste su inscripción registral. Fundamentos de Derecho 1º Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca con las que se indican bajo el Hecho 1º del presente acuerdo de calificación, ya que la inscripción solicitada es de inmatriculación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de Ley Hipotecaria. Uno de los elementos a apreciar en el proceso inmatriculador por el funcionario calificador, es precisamente que la finca no aparezca inscrita, para cuya comprobación debe realizar una investigación, lo más exhaustiva que permitan los datos de que dispone e impedir la inmatriculación cuando tenga dudas acerca de que pueda provocarse una inmatriculación total o parcial. 2º. Por falta de previa inscripción del derecho al balsón del aljibe de (...) de la finca 54524 de Fuente Álamo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.—Acuerdo el día 25 de octubre de 2017 suspender la inscripción por los defectos subsanables expresados en los Fundamentos de Derecho Contra el presente fallo del registrador (...). Cartagena a veinticinco de Octubre de año dos mil diecisiete La registradora (firma ilegible) Fdo: Mª del Carmen García Villalba Guillamón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Fundamentos de Derecho Primero.—Básicamente,

todo el fundamento de la Sra. Registradora en su nota de calificación negativa, estriba en alegar que tiene: «... duda fundada acerca de la identidad de la finca con las que se indican bajo el Hecho 1º del presente acuerdo de calificación...»; y, en dicho Hecho 1º la registradora calificante hace referencia a 13 fincas inscritas, y segregadas de una matriz (que, en su opinión, podrían coincidir con la que se pretende inmatricular), con las siguientes superficies: - 10 hectáreas, 34 áreas, 15 centiáreas. - 2 hectáreas, 68 áreas, 32 centiáreas. - 14 hectáreas, 92 áreas, 43 centiáreas. - 1 hectáreas, 62 áreas. - 2 hectáreas, 34 áreas, 78 centiáreas. - 3 hectáreas, 11 áreas, 93 centiáreas. - 3 hectáreas, 11 áreas, 94 centiáreas. - Una urbana con 86 metros cuadrados. - 1 hectáreas, 98 áreas, 73 centiáreas. - 2 hectáreas, 36 áreas, 28 centiáreas. - 87 metros cuadrados. - 2 hectáreas, 36 áreas, 28 centiáreas. - 2 hectáreas, 34 áreas, 78 centiáreas. Por otra parte, La superficie de la finca rústica que se pretende inmatricular, según la escritura de herencia por mi autorizada, es la de tres áreas y noventa centiáreas (3,90 áreas). Y además, Esa superficie es idéntica tanto para el título inmatriculador (escritura de partición de herencia ante mi otorgada el día veinte de septiembre del año 2017, número 975 de protocolo) como en el título previo (aportación a la sociedad de Gananciales por Don B. G. M. según escritura autorizada cinco años antes, el día 12 de julio de 2012, por el Notario de Molina de Segura, Doña María Fortis Pita, número 1187 de protocolo). Y no solo eso, Sino que, además, esa superficie o cabida de 390 metros cuadrados de la finca que se pretende inmatricular como la parcela 216 del polígono 16, coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada; y, así mismo, coincide en ambas escrituras el número de referencia catastral del inmueble: 51021A016002I60000LZ. Es decir, Que «existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos» y, además, la cabida de dicha descripción coincide totalmente con la certificación descriptiva y gráfica georreferenciada que se acompaña a la escritura citada del año 2017, a estos efectos. Segundo.-Asimismo, además de la plena perfecta y absoluta coincidencia en cuanto a la identidad de la finca, se dieron cumplimiento a los demás requisitos regulados por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que veremos a continuación; y por eso hemos estimado la calificación negativa de la Sra. Registradora como arbitraria y conjetural; ya que la «discrecionalidad» que la Ley concede al Registrador en su calificación (artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes) debe encarrilarse por unos parámetros razonados y razonables. En efecto, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reiterada e inconcusamente declarado que las dudas que pueda tener el Sr. Registrador de la propiedad a la hora de calificar negativamente un documento, deben referirse, de forma razonada, al concreto obstáculo que impide la inscripción. Sin embargo, la calificación negativa de la Sra. Registradora no reúne estos requisitos, porque su fundamento no es preciso ni concreto; sino indeterminado y genérico; difuso y conjetural. En efecto, en un supuesto de inmatriculación, como la que nos ocupa, los motivos para denegarla son básicamente tres: * Que se trate o se invada dominio público. Circunstancia que no ocurre en el presente caso. * Falta de cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley para ello. Circunstancia que tampoco ocurre en este caso, ya que los requisitos requeridos para la inmatriculación, tras la reforma hipotecaria operada en el año 2015, se cumplen rigurosa y escrupulosamente en los títulos presentados a inscripción (198.5 y 205 de la Ley Hipotecaria -según redacción dada a los mismos por la Ley 13/2015, de 24 de Junio- y artículo 298 de su Reglamento, -en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre-); - Que existan dudas en cuanto a la identidad de la finca y/o una posible doble inmatriculación. Pues bien, ya ha quedado demostrada la identidad entre los títulos traslativos y su plena concordancia con la referencia catastral georeferenciada. Y respecto a la idoneidad traslativa de ambos títulos y demás requisitos exigidos por el artículo 205 L.H. ya se aclaraba en la escritura que recoge el título inmatriculador, antes citada, lo siguiente: A) Que la descripción Real y Actual de dicha finca, coincide totalmente con su descripción Catastral Georreferenciada (según se desprende sus respectiva Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Georreferenciada citada que se unen a la presente). B) Que ambas fincas están catastradas a nombre de

Don B. G. M. y Doña A. M. C. R. (transmitente y su cónyuge viudo) C) Que entre el título público de adquisición antes citado como «título» y el presente, han transcurrido más de cinco años, según me acredita con la copia autorizada de la citada escritura de Atribución de ganancialidad, la cual se acompañará a la copia autorizada que de la presente se expida. D) Que la superficie existente en el título anterior y la catastral es totalmente coincidente. E) Que la Resolución de la DGRN de 9 de Agosto de 2016, consideró como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (inmatriculación por doble título) el de Aportación a la Sociedad de Gananciales, como ya lo consideró así también la Resolución de la DGRN de 19 de Octubre de 2010, al suponer dicho título una mutación jurídico real de carácter esencial, que «comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial... en la medida que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante» toda vez que: a.–El tiempo transcurrido entre el otorgamiento del citado antetítulo y el presente (más de 5 años) demuestra bien a las claras que al otorgar aquel, no se pretendió crear un título artificial, ficticio o ad hoc con objeto de inmatricular. b.–En el citado antetítulo quedaron debidamente exteriorizados y precisados los elementos constitutivos del negocio de aportación por el que se produjo el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial y, especialmente su causa, al haber dejado, los entonces cónyuges otorgantes, constancia de dicha causa en el otorgan cuarto cuando se dice: «Esta atribución tiene causa onerosa...». c.–Por último, y para mayor abundamiento, el título público que se pretende inmatricular no es el de Aportación a la Sociedad Conyugal, que sirve de antetítulo, sino el presente de Adjudicación de Herencia. (Que, por así decirlo, es forzoso y no voluntario en cuanto a su causa). Tercero.–Que, como último requisito establecido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes, es la no existencia de lo que con anterioridad a la citada reforma hipotecaria se llamaba «doble inmatriculación»; o una probabilidad muy alta de que exista. Pero, en este caso, se habría de precisar por el registrador con qué otra parcela de las trece (13) que cita en su nota de calificación negativa, puede coincidir la que es objeto de la inmatriculación que se pretende. Es más, la cita indiscriminada de una retahíla de posibles parcelas (¡¡¡hasta un número de 13!!!) que pudiesen coincidir con la que pretende registrarse ahora y que le causan dudas a la Sra. Registradora, lo único que indica, manifiesta y prueba es que se trata de una duda conjetural y un desconocimiento total de las posibles parcelas coincidentes, así como de su origen y causas; pues, en otro caso, se hubiese señalado cuál es la afectada por una posible doble inmatriculación, y por qué; y porqué eligió esa finca matriz y esas segregaciones (que en nada coinciden) y no otras. De hecho, las 13 parcelas que señala la registradora en su nota calificadora negativa como que «pueden coincidir» con la que es objeto de inmatriculación, es disparatada, si se atiende a las superficies (la más pequeña es de 10.620 metros cuadrados y la más grande 103.415 metros cuadrados; habiendo una parcela: que ni siquiera es rústica sino urbana, de 87 metros cuadrados; cuando la superficie de la finca objeto de inmatriculación es de 390 metros cuadrados). Cuarto.– Finalmente, debe tenerse presente que, en materia jurídica, es quien afirma el que tiene que probar el hecho alegado, no el que niega; y si la Sra. Registradora afirma un hecho (coincidencia de parcelas), tiene que probarlo; por lo que nada tiene que hacer al respecto ni el notario ni los comparecientes en la citada escritura. Por todo lo cual, habiéndose cumplido rigurosamente todos los requisitos requeridos por la ley para ello y no habiendo ningún motivo ni lógico ni jurídico que haga indicar una posible doble inmatriculación de la misma finca».

IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

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

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otras 13 que se encuentran inscritas.

No es objeto de recurso el defecto relativo a «falta de previa inscripción del derecho al balsón del aljibe de (...) de la finca 54524 de Fuente Álamo» (cfr. artículo de la 326 Ley Hipotecaria).

Antes de entrar en el fondo del asunto debe aclararse que no resulta procedente la solicitud del recurrente sobre queja por la actuación de la registradora «al considerarla excesivamente arbitraria». La expedición de la correspondiente calificación con todos los requisitos legales (artículos 18, 19 bis y 228 de la Ley Hipotecaria), excluye claramente este planteamiento, con independencia de que los argumentos de tal calificación para justificar tal proceder puedan o no mantenerse, cuestión esta que se dilucidará precisamente en la presente Resolución al constituir el objeto del recurso (cfr. artículos 228 y 326 de la Ley Hipotecaria).

2. 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».

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, debiendo analizarse en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

La registradora señala como defecto que la finca que se pretende inmatricular puede coincidir con 13 fincas inscritas procedentes por segregación de la registral 22.844, expresando en su calificación la descripción registral completa de la matriz y de una de las segregadas, la registral 37.422 de Fuente Álamo de Murcia, respecto de la que manifiesta expresamente que puede coincidir en parte con la parcela catastral 216 del polígono 16, correspondiente a la finca que pretende inmatricularse.

El notario recurrente alega que se cumplen todos los requisitos legales para la inmatriculación y que la calificación es arbitraria y conjetural.

3. Partiendo de la documentación aportada tanto notarial como catastral, y la situación geográfica de las fincas en cuestión, en la que resulta objeto de inmatriculación concurren todos los requisitos exigidos por la Ley: plena coincidencia de las descripciones de la finca en el título inmatriculador y en el previo al mismo, así como en las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas incorporadas a las escrituras.

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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa una serie de fincas procedentes por segregación de otra con la que podría coincidir, si bien la forma en la que se manifiesta la calificación sólo permite apreciar la coincidencia de una de las finca, la registral 37.422, única en la que, además, la registradora manifiesta una posible coincidencia con la parcela catastral. De la descripción transcrita en la nota, considerando la localización, linderos y titularidad resultan indicios

fundados de que la finca que se pretende inmatricular puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra previamente inmatriculada. Por tanto, en cuanto a esta finca 37.422, las dudas de la registradora están justificadas, quedando identificada la concreta finca y titular que pudiera verse afectado por la operación que pretende acceder.

Debe recordarse, 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 estos 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.

De lo expuesto, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas en cuanto a la registral 37.422 de Fuente Álamo de Murcia, y que por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

No sucede lo mismo con las restantes fincas enumeradas en la calificación, en las que se limita a expresar un número de finca registral y su superficie, no encontrándose en la calificación indicio alguno que permita sostener la coincidencia de estas fincas con la que ahora se pretende inmatricular, y sin que la procedencia de todas ellas por segregación de la misma matriz justifique per se tal duda.

4. Relacionado con el defecto confirmado en los términos expuestos, cabe recordar como lo indicado en las Resoluciones de 5 de mayo de 2016 y 24 de enero y 29 de septiembre de 2017, sobre si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria -mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria- no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular -conforme a los anteriores artículos 205 ó 206 de la Ley Hipotecaria- con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior

artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria -si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral-; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos -y entre ellos, el de inmatriculación- para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por tanto, en el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudirse previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes), podrían disiparse las dudas alegadas por la registradora.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la posible coincidencia con todas fincas indicadas excepto con la finca 37.422 de Fuente Álamo de Murcia y confirmarla en cuanto a la posible coincidencia con dicha finca 37.422 de Fuente Álamo de Murcia, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 31 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.