

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5498 *Resolución de 5 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar nº 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica mediante una escritura de aportación voluntaria a una sociedad precedida por el título de otra escritura de aportación a la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. Y., Abogada, en nombre y representación de don J. M. F. C., administrador único de la mercantil «El Javo, S.C.A.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Rafael Ignacio Castizo Romero, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica mediante una escritura de aportación voluntaria a una sociedad precedida por el título de otra escritura de aportación a la sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Almería, don Jesús María Reguero Martín, de fecha 14 de octubre de 2013, con número 1.069 de protocolo, los cónyuges, don N. F. F. y doña M. D. C. V. suscribieron títulos emitidos en una ampliación del capital de la sociedad «El Javo, S.C.A.», mediante la aportación a la sociedad de una finca rústica, que se describe debidamente y se dice corresponder con una determinada parcela catastral, exceptuando o excluyendo la subparcela c. El título previo de adquisición por el matrimonio aportante de la referida finca es el de escritura de aportación a la sociedad de gananciales otorgada ante el notario de Roquetas de Mar, don Joaquín Rodríguez Rodríguez, el día 18 de septiembre de 1984, con el número 941 de protocolo. En la certificación catastral descriptiva y gráfica la parcela catastral se describe con una superficie de 12.419 metros cuadrados.

II

Estas escrituras causaron calificación negativa el día 26 de marzo de 2015, y ésta recurso inadmitido por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado por extemporáneo. Las referidas escrituras se presentaron de nuevo en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3 el día 19 de noviembre de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 14 de diciembre de 2015, notificada el día 19 de enero de 2016, que, a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad número 3 de Roquetas de Mar. Rafael Ignacio Castizo Romero. Registrador de la Propiedad Roquetas de Mar n.º 3, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria –en adelante, L.H.– formula la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. A) Hechos: 1.–Título que se califica: Escritura autorizada el 14/10/2013 por el Notario de Almería don Jesús M. Reguero Martín, número 1069 de protocolo, por la que los cónyuges don N. F. F. y doña M. D. C. V. aportan a la entidad El Javo S.C.A. una finca rústica en el Paraje (...) en el término de VÍcar procedente de la finca denominada (...), presentada bajo el asiento 150 del Diario 104. Se acompaña copia de la escritura autorizada el 18 de septiembre de 1984 por el Notario de Roquetas de Mar don Joaquín Rodríguez Rodríguez, número 941 de protocolo, que es el título de adquisición alegado por los cónyuges aportantes. 2.–En este título de adquisición alegado –escritura de 1984–, don N. F. F. –manifestando que la finca no estaba inmatriculada y que la había adquirido por herencia

de su madre sin expresar título formal—, aportó la finca a la sociedad de gananciales con su esposa la Sra. C. V. que aceptó tal aportación, pero sin expresar la causa (gratuita u onerosa) del negocio jurídico de aportación. 3.—La escritura que se califica atribuye a la finca una cabida de 11.027 m², mientras que la certificación catastral le atribuye la de 11.111 m² (resultado de restar de los 12.419 m² que tiene la parcela 8 la superficie de 1.308 m² de la subparcela «c»). Por otra parte, como señala el Sr. Notario autorizante, no existe identidad entre los datos del inmueble que constan en la certificación catastral y los del título previo. 4.—En la escritura, la finca se describe como «parcela... procedente de la finca denominada (...)». La finca (...) fue inscrita como registral 1.089 de Vúcar al folio 221 del libro 17, tomo 523, con una superficie de 81 Ha. 88 a. De la finca 1.089, se segregaron las registrales 1.258, 1.323, 1.324, 1.325, 1.326, 1.327, 1.328, 1.329 y 1330 que suman la superficie de la matriz y por tanto agotaron su cabida. De la finca 1.327, se segregaron las registrales 1.358, 1.359, 1.405, 1.406 y 4.957 siendo expropiado el resto de la 1.327 por el IRYDA. De la finca 1.326 se segregaron las registrales 1.350, 1.369, 1.685 y 2.804 y su resto fue dividido en las fincas 9.236, 9.237, 9.238, 9.239, 9.240 y 9.241. De la finca 9.237 se ha segregado la 13.745. Algunas de las fincas citadas han experimentado nuevas modificaciones hipotecarias. Las fincas 1.326 y 1.327 son colindantes. La escritura asigna a la finca —identificada con el conjunto de las subparcelas a, b, d, y e de la Parcela 8 del Polígono 21, es decir, la parcela 8 excepto su subparcela c— los siguientes linderos: «Norte, parcela 6 polígono 21 de F. M. B. y parcela 9.015 del polígono 21 del Ayuntamiento de Vúcar; Sur, parcela 10 del polígono 21 de M. F. R.; Este, parcela 9 del polígono 21 de M. D. M. G.; y Oeste, parcela 2 del polígono 21 de A. F. B. y subparcela c) de la parcela 8 del polígono 21 de don N. F. F.». Del Registro resulta que: a) la parcela 6 del lindero Norte, se identifica con el resto de la registral 1.327; b) la parcela 10 del lindero Sur se identifica con el conjunto de las fincas 9.240 y 9.241 formadas por división material del resto de la finca 1.326; c) la parcela 9 del lindero Este se identifica con la registral 2.804 formada por segregación de la finca 1.326; y d) la parcela 2 y subparcela c de la 8 se identifican respectivamente con las fincas 13.745 —segregada de la 9.237— y 9.239 (como se reconoce en la escritura) formada, al igual que la 9.237, por división material del resto de la finca 1.326. 5.—El 5 de noviembre de 2012 se expidió para los cónyuges aportantes certificación solicitada de la totalidad de la Parcela 8 del Polígono 21, que se alegaba adquirida «en virtud de contrato verbal de compraventa a don A. A. F. F., en fecha 18 de septiembre de 1980». En la certificación se expresó la certeza de que la superficie de tal parcela catastral estaba incluida en la superficie que originariamente tenían las registrales 1.326 y 1.327, indicándoseles que la subparcela «c» era identificable con la finca 9.239 inscrita precisamente a favor de don N. F. F. y el conjunto de las otras subparcelas con la superficie que queda como resto de la registral 1.685 inscrito a favor del Instituto Nacional de Colonización, ambas provenientes como antes se dijo de la registral 1.326. 6.—El 26 de marzo de 2015 el título fue objeto de calificación negativa y ésta de recurso gubernativo inadmitido por Resolución de la DGRN. Por ello, en la presente calificación se reproducen literalmente los hechos 2 a 5 y tan sólo se retocan los fundamentos de derecho de la calificación anterior, ante la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. B) Fundamentos de Derecho: 1.—El art. 205 LH establece en su párrafo primero: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción..., 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...». Así pues la inmatriculación de fincas por título público al amparo del artículo 205 L.H., exige que el adquirente que la pretenda presente el título público donde conste su adquisición y acredite la adquisición anterior de su transmitente también mediante un documento auténtico. Uno y otro están sujetos a la calificación registral. Es decir, a los efectos de la inmatriculación por título público, el Registrador ha de calificar no solo este, sino también el título previo de adquisición. La calificación de este título previo constituye, conforme a los arts. 3, 18 y 205 L. H. un requisito necesario para que se proceda a la inscripción del título presentado al Registro (Res. 26 de julio de 2011). Pues bien, el título previo de adquisición alegado por los aportantes en el caso que nos ocupa —reseñado al final del hecho 1 y en el hecho 2—

adolece del defecto de no expresar la causa del negocio jurídico de aportación a la sociedad conyugal que contiene. En este extremo, es reiterada la doctrina de la D.G.R.N. de que el acuerdo de los cónyuges sólo será traslativo si en él hay donación o bien uno de los contratos que, seguidos de tradición, constituyen el título y modo de transmitir el dominio, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil, no bastando la mera manifestación de los cónyuges al respecto, sino siendo preciso reflejar la causa del negocio jurídico (Res. D.G.R.N. 25 de septiembre de 1990; 21 de enero de 1991; 7 y 26 de octubre de 1992; 28 de mayo de 1996; 21 de julio de 2001; 22 de junio de 2006, y 8 y 22 de mayo de 2012 y 20 de febrero de 2014). En consecuencia no queda acreditada la adquisición anterior de los cónyuges aportantes en virtud del título público que alegan, con lo que se incumple la exigencia de tal título para la inmatriculación impuesta por el artículo 205 L.H. 2.–Para tal inmatriculación el art. 205 LH en su párrafo primero exige además «que exista identidad..., 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». La Ley exige pues total coincidencia: Ninguna finca puede ser inmatriculada en el Registro si la descripción contenida en el título no es totalmente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte. Esta regla no admite excepciones. Así se señaló, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, reiteradamente la D.G.R.N.: Res. 14 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008; 3 y 8 de septiembre de 2009; 13 de julio, 16 y 23 de diciembre de 2010; 7 de marzo de 2011; y 2 de abril y 9 de mayo de 2014. Por tanto, las discrepancias entre la descripción de la finca contenida en el título y la resultante de la certificación catastral reseñadas en el hecho 3, impiden la inmatriculación de aquella. 3.–Es requisito conceptual para la inmatriculación de una finca (inscripción por primera vez en el Registro) el que la misma no esté inscrita con anterioridad: arts. 198. 205 L.H. El hecho de que la finca objeto de la escritura se describa como «procedente de la finca denominada Los Leones» inscrita como registral 1.089 y que sus linderos se identifiquen con registrales, formadas de ella por sucesivas modificaciones hipotecarias, según se ha expuesto en el hecho, fundan sólidamente una duda más que razonable, rayana en la certeza, acerca de la identidad de la finca con alguna o algunas de las formadas de la 1.089 por modificaciones hipotecarias, siendo lo más probable que su superficie forme parte integrante de la que originariamente tenían las registrales 1.326 y 1.327 de Vícar y por tanto, de alguna o algunas de las formadas a partir de ellas, singularmente con el resto de la registral 1.685 inscrito a favor del Instituto Nacional de Colonización. Así se hizo constar en la certificación de 5 de noviembre de 2011 referida en el hecho 5. Esta duda más que razonable impide la inscripción del documento presentado conforme al artículo 205 LH que en su párrafo segundo dispone: «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 su parte, el art. 300 R.H. dispone: «En el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincido en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306», siendo criterio reiterado de la D.G.R.N. que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscripción pueda producir una doble inmatriculación, debe suspenderse su registración y acudir al procedimiento judicial previsto en los artículos 300 y 306 R.H. Cfr. las Res. de 16 de noviembre de 2012 y 10 de marzo de 2014 y las citadas en sus vistos, debiendo destacarse que en la de 16 de noviembre de 2012 se daba la circunstancia, como ocurre en el presente caso, de que el Registrador había advertido de las dudas razonables en certificación previa, según se expuso en el hecho 5. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho. Acuerdo: Suspender la inscripción de la escritura reseñada en el hecho 1º por los siguientes defectos subsanables: 1.–No quedar acreditada la adquisición anterior de los cónyuges apostantes en virtud del título público que alegan. por carecer el mismo de eficacia traslativa, al no reflejar la causa del negocio jurídico de aportación a la sociedad conyugal que contiene: 2.–Faltar la completa coincidencia entre la descripción de la finca contenida en el título y la resultante de la certificación catastral

exigida por el art. 205 LH en su actual redacción: y 3.—Existir duda fundada acerca de la identidad de la finca con alguna o algunas de las formadas de la registral 1.089 por modificaciones hipotecarias y en concreto de las provenientes de las registrales 1.326 y 1.327 de Vícar. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación negativas (...). Roquetas de Mar, a 14 de diciembre de 2015.—El Registrador (firma ilegible), Rafael I. Castizo Romero».

III

El día 11 de febrero de 2016, doña M. C. M. Y., abogada, en nombre y representación de don J. M. F. C., administrador único de la mercantil «El Javo, S.C.A.» interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—Que, aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario (artículo 1277 del Código Civil); Que se trata de una causa de donación y, aunque no se expresa en el contrato, la transmisión se realizó por donación (sic) siendo una de las formas de adquirir la propiedad conforme el artículo 609 del Código Civil. Sostiene la recurrente que, independientemente de los motivos que lleven a los cónyuges a realizar la atribución, lo cierto es que tiene como causa objetiva propia y legalmente reconocida la atención del interés lícito en ampliar el ámbito objetivo del patrimonio ganancial, para la mejor satisfacción de las necesidades de la familia, lo que justifica la atribución patrimonial contemplada en dicha norma legal, sin que sea necesario expresar la onerosidad o gratuidad de dicho negocio atributivo, pues este dará lugar al reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil, exigible al menos en el momento de la liquidación y que no es propiamente precio. Y que en los negocios traslativos entre cónyuges, es suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación que resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, interpretados en el contexto de la finalidad que inspira la regulación de los referidos pactos de atribución de ganancialidad tendentes a ampliar al patrimonio familiar. De esta manera, basta con manifestar que se quiere aportar para que haya causa, y, en definitiva, que ha quedado acreditado que la aportación a la sociedad de gananciales se realizó mediante donación aunque en la escritura de aportación no consta causa; Segundo.—En cuanto a la falta de coincidencia entre la descripción del título aportado y la de la certificación catastral, la recurrente señala que la extensión resulta de restar a los 12.419 metros cuadrados de la parcela 8, la superficie de 1.308 metros cuadrados de la subparcela c. Y que la diferencia de cabida es tan sólo de 84 metros cuadrados de menos respecto a lo contenido en la certificación catastral, lo que no causa perjuicio a tercero sino lo contrario, por lo que no ha de ser tenido en cuenta ya que no constituye un exceso de cabida perjudicial para los colindantes o un tercero, sino que se trata de un defecto de cabida, y que la diferencia no es superior al 10%, y que, por tanto, se encuentra dentro del límite legal permitido por el artículo 45 de la Ley del Catastro, y Tercero.—En cuando al tercer defecto señalado, la finca objeto de inscripción dice el Registro que se corresponde con la parcela 8 del polígono 21 en Vícar, excepto la subparcela c; Que, por escrito ante la Consejería de Agricultura y Pesca de Almería, se había solicitado información sobre la titularidad de la citada finca y se había obtenido contestación en el sentido de que la referida finca fue adquirida por el Instituto Nacional de Colonización mediante expropiación forzosa, y fue destinada a reactivación del sector agrícola de la zona mediante su transformación en lotes que posteriormente eran transferidos a los colonos; Que el resto de la finca tras las segregaciones de parcelas hechas, carece de realidad física actual. Estando, por consiguiente, el resto registral ocupado y formando parte de la superficie constitutiva de las parcelas de los lotes 18, 19, 20 y 22 del Sector II de una zona regable; Que, posteriormente, se presentó de nuevo escrito que fue contestado en el sentido de que el citado resto fue objeto de sucesivas segregaciones y agrupaciones de manera que resultan superficies inferiores a las reales. En consecuencia, esa parte de la finca registral no puede ser coincidente con la finca objeto de inmatriculación, porque la finca cuya

inscripción se pretende es la parcela catastral 8 del polígono 21 del término de Vúcar. Y el sobrante tampoco puede coincidir porque el resto de la finca registral no tiene realidad física actual de forma que suponga sobrante alguno disponible (sic); Que se trata de fincas diferentes, no sólo porque tienen una numeración catastral diferente sino porque ninguno de los linderos es coincidente, entendiéndose la recurrente que la parcela catastral 8 del polígono 21 del paraje, no se corresponde con la finca registral 1.685 que es propiedad del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario; Que del plano del proyecto de liquidación resulta lo mismo (sic); Que el registrador ha confundido las fincas entre lo que originariamente fue denominado Lote número 21, y lo que actualmente se conoce como Polígono 21, ya que la finca, parcela 8 del polígono 21, es poseída por los señores don N. F. F. y doña M. D. C. V. que vienen disfrutando de ella de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente de buena fe desde hace más de treinta años, y Resumiendo, que ha quedado acreditado que no existe tal coincidencia de fincas debido a la certificación del Instituto para la Conservación de la Naturaleza y de la declaración jurada de los testigos y colindantes.

IV

El día 11 de febrero de 2016, fue notificado el notario autorizante, don Jesús María Reguero Martín, con aviso de recibo de fecha 15 de febrero de 2016, sin que hasta la fecha se haya producido alegación alguna.

Mediante escrito, de fecha de 25 de febrero de 2016, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1255, 1270, 1277 y siguientes, especialmente el 1274, y 1355 del Código Civil; 1, 3, 18, 198, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 y todos los artículos restantes del título VI del Reglamento del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo y 26 de octubre de 1996, 21 de julio de 2001, 12 de mayo de 2003, 28 de marzo, 21 de mayo y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 11 y 21 de mayo y 22 de junio de 2006, 5 de octubre y 14 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de junio, 3 y 8 de septiembre y 16 de noviembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 19 de mayo y 26 de julio de 2011, 23 de enero, 8 y 22 de mayo, 30 de octubre y 16 de noviembre de 2012, 9 de mayo y 27 de junio de 2013, 20 de febrero, 10 de marzo, 2 de abril, 9 de mayo y 4 y 5 de agosto de 2014 y 17 y 19 de noviembre de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede practicar la inmatriculación de una finca mediante una escritura de aportación a una sociedad cooperativa, cuando el título previo de adquisición previo es una escritura de aportación a la sociedad de gananciales en la que no se menciona de forma expresa causa alguna. Además, la descripción de la finca en ambos títulos notariales no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta.

El registrador señala tres defectos: a) Que no está acreditada la adquisición anterior de los cónyuges aportantes, al carecer su título de eficacia traslativa por no reflejar la causa del negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales; b) falta de completa coincidencia entre la descripción de la finca en el título y la resultante de la certificación catastral, y c) existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca con algunas de las precedentes de las modificaciones hipotecarias de otra finca registral inscrita.

La recurrente alega que, aunque no resulta acreditada ni expresada la causa, se presume que esta existe en el contrato y es la de donación, pues se trata de «negocios jurídicos en abstracto, es decir, sin causa»; que el defecto de cabida es ínfimo y dentro del límite legal permitido por el artículo 45 de la Ley del Catastro, que al ser defecto de cabida

no perjudica a tercero, y, por último, que está acreditado a su juicio que la finca no coincide con las que el registrador señala.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de acreditación de la adquisición previa por no haberse reflejado la causa del negocio jurídico de aportación a la sociedad de gananciales, dado que el asiento de presentación de practicón con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la vigente redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras su modificación operada por la Ley 13/2015, que establece que «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».

Como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, a los efectos de la inmatriculación por título público conforme a dicho precepto, el registrador ha de calificar no solo el título público traslativo e inmatriculador, sino también el título público previo de adquisición.

Y a tal efecto, cabe recordar aquí que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos») que para que la aportación a la sociedad de gananciales constituya un título y modo de transmitir el dominio, no basta la mera manifestación de los cónyuges al respecto sino que es necesario reflejar la causa. Señala este Centro Directivo que sin perjuicio de la validez y eficacia de los desplazamientos patrimoniales entre cónyuges por cualquier medio legítimo, como puede serlo el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes, es ineludible precisar debidamente los elementos constitutivos de tal negocio de aportación y especialmente su causa; requisito este último imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de especialidad registral, como por ser la causa, presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda cumplir adecuadamente la función calificadora, aparte la distinta protección que el Registro presta al título inscrito, según el carácter oneroso o gratuito de este.

Centrados en el supuesto de este expediente, la regla general es que, en principio, nada se opone a la inscripción desde el momento en que son válidos cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges, siempre que se produzcan por alguno de los medios admitidos en Derecho, entre los cuales ha de admitirse el negocio de aportación de derechos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente como categoría autónoma y diferenciada, con sus propios elementos y características.

En el supuesto de este expediente, al contrario de lo que alega la recurrente, que sostiene que en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales hubo una causa donandi, ciertamente, en la lacónica exposición y en las disposiciones de la escritura, no se expresa ni menciona causa alguna –y menos aún la *causa donandi*–, por lo que no está expresada y ni siquiera determinada perfectamente la causa, y además no se afirma siquiera –que hubiese bastado como expresión de la causa– que la aportación se hizo con carácter gratuito, que sería una de las causas recogidas en el artículo 1274 del Código Civil, o que se realizó en atención a una causa matrimonii (Resolución de 22 de junio de 2006) como negocio de atribución de bienes en favor de la sociedad de gananciales. Ninguna de estas causas está reflejada directa ni indirectamente en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales.

Por todo ello, no se puede más que confirmar este defecto señalado en la nota de calificación.

3. En cuanto al segundo de los defectos señalados –falta de coincidencia de la descripción de la finca en los títulos con la de la certificación catastral–, ha de tenerse en

cuenta que entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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».

Ha de recordarse que conforme al artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley.

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

También sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015 el criterio seguido por este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014 en cuanto a la no necesidad de coincidencia de los nombres de los colindantes y a la no procedencia de su mención en la descripción registral.

En caso concreto objeto del presente recurso, ciertamente se produce identidad en la descripción de la finca contenida en los dos títulos públicos que se aportan –el traslativo inmatriculador y el adquisitivo previo–, pero no existe tal identidad con la ubicación, delimitación geográfica y superficies resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta al efecto.

Es más, esta falta de identidad se reconoce con toda claridad tanto en la escritura presentada –donde se dice que la finca no se corresponde con una parcela catastral íntegra, sino sólo con una parte de ella tras descontar determinada subparcela catastral–, como en el escrito de recurso.

En consecuencia, debe también confirmarse este segundo defecto señalado en la nota de calificación registral.

4. El tercer defecto señalado en la nota de calificación –existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende ahora inmatricular con alguna ya previamente inmatriculada–, ha de analizarse a la luz de la redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que 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».

En el presente caso, el registrador, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con todo detalle los motivos por los que tiene indicios fundados –incluso certeza– de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. En particular, y tras la exposición detallada de los antecedentes registrales pertinentes, concluye que el hecho de que la finca objeto de la escritura se describa como «procedente de la finca denominada (...)» inscrita como registral 1.089 y que sus linderos se identifiquen con registrales, formadas de ella por sucesivas modificaciones hipotecarias, fundan sólidamente una duda más que razonable, acerca de la identidad de la finca con alguna o algunas de las formadas de la 1.089 por modificaciones hipotecarias, siendo lo más probable que su superficie forme parte integrante de la que originariamente tenían las registrales 1.326 y 1.327 de VÍcar y por tanto, de alguna o algunas de las formadas a partir de ellas, singularmente con el resto de la registral 1.685 inscrito a favor del Instituto Nacional de Colonización.

De lo expuesto, y con el detalle con el que consta en la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador son más que fundadas, y que por tanto, este tercer defecto también ha de ser confirmado.

5. Relacionado con dicho defecto, cabe plantearse aquí si, en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, a los que alude y remite de modo expreso el registrador en su nota de calificación.

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 opongan 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 cualquier 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».

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 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, 5 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.