

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7673** *Resolución de 22 de mayo 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 20 de diciembre de 2011, con el número 2.530 de protocolo, ante el notario de Telde, don Alberto Blanco Pulleiro, como sustituto por imposibilidad accidental del notario de Telde, don José Ignacio González Álvarez, se adjudicó por título de herencia a don J. M. L. H. un trozo de terreno en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria de 11 áreas y 39 centiáreas, que no figura inmatriculado.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña L. H., J. M., el día 15/01/2018, bajo el asiento número 1092, del tomo 93 del Libro Diario y número de entrada 136, que corresponde al documento otorgado por el notario de Telde don José Ignacio González Álvarez, con el número 2530/2011 de su protocolo, de fecha 20/12/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Según el documento calificado, la finca cuya inscripción se pretende, sita en el Secadero, Las Palmas de Gran Canaria, lindante con la antigua fábrica (...), fue adquirida por los causantes por compra en documento privado a doña A., también conocida como M., C. S. La finca puede ser parte de las fincas 25433 (actual 1083), 25731 (actual 54246), 25732 (actual 7661) o 25733 (actual 8562) del Archivo General de esta Ciudad, todas ellas inscritos o que estuvieron inscritas a favor de dicha señora, o bien de la finca matriz de los que proceden todas ellas, registral 21724 del Archivo General. Se advierte que de dicha finca matriz procede también por segregación la antigua fábrica de (...) Por tanto, la finca consta inscrita en el Registro, si bien hoy dudas sobre cuál de todas las fincas antes citadas es aquella de la que procede. Todo ello debe ser aclarado y debe procederse a la reanudación del tracto interrumpido a través de los procedimientos previstos reglamentariamente. Y existiendo dudas sobre la finca de origen y faltando las inscripciones previas, se suspende la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

Las Palmas de Gran Canaria, dieciocho de enero del año dos mil dieciocho.-La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Beatriz Casero Villar.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. L. H. interpuso recurso el día 2 de marzo de 2018 mediante escrito en el citado Registro, en el que alega lo siguiente:

«Única.–Respecto a las dudas esgrimidas.–Bajo el parecer del dicente, excluir una solicitud bajo el «paraguas» de dudas precisa que no sólo se diga de manera genérica que pudieran existir dudas, sino que, conforme establece nuestro Tribunal Supremo, «deben ser explicadas razonadamente estas últimas» o bien que «la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo y razonado», como ha señalado esa D.G.R.N., desde donde igualmente se ha señalado que, en todo caso, «debería especificarse y justificarse cuál es el fundamento de las indicadas dudas (...)», lo que aquí no acontece.

Es claro que las dudas tienen que estar razonadas a fin de evitarse una indefensión como la que aquí acontece al carecerse de la necesaria motivación que precisa todo acto, resolución y/o calificación.

En el presente caso la Sra. Registradora, dicho sea con los debidos respetos, no ofrece fundamento alguno respecto a sus dudas, limitándose a señalar su existencia (dudas) sin motivarlo o fundamentarlo.

De la calificación desfavorable (que a medio del presente se recurre) cabe extraer que, antes al contrario, ninguna duda se alberga respecto a la pretensión del dicente y las dudas (ni motivadas ni fundamentadas) de la Sra. Registradora no se refieren a una única finca, sino, de manera simultánea, al menos a 4 fincas de todo el territorio nacional.

Es decir, siempre y cuando las dudas estuvieran fundadas y razonadas podría entenderse dudas respecto a una finca pero, en ningún caso, respecto a 4.

En definitiva, la duda no existe respecto a lo que es del dicente, sino a los problemas de la Sra. Registradora de identificar el resto de fincas, para lo cual dicta una calificación desfavorable por medio de la cual traslada al ciudadano o administrado su imposibilidad de identificación del resto de fincas y obliga a éste a realizar una labor que no le corresponde.»

### IV

La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 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 y 205 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La registradora opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otras ya inscritas.

El recurrente alega que las dudas son genéricas, que no están fundamentadas, que falta la motivación de la calificación, y que no puede entenderse que las dudas se refieran, no a una, sino a cuatro fincas inscritas.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio de la registradora impiden la inmatriculación de la finca, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. La única cuestión de fondo que se plantea en este expediente es si la finca que se pretende inmatricular está previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

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».

La registradora en la nota de calificación identifica hasta cuatro fincas registrales, fincas 25.433 (actual 1.083), 25.731 (actual 54.246), 25.732 (actual 7.661) y 25.733 (actual 8.562), además de la matriz de las mismas, finca 21.724, que pueden coincidir con la que se pretende inmatricular, expresando en dicha calificación una serie de circunstancias que determinan tales las dudas como son la localización, colindancia, procedencia de la misma finca matriz y procedencia de la misma titularidad.

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 «Vistos»).

En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene no sólo indicios fundados, sino el convencimiento de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otras previamente inmatriculadas, quedando perfectamente identificadas varias fincas que pudieran verse afectadas por la operación que pretende acceder al Registro.

En cuanto a la falta de identificación de una concreta finca a la que se refiere el recurrente, no puede estimarse esta alegación, ya 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, por lo que es correcto el proceder de la registradora señalando todas las fincas que se estiman pueden resultar afectadas por la inmatriculación pretendida.

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 fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

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.

4. Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), 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 o 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 de la Ley Hipotecaria 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 desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.