

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9612 *Resolución de 21 de junio 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 Corralejo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

En el recurso interpuesto por don J. A. A. S., abogado, en nombre y representación de don W. A. y doña R. M. H., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Corralejo, doña Irene Carreño Martín, el día 19 de diciembre de 2017, con el número 2.502 de protocolo, se acordó la compraventa de una finca rústica de 1.100 metros cuadrados de superficie, que no figuraba inmatriculada. Se acompañaba como título previo escritura de segregación y compraventa autorizada por dicha notaria de Corralejo el día 13 de septiembre de 2016, con el número 1.635 de protocolo; escritura de compraventa autorizada por la notaria de Puerto del Rosario, doña María Paz Samsó de Zárate, el día 11 de marzo de 2014, con el número 337 de protocolo, y contrato privado de compraventa en el figura como transmitente don F. B. B.

II

Presentada dicha documentación 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 diecinueve de diciembre de dos mil diecisiete, por la Notario de Corralejo, municipio de La Oliva, doña Irene Carreño Martín, con el número 2.502 de su protocolo, presentado vía telemática bajo el Asiento 680 del Diario 96, habiéndose aportado con fecha 23 de enero de 2018, primera copia autorizada del mismo, de la que resulta acreditado el pago del impuesto por autoliquidación, la Registradora que suscribe suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

1. La finca objeto de transmisión no consta inscrita como finca registral independiente a favor de la parte vendedora don D. M. C. y doña I. M. C., quedando vulnerado el principio de tracto sucesivo.

2. Existen fundados indicios de que dicha finca pueda formar parte de la finca registral 14.625 de La Oliva, cuya descripción se cita en los hechos, inscrita a favor de don F. B. B., casado con doña J. G. P., en cuyo caso habrán de inscribirse los títulos de segregación y venta intermedios o reanudarse el tracto sucesivo interrumpido. De no formar parte de la finca relacionada, habrá de acreditarse esta circunstancia.

Hechos

1. En virtud del precedente documento, don D. M. C. y doña I. M. C., representados por don J. A. A. S., venden y transmiten a don W. A. H. y doña R. M. H., que compran

representados por don J. A. A. S., un trozo de terreno a pastos e improductivo en el paraje conocido como (...), en la zona de Lajares, término municipal de La Oliva, que tiene una superficie de mil cien metros cuadrados (1.100 m²), forma en Catastro parte de la parcela 691 del polígono 3.

2. Se acompañan los títulos previos de adquisición, esto es:

– Escritura de segregación y compraventa autorizada el trece de septiembre de dos mil dieciséis, por la Notario de Corralejo, municipio de La Oliva, doña Irene Carreño Martín, con el número 1.635 de protocolo, en virtud de la cual, don A. R. R., titular del pleno dominio de un trozo de terreno a pastos e improductivo en el paraje conocido como (...), es la parcela 691 del polígono 3 de 2.235 m² de superficie, segrega de la misma para que en lo sucesivo constituya entidad registral independiente, un trozo de terreno de 1.100 m² de superficie y lo vende a don D. M. C. y doña I. M. C., que compran, quedando sujeta la compraventa a una condición resolutoria explícita;

– Escritura de compraventa autorizada el once de marzo de dos mil catorce, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Maria Paz Samsó de Zarate, con el número 337 de su protocolo, en virtud de la cual, doña M. C. H. S., vende el pleno dominio de un trozo de terreno a pastos e improductivo en el paraje conocido como (...), en la zona de Lajares, es la parcela 691 del polígono 3 que según reciente medición, tiene una superficie de 2.235 m², a don A. R. R., que compra. En su apartado título declaran que la adquirió la vendedora por compra a don F. B. B., en documento privado de fecha 6 de marzo de 2001, liquidado del Impuesto en la oficina Liquidadora de Puerto del Rosario el 25 de febrero de 2014.

3. Según manifiestan en los títulos, la finca objeto de transmisión carece de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin embargo consultados los antecedentes del Registro, se observa que la misma no consta inscrita como finca independiente, si bien pudiera formar parte de la finca registral 14.625 de La Oliva, inscrita a favor de don F. B. B., casado con doña J. G. P., por el título de compra, para la sociedad de gananciales que rige su matrimonio, al folio 107, del Tomo 577, Libro 166 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 1.^a, de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete, cuya descripción, en su origen, era la siguiente:

Rústica: Trozo de terreno en Lajares, Término Municipal de La Oliva. Mide trece mil trescientos sesenta metros cuadrados. Linda: Norte, pared de la finca de herederos de Don A. C. C.; Sur, Naciente y Poniente, herederos de Don S. S.

Se hace constar expresamente que después de realizarse una segregación, según consta por nota puesta al margen de la inscripción 1.^a la finca ha quedado reducida a una superficie, según el Registro, de diez mil setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados (10.748 m²) no pudiendo precisarse los linderos actuales.

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.

Tracto sucesivo: Dispone al artículo 20.1 de la misma Ley que: "Para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o

anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen 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" (artículo 20.2).

Según el artículo 105 del Reglamento, podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción "en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento".

Sólo en el caso de que del examen comparativo del título presentado y de los Libros del Registro la finca, tal y como se describe en aquél, "no resultare inscrita a favor de persona alguna" (artículo 20.3 de la Ley Hipotecaria), puede obtenerse su inmatriculación por alguno de los medios previstos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, o por algún otro de los regulados en legislación especial para supuestos determinados, si se cumplen los requisitos específicamente establecidos para cada uno de ellos.

Tercero.

Principio de especialidad: Artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 47 del Reglamento Hipotecario:

"El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotación y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos."

Todo documento que en virtud del cual se pretenda practicar una inscripción debe cumplir los requisitos de claridad, especialidad y determinación necesarias de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias; y son precisamente esos principios de especialidad y determinación los que llevan al Registrador a la hora de calificar cualquier documento cuyo acceso se pretenda al Registro, a exigir una perfecta determinación de lo que se pretende inscribir, de tal manera que ese documento pueda ser considerado como título por el cual se constituya, reconozca, modifique o extinga el dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y por tanto basamento del asiento registral a practicar.

Cuarto.

Procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido: Artículo 208 de la Ley Hipotecaria:

"La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal. La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad."

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, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Dentro del plazo de (...)

Corralejo, municipio de La Oliva, a catorce de febrero de dos mil dieciocho.–La registradora (firma ilegible), Fdo.: María Isabel Cabra Rojo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. A. S., abogado, en nombre y representación de don W. A. y doña R. M. H., interpuso recurso el día 6 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera.

En fecha 23 de enero de 2.018 se aportaron al Registro de la Propiedad de Corralejo los títulos descritos en los hechos 1 y 2 de la Resolución de Calificación Negativa de fecha 14 de febrero de 2018 (...)

Además se aportó copia del contrato privado de compraventa de fecha 6 de marzo de 2001, suscrito entre los vendedores, D. F. B. B. y su esposa Dña. J. G. P. y la compradora Dña. M. C. H. S., debidamente liquidado del impuesto de transmisiones patrimoniales, con fecha 25 de febrero de 2014.

Segunda.

Según los títulos descritos en la alegación anterior, resulta claro y acreditado que:

a) En virtud del contrato privado de compraventa de fecha 6 de marzo de 2001, suscrito entre los vendedores, D. F. B. B. y su esposa Dña. J. G. P., y la compradora Dña. M. C. H. S., debidamente liquidado del impuesto de transmisiones patrimoniales, con fecha 25 de febrero de 2.014, Los vendedores transmitieron a esta última la siguiente finca, descrita así en el punto expositivo primero de dicho contrato:

"Trozo de terreno improductivo destinado a pastos en el paraje conocido como (...) zona de Lajares del término municipal de La Oliva, parcela número 691, Polígono núm. 3, con una superficie de 2.200 metros cuadrados. Linda; al Norte, con camino público; al Sur, con camino público; al Naciente, con Doña S. (propietaria Holandesa); y al Poniente, con Herederos de S. S.

Título: La descrita finca la adquirió el vendedor por herencia familiar.

Inscripción: No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Cargas: La finca se halla libre de cargas y gravámenes.

Posesión: No arrendada ni cedida."

Resulta claro pues que, D. F. B. B. y su esposa Dña. J. G. P. vendieron a Dña. M. C. H. S. una finca con una superficie de 2.200 metros cuadrados, parcela 691 del Polígono 3, manifestando los vendedores no estar inscrita, proceder de herencia, y estando perfectamente delimitada por sus linderos y número de parcela catastral (691).

b) En virtud de escritura pública de compraventa autorizada el 11 de marzo de 2.014 por la Notario de Puerto del Rosario Dña. María Paz Samsó de Zarate, con el número 337 de su protocolo Dña. M. C. H. S. vende a D. A. R. R., quien compra, la finca descrita en el punto anterior, haciendo la precisión de que según reciente medición tiene 2.235 m2 de superficie en lugar de los 2.200 m2 citados en el contrato privado (...) certificación descriptiva y gráfica, tratándose de la finca 691 del polígono 3 del Catastro (Ref. Catastral 35015A003006910000KQ).

c) Por escritura autorizada el 13 de septiembre de 2016, por la Notario de Corralejo, Dña. Irene Carreño Martín, con el número 1.635 de protocolo, D. A. R. R. segrega la parcela catastral 691, para que en lo sucesivo constituya entidad registral independiente, y vende un trozo de terreno de la misma de 1.100 m2 a D. D. M. C. y Dña. I. M. C. Dicha finca se segregó como parcela número 1 de la Licencia de Segregación n. 6/14 del Ayuntamiento de La Oliva, formando parte en el Catastro de la citada parcela catastral número 691.

d) Y por último, en virtud de la escritura autorizada en fecha 19 de diciembre de 2017 por la Notario Dña. Irene Carreño Martín, los Sres. C. venden a D. W. A. H. y Dña. R. M. H. la finca segregada de 1.100 m², descrita en el punto anterior.

Tercera.

En base a la secuencia de títulos citados en la alegación anterior, partiendo del documento privado de compraventa descrito bajo el epígrafe a), y seguido este de las escrituras públicas de compraventa descritos bajo los epígrafes b), c) y d), resulta evidente que no ha quedado vulnerado el principio de tracto sucesivo, existiendo una concatenación de transmisiones, las primeras dos se tratan de transmisiones de la finca matriz que dio origen a la segregada, y las dos últimas transmisiones lo son ya de la finca segregada de 1.100 m², la última de ellas, la que ha sido objeto de solicitud de inmatriculación (la descrita bajo el epígrafe d) y cuya inscripción ha sido suspendida por defectos subsanables, sin que se especifique en la resolución el medio para la subsanación de los mismos.

Cuarta.

A nuestro entender, concurren los cuatro requisitos exigidos por el art. 205 de la Ley Hipotecaria para que sea posible la inscripción de una finca que no esté previamente inscrita:

4.1 Que la finca no esté inmatriculada: El párrafo primero del artículo 205 dice que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona".

En el presente caso es obvio que los propios vendedores manifestaron en el contrato privado de compraventa del año 2001 que la finca que transmitían no estaba inscrita en el Registro de La Propiedad.

4.2 Doble título con un año entre ambos: "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".

En el supuesto que nos ocupa transcurre sobradamente más de un año entre cada una de las cuatro transmisiones, existiendo tres títulos públicos con más de un año entre sí.

4.3 Identidad en la descripción de la finca: Sigue el artículo 205 exigiendo identidad en la descripción de la finca, del siguiente modo: "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".

Resulta que no hay ningún género de duda, por las descripciones y linderos que contienen los títulos, así como que en cada una de las cuatro transmisiones se especifica que se trata de la parcela catastral 691, de que la finca objeto de solicitud de inscripción está perfectamente identificada. Los títulos previos describen la finca de manera idéntica al título inmatriculador, y éste coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica.

4.4 Inexistencia de dudas fundadas: Continúa el artículo 205 diciendo 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.

Este es el único requisito que la Sra. Registradora alega para no dar por cumplidos los cuatro requisitos que señala el art. 205 de la ley Hipotecaria, sin embargo, se basa en una mera suposición no fundada ni suficientemente motivada, y que no tiene fundamento como para calificar negativamente la inscripción de la parcela como finca registral independiente.

Menciona como el defecto subsanable número 2 que "existen fundados indicios de que dicha finca pueda formar parte de la finca registral 14.625 de La Oliva, cuya descripción se cita en los hechos, inscrita a favor de don F. B. B., casado con doña J. G. P., en cuyo caso habrán de inscribirse los títulos de segregación y venta intermedios o reanudarse el tracto sucesivo interrumpido. De no formar parte de la finca relacionada, habrá de acreditarse esta circunstancia".

En el hecho tercero menciona la resolución de calificación que, a pesar de que en los títulos se manifiesta que la finca objeto de transmisión carece de inscripción en el Registro de la Propiedad, "sin embargo consultados los antecedentes del Registro, se observa que la misma no consta inscrita como finca independiente, si bien pudiera formar parte de la finca registral 14.625 de La Oliva, inscrita a favor de don F. B. B., casado con doña J. G. P., por el título de compra, para la sociedad de gananciales que rige su matrimonio,..., de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y siete..."

Continúa la calificación haciendo una descripción de la finca, diciendo que en origen tenía 13.360 m² y que tras una segregación ha quedado reducida a 10.478 m² "no pudiendo precisarse los linderos actuales".

Realizando un análisis pormenorizado, resultan insuficientemente motivados y fundados los indicios que dice tener la Registradora como para concluir que la finca cuya inscripción se pretende pueda formar parte de la finca registral 14.625 puesto que:

1. La finca cuya inscripción se pretende, procede de los cónyuges don F. B. B. y doña J. G. P., por el título de herencia, tal y como se refleja en el documento privado de compraventa del año 2001. Sin embargo, el título de la 14.625 es el de compra.

2. El documento privado de compraventa del año 2.001 establece que la finca objeto de transmisión no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Si la finca 14.625 quedó inscrita en el Registro de la Propiedad de Corralejo el 19 de agosto de 1997 no tiene sentido alguno que cuatro años después manifiesten los vendedores don F. B. B. y doña J. G. P. en el contrato privado de compraventa del 6 de marzo de 2001 que la finca no consta inscrita, salvo pena de falsedad en documento o estafa, ya que en el caso de ya estar inscrita deberían saber perfectamente que la finca que vendían era parte de la 14.625.

3. La propia Registradora reconoce no poder precisar los linderos actuales de la finca 14.625 del Registro de la Propiedad de Corralejo, lo cual constituye prueba de la falta de identificación de la misma y su correlación aunque sea parcial con la que se pretende inscribir, que si tiene la ubicación y linderos perfectamente identificados, amén de haber estado catastrada desde su primera venta como parcela 691.

4. No se especifica por qué razón concreta dice que la finca pudiera formar parte de la finca 14.625, y aún en el improbable caso de que hubiera la más mínima duda de que la finca cuya inscripción se pretende pueda coincidir total o parcialmente (ni siquiera expresa si pudiera coincidir total o parcialmente) con la 14.625, en todo caso cabría concluir que al pertenecer esta última finca a los mismos dueños que vendieron en contrato privado a dña. M. C. H. S., se habría de descontar de la superficie total de aquella, al haberse desprendido en virtud del documento privado de compraventa del 6 de marzo de 2001, una porción de 2.200 m², seguido de los tres títulos siguientes.

La duda del Registrador debe ser pues, fundada, debiendo exponer razonada y fundamentadamente los argumentos que permitan conocer la duda sobre la coincidencia total o parcial (al menos debería expresar que dudas hay), cosa que no se da en el presente caso, pues no hay razones fundadas para concluir la coincidencia de la finca que se pretende inscribir con la 14.625.

Quinta.

Todo lo argumentado en las alegaciones anteriores nos permite deducir que la Sra. Registradora se ha erigido en una suerte de Juez, al prejuzgar una

coincidencia entre la finca cuya inscripción se pretende y la que menciona en su resolución, sin razón objetiva alguna para ello.»

IV

La registradora de la Propiedad de Corralejo 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, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo 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 otra ya inscrita.

El recurrente alega que la inscripción de la finca con la existe dudas de coincidencia es anterior al título del que procede la que se pretende inmatricular, que los linderos de la finca inscrita no se encuentran determinados por existir una segregación posterior, que no se especifica por qué razón concreta dice que la finca que se quiere inmatricular pudiera formar parte de la finca inscrita y que en caso de coincidir, al pertenecer la finca inscrita a los mismos dueños que vendieron originariamente en contrato privado, habría de descontar su superficie total de aquélla.

2. 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».

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

No pueden tenerse en cuenta las manifestaciones sobre la coincidencia con la finca 14.626 (segregada de la 14.625) ni sobre la localización geográfica de la finca en los programas informáticos, ya que a esta concreta cuestión hace referencia la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

3. 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 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 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 aquel».

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 acudir 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, 21 de junio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.