

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12899 *Resolución de 16 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la expedición de certificación para la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.*

En el recurso interpuesto por don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la expedición de certificación para la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.

Hechos

I

Mediante acta, otorgada el día 24 de marzo de 2021 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 703 de protocolo, don R. M. P. C. promovió el expediente notarial para la inmatriculación de tres fincas rústicas en término de Garrovillas de Alconétar, en el que se solicitaba la certificación registral prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1659 Diario: Asiento:

Autorizante: Don Andrés María Sánchez Galainena.

Fecha del documento: 24/03/2021.

Número de protocolo: 703/2021.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por don Andrés María Sánchez Galainena, que motivó el Asiento de referencia (Artículos 3, 18, 19 bis y 323 LH).

Hechos

I

El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo.

II

Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo

Fundamentos de Derecho

De los datos aportados en el precedente documento, y comprobada la Base de Datos de este Registro, se hace constar, que figura inscrita la finca registral número 6376 al folio 194 del libro 104 de Garrovillas, tomo 1047, Idufir 10015000411630, con la siguiente descripción: Rústica: Cuarto nominado (...) en término de Garrovillas. Hace quinientas fanegas de marco real, equivalente a trescientas veintiuna hectáreas, noventa y cinco áreas. Linda: por Este, con término de Santiago del Campo; Mediodía, (...); Poniente, Cuarto de (...); y Norte, el de (...)

Dicha finca se considera dividida en dieciséis acciones y figuran inscritas:

– Doña T. B. B., es dueña de 1/4 de 0,5/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, en virtud de escritura pública autorizada por Rogelio Varo Caballero, en Garrovillas el día veinte de diciembre del año mil novecientos treinta, según la inscripción 1.^a practicada con fecha dieciséis de marzo del año mil novecientos treinta y uno.

– Doña H. B. B., es dueña de 1/4 de 0,5/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, en virtud de escritura pública autorizada por Rogelio Varo Caballero, en Garrovillas el día veinte de diciembre del año mil novecientos treinta, según la inscripción 1.^a practicada con fecha dieciséis de marzo del año mil novecientos treinta y uno.

– Don J. G. R., es dueño de 2/3 de 1/3 de 1/16 en usufructo con carácter privativo por título de usufructo, según resulta de la inscripción 3.^a practicada con fecha veintiocho de abril de mil novecientos treinta y cuatro.

– Don J. C. B. (viudo de Doña M. R. J.), es dueño de 1/3 de 1/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día cuatro de enero del año mil novecientos cincuenta y dos, según la inscripción 11.^a practicada con fecha diecinueve de junio del año mil novecientos cincuenta y dos.

– Don J. C. B. (viudo de Doña M. R. J.), es dueño de 0.0740/16 en nuda propiedad con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por J Juan Zancada del Río, en Cáceres el día cuatro de enero del año mil novecientos cincuenta y dos, según la inscripción 11.^a practicada con fecha diecinueve de junio del año mil novecientos cincuenta y dos.

– Don J. P. A. casado con doña G. C. R., son dueños de 1/3 de 2,61/16 en pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial por título de compraventa, autorizada por Francisco Duque Calderón, en Brozas el día diecinueve de noviembre del año mil novecientos cincuenta y dos, según resulta de la inscripción 13.^a practicada con fecha dos de marzo del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña M. L. C. R., es dueña de 1/3 de 2,61/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa, autorizada por Francisco Duque Calderón, en Brozas el día diecinueve de noviembre del año mil novecientos cincuenta y dos, según resulta de la inscripción 13.^a practicada con fecha dos de marzo del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña A. C. R., es dueña de 1/3 de 2,61/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa, autorizada por Francisco Duque Calderón, en Brozas el día diecinueve de noviembre del año mil novecientos cincuenta y dos, según resulta de la inscripción 13.^a practicada con fecha dos de marzo del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Don J. P. A. casado con doña G. C. R., son dueños de una tercera parte de cincuenta y tres centésimas y un tercio de otra centésima en pleno dominio en pleno dominio [sic] con carácter presuntivamente ganancial por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de Mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Don J. P. A. casado con doña G. C. R., son dueños de una tercera parte de trece centésimas y un tercio de otra centésima de una acción en usufructo en usufructo [sic] con carácter presuntivamente ganancial por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de Mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña M. L. C. R., es dueña de una tercera parte de trece centésimas y un tercio de otra centésima de una acción en usufructo en usufructo [sic] con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña M. L. C. R., es dueña de una tercera parte de cincuenta y tres centésimas y un tercio de otra centésima en pleno dominio en pleno dominio [sic] con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña A. C. R., es dueña de una tercera parte de trece centésimas y un tercio de otra centésima de una acción en usufructo en usufructo [sic] con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Doña A. C. R., es dueña de una tercera parte de cincuenta y tres centésimas y un tercio de otra centésima de una acción en pleno dominio en pleno dominio [sic] con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por el notario Don Francisco Duque Calderón, en Brozas el día dieciséis de mayo del año mil novecientos cincuenta y tres, según resulta de la inscripción 14.^a practicada con fecha once de Julio del año mil novecientos cincuenta y tres.

– Don J. P. A. casado con doña G. C. R., son dueños de 1/3 de 2/16 en pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día treinta de diciembre del año mil novecientos cincuenta y cinco, según resulta de la inscripción 15.^a practicada el veintinueve de febrero del año mil novecientos cincuenta y seis.

– Doña M. L. C. R., es dueña de 1/3 de 2/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día treinta de diciembre del año mil novecientos cincuenta y cinco, según resulta de la inscripción 15.^a practicada el veintinueve de Febrero del año mil novecientos cincuenta y seis.

– Doña A. C. R., es dueña de 1/3 de 2/16 en pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día treinta de diciembre del año mil novecientos cincuenta y cinco, según resulta de la inscripción 15.^a practicada el veintinueve de Febrero del año mil novecientos cincuenta y seis.

– Doña G. C. R., es dueña de $1/3(2/5+0,5)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 16.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

– Doña A. C. R., es dueña de $1/3(2/5+0,5)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 16.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

– Doña M. L. C. R., es dueña de $1/3(2/5+0,5)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de herencia, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 16.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

– Doña G. C. R., es dueña de $1/3(3,5+1/6)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de donación, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 17.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

– Doña M. L. C. R., es dueña de $1/3(3,5+1/6)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de donación, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 17.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

– Doña A. C. R., es dueña de $1/3(3,5+1/6)/16$ en pleno dominio con carácter privativo por título de donación, en virtud de escritura pública autorizada por Juan Zancada del Río, en Cáceres el día diez de Mayo del año mil novecientos cincuenta y ocho, según resulta de la inscripción 17.^a practicada con fecha veintisiete de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco.

Con fecha once de Octubre de dos mil cinco se presentó en este Registro, escritura otorgada el día dieciséis de Julio de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario de Cáceres, Don Antonio Zenón Varona, bajo el número 1206 de su protocolo, que motivó el asiento 1003 del diario 26, por la que Doña G., Doña M. L. y Doña A. C. R., dona la primera y venden las dos segundas a Don R. M. P. C. y Don A. P. C., la finca registral número 6376 de Garrovillas, que se divide materialmente en dos fincas separadas e independientes. Dicho documento fue calificado defectuoso con fecha veintisiete de Octubre de dos mil cinco, por lo siguientes defectos: “No se practica operación alguna en cuanto a la finca y su división material por: 1.º) Figuran inscritas participaciones de dicha finca, registral número 6376 de Garrovillas, a favor de terceras personas distintas de Doña G., Doña M. A. y Doña M. L. C. R., dueñas de dicha finca según se expresa en el precedente documento, tal y como resulta de las inscripciones 1.^a, 3.^a y 11.^a de la misma, y a favor de las personas que resulta de la nota simple que se acompaña; 2.º) Figuran inscritas participaciones de dicha finca, registral número 6376 de Garrovillas, a favor de Doña G. C. R., casada con Don J. P. A., con carácter presuntivamente ganancial, según resulta de las inscripciones 13.^a, 14.^a y 15.^a de dicha finca, no habiéndose incluido las mismas en la herencia del causante Don J. P. A., cuyas operaciones particionales se practican en el precedente documento. 3.º) No figurar inscrita la finca registral número 6376 de Garrovillas en su totalidad, figurando tan solo inscritas 10,426 acciones de las 16 en que se considera dividida”.

Como consecuencia de ello, parece evidente que las fincas que contiene el precedente documento, y se pretenden inmatricular, se corresponden con la registral número 6376 de Garrovillas, por lo que no se practica operación alguna, por ser necesario aportar los títulos previos correspondientes para proceder a su inscripción (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y/o a falta de estos se deberá tramitar un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido de conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, pero al existir dudas sobre la coincidencia de que dichas fincas están ya inscritas, habrá de procederse al archivo de las actuaciones iniciadas por el Notario de conformidad con lo establecido en el Artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Además, se advierte, que tanto el artículo 199 como el 201 de la Ley Hipotecaria indican que en los casos de rectificación de descripción y cabida es necesario que el Registrador no albergue dudas fundadas de que puedan estar encubriéndose negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Acuerdo

No se expide la certificación registral solicitada en el precede documento en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a de Registro Propiedad de Cáceres 2 a día dieciséis de abril del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés María Sánchez Galainena, notario de Arroyo de la Luz, interpuso recurso el día 10 de mayo de 2021 en virtud de escrito y en el que señalaba lo siguiente:

«(...) se solicitó la certificación prevista en el Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, del acta de notoriedad de expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, instado a requerimiento de Don R. M. G. C., ante mí, el día 23 de Febrero de 2.021, bajo el número 368 de protocolo, y que fue incorporado al acta de referencia, con fecha 24 de Marzo de 2.021, bajo el número 703 de protocolo, generando el número de entrada 1659, en el citado Registro, con relación a la misma, se alegan los siguientes hechos:

– Que con fecha 12 de febrero de 2.021, a instancia de Don R. M. y Don A. P. C., solicité al Registro de la Propiedad número 2, de Cáceres, información registral sobre cuatro fincas, cuya descripción completa, así como su referencia catastral fueron expresadas en aquella.

Los solicitantes, manifestaron ser titulares de las cuatro citadas fincas en proindiviso, en la proporción de cinco sextas partes el primero, y una sexta parte el segundo, ambos en pleno dominio y con carácter privativo, por herencia de su abuela, Doña M. R. J., sin título alguno que lo acreditara.

– Que con fecha 15 de febrero de 2.021, la citada información registral, y en base a la misma, se extinguió la comunidad entre ambos comuneros, adjudicándose a Don R. M. tres fincas independientes, y a Don A. P. C. la restante, todo ello en virtud de escritura otorgada en Arroyo de la Luz, el día 23 de febrero de 2021, ante mí, bajo el número 367 de protocolo.

Dicha escritura, fue presentada a liquidar ante los Servicios Fiscales de la Junta de Extremadura, con fecha 10 de marzo de 2.021, al tipo del 1,5% sobre la valoración total de las cuatro fincas.

– El citado día 23 de Febrero de 2.021, fui requerido por Don R. M. P. C., para promover expediente de dominio para inmatriculación de las fincas allí adjudicadas, bajo el número 368 de protocolo, que fue incorporado al acta de expediente de dominio por mí autorizado el día 24 de Marzo de 2.021, bajo el número 703 de protocolo, en base al cual se solicitó al Registro de la Propiedad número 2, mediante copia telemática, la certificación prevista en la regla 3.ª del Artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

– Que dicha calificación fue remitida por correo electrónico a (...) y no al del Notario autorizante del expediente, con fecha 19 de abril de 2.021, y por tanto fuera del plazo reglamentario que para su remisión tenía.

– A propósito de la calificación y a la expresión de fundamentos en derecho que impide la negativa a la expedición de la certificación solicitada, cabe destacar:

1. Que en ningún momento en la información registral solicitada de las cuatro fincas se dispuso que era para la inmatriculación de las mismas; en tal sentido a la hora de su expedición, debió advertir, si eran como presupone su evidencia la Sra. Registradora de la Propiedad, plenamente coincidentes con la que aparece inscrita, registral número 6.376, en término de Garrovillas, y haber alertado de tal circunstancia en aquel momento.

2. Que a la vista de la descripción que resulta de la calificación, se trata de una finca registral, al sitio de (...), con una superficie de 321,95 hectáreas, y con unos linderos, que nada tienen que ver ni con situación, superficie, ni linderos, de las cuatro fincas que se solicitaron en la información registral de referencia, y de las que se solicita la certificación registral ahora, teniendo en cuenta que entre ellas no tienen algunos linderos fijos en común (solamente Arroyo [...] y término de Santiago del Campo), es decir, Carretera (...), camino de (...), amén de todos los demás, entre ellos términos de Hinojal.

3. Que no se entiende qué clase de búsqueda hace cambiar de criterio en considerar la inscripción o no de una finca o conjunto de ellas, que según presupone coinciden con otra, y la inseguridad jurídica que plantea, teniendo en cuenta, además de los factores determinantes, como son entidades, superficies y linderos, la titularidad, conforme a la proporcionalidad entre los comuneros que también son distintas a las que se expresan en la calificación, etc.

4. Que según dispone el Artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario

Artículo 354 a) "Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a Si al recibir la solicitud el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, lo comunicará inmediatamente al Notario.

2.^a La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad en una nota en la que se transcribirá la descripción de la finca si sus datos variasen respecto de los de la solicitud de información del Notario y se relacionarán su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten, deberá comprender no sólo los datos del folio registral de la finca a la que la solicitud se refiera y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el libro diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

3.^a Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, se hará constar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud.

4.^a El Registrador remitirá la información en el plazo más breve posible y siempre dentro de los tres días hábiles siguientes al de la recepción de la solicitud. En el caso de que el número de fincas de las que se pida información o la especial complejidad del historial registral de la finca haga imposible el cumplimiento del citado plazo, el Registrador comunicará al Notario, el mismo día en que reciba la solicitud, la fecha en que remitirá la información, que deberá estar comprendida dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de aquélla.

5.^a El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, deberá comunicar también al Notario, en el mismo día en que se haya producido, la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios, reciba en el plazo indicado.

6.^a Si el Notario solicita expresamente la información para un día determinado, el Registrador la enviará el día señalado con referencia a lo que resulte del cierre del Diario el día inmediatamente anterior.

7.^a Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente."

5. Que es reiterada la doctrina de esa Dirección General, que las dudas deben estar fundadas, y no una presunción de evidencia de que las cuatro fincas como entidades distintas, son la que identifica como registral número 6.376, en término de Garrovillas.

También es doctrina reiterada del Centro Directivo que la certificación registral es el medio que da fe o certifica el contenido de los asientos, no es menos cierto que cuando se solicita información sobre si una determinada finca está inscrita o no, si la contestación del Registro de la Propiedad es negativa, entiendo que tanto nota simple, como certificación expresan la misma contestación y contenido, pues en la respuesta negativa nada hay que dar fe sobre el contenido de un asiento, pues este es inexistente y por tanto respecto del mismo nada hay que certificar, siendo por tanto, o debiendo ser, la consideración jurídica, tanto de una, certificación, como de la otra, nota simple, la misma».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 14 de mayo de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo y 27 de junio de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril y 8 de mayo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la expedición de certificación para inmatricular una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que la duda del registrador debe estar fundada, que la misma no puede ser discrecional, sino que debe someterse a un fundamento claro y no basarse en meras circunstancias indiciarias. Cita al respecto la doctrina de esta Dirección General sobre la necesaria fundamentación de las dudas de identidad.

Alega el recurrente que efectuó solicitud de información registral negativa a propósito de una escritura de extinción de comunidad relativas a las mismas fincas que se pretenden inmatricular, en las que se expresaba la descripción de la fincas cuya inscripción se pretende y la identidad del titular catastral y transmitentes, las cuales fueron atendidas por el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, señalando que las fincas así descritas y a favor de las personas indicadas no constan inmatriculadas.

2. Como cuestión previa debe destacarse que el notario autorizante y ahora recurrente alega que la nota de calificación negativa no le fue notificada por la registradora sino a su oficial por correo electrónico y fuera del plazo reglamentario.

Por su parte, la registradora en su informe alega que la notificación de la calificación negativa no se llegó a remitir al notario porque en el Registro tuvieron problemas técnicos para firmar la notificación fehaciente de dicha nota y que lo comunicaron a la notaria y le dijeron que lo remitieran por correo electrónico.

En caso de calificación negativa, el registrador debe notificarla obligatoriamente al notario autorizante de la escritura calificada, en el plazo y la forma establecidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. En este precepto, y en garantía de los interesados se incrementan notablemente los requisitos formales de la calificación negativa del registrador, lo que, en orden a la notificación, se concreta en la necesidad de que se haga por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado

o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado (cfr. artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre)

En el presente caso, el hecho de que el notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente, en tiempo –atendiendo a la fecha en que se realizó la notificación por correo electrónico, dentro de los 10 días que prevé el artículo 40 de la Ley 39/2015, y dándose por notificado–, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 40.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Entrando en el fondo del asunto, la cuestión principal del expediente consiste en determinar si pueden expedirse certificaciones para la inmatriculación de determinadas fincas o si, por el contrario, no deben expedirse dichas certificaciones por constar ya inscritas dichas fincas.

La regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del Registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

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»).

4. En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada.

En concreto, se fundamentan las dudas en el que el promotor del expediente de inmatriculación es el mismo que en el año 2005 presentó escritura otorgada el día 16 de julio de 1977, en el que adquirirían él y su hermano por compra y donación una participación de la finca registral 6.376 en la que después de dividirla materialmente extinguían la comunidad existente entre ellos, con descripción semejante a la que se pretende inmatricular, esto es «rústica: parcela de terreno al sitio de (...) en término de Garrovillas».

Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca, sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas.

Debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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.

De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado, debiendo, como afirma la registradora en su nota, aportar los títulos previos correspondientes para proceder a su inscripción (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y/o a falta de estos se deberá tramitar un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido de conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

5. Alega el notario recurrente que previamente solicitó información registral negativa con la finalidad de extinguir la comunidad existente sobre cuatro fincas descrita en la instancia y con la titularidad indicada en la misma, en la forma expuesta en los hechos.

La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la reciente Resolución de 20 de junio de 2018.

Dicha solicitud «(...) encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: “La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado”. De este precepto, en su último apartado, se desprende que, si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la Ley atribuye a la nota simple. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 354.a), del Reglamento Hipotecario: “Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas: (...) 7.ª Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente”».

A la vista del contenido de la petición de publicidad nada cabe objetar a la actuación de la registradora, pues únicamente se limita a señalar, con carácter puramente informativo, que las fincas así descritas y a favor de las personas indicadas en la instancia, no se encuentran inmatriculadas.

A diferencia de la información negativa solicitada, en las certificaciones expedidas al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria es precisamente en el momento de su expedición donde deben manifestarse las posibles dudas del registrador respecto a la coincidencia parcial o total de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras inscritas (Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de junio de 2016 y 1 de junio de 2017).

En consecuencia, 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, 16 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.