

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2958** *Resolución de 9 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una sentencia dictada en juicio declarativo, acompañada de escritura pública complementaria.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Vélez-Málaga número 1, don Jorge Alonso Zugasti, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una sentencia dictada en juicio declarativo, acompañada de escritura pública complementaria.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia firme, dictada el día 19 de noviembre de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Vélez-Málaga, se declaraba el dominio de las demandantes sobre dos fincas –una para cada una de ellas–, indicándose su descripción y datos catastrales, sin que constasen los datos de su inscripción registral.

##### II

Presentado testimonio de la indicada sentencia en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1516/2021.

Diario: 425/162, de fecha 12/08/2021. Aportación Documentación: 29/09/2021

Documento: Testimonio de la Sentencia expedida el día 19/11/2020, por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 5 de Vélez Málaga, número de procedimiento 137/2020 –el cual se encuentra retirado en este Registro de la Propiedad–, en unión otro Testimonio de la Sentencia expedida el día 24/09/2021; y de una copia de la Escritura de Complemento otorgada el día 12/08/2021, por el Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, número de protocolo 1954.–

Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado. I.–La Sentencia se limita a declarar que la finca urbana situada en calle (...) de El Borge (...) con referencia catastral 995040UF879S50001RH pertenece en pleno dominio a C. A. C., y que la finca rústica, parcela de pastos situada en el paraje (...) de El Borge, con referencia catastral 29030A004005960000OA pertenece en pleno dominio a A. M. A. C. y D. V. B.; sin que de la sentencia resulte el título material de adquisición ni tampoco se acompaña el título formal debidamente liquidado. II.–La sentencia aparece entablada por Doña C. A. C. y Doña A. M. A. C. contra Don F. J. F. R. y Doña M. E. A. Y.

Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. Dicho documento motiva la siguiente nota de calificación:

Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse el/los siguiente/es defecto/os de carácter subsanable:

1. Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública asentada entre otros en la Resolución de 23-12-2020 que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión, que a su vez ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Resultando evidente en el caso planteado que la sentencia presentada no puede provocar inscripción al faltar en la misma el título material o causa de adquisición. Y el elemento presentado como escritura complementaria tampoco puede considerarse título adecuado para la inscripción, si bien es cierto que la Ley de Procedimiento Administrativo Común de Administraciones Públicas, Ley 39/2015, reconoce a los ciudadanos el derecho a relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos, ello siempre precisará el empleo de alguno de los sistemas de identificación y autenticación señalados en su artículo 10. En particular, y por lo que respecta a la presentación de copias electrónicas de las escrituras públicas deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 112, de la ley 24/2001 de 27 de Diciembre, de modo que la copia autorizada electrónica deberá contar con firma electrónica reconocida del Notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo, y el Notario deberá remitir tal documentación a través del sistema de Información Central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el sistema de información Corporativo del Colegio Nacional de Registradores (Resolución de la DGSPFP de fecha 4 de Febrero de 2020). Además, los títulos presentados carecen de: a) No acreditarse el pago, exención ó no sujeción del documento al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. (Art. 254 Ley Hipotecaria). b) Falta de liquidación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -Plusvalía-. De conformidad con el art. 254.5 de la Ley Hipotecaria.

2. En cuanto a la posibilidad de practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una sentencia dictada en procedimiento declarativo ordinario, ha sido admitida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en reciente Resolución de fecha 21 de Diciembre de 2015, reconoce que la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, ha recogido en el artículo 204.5 este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios, dice: "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". De donde se desprende, en primer lugar, que la sentencia ha de ordenar expresamente la inmatriculación, cosa que no sucede en este caso. Además, en este caso, se dirige solamente contra F. J. F. R. y M. E. A. Y., debiendo haberse dirigido además contra todos los colindantes de la finca que se pretende inmatricular, precepto que no se cumple. Con lo que no se cumplen las garantías del artículo 203 de la Ley Hipotecaria [sic]. (Arts. 7 Ley Hipotecaria, 9, 10, 199 y 203 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada. La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación 425/162. Contra la presente, quienes se hallen legitimados podrán, potestativamente: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Alonso Zugasti registrador/a de Registro Propiedad de Archidona a día veintidós de octubre del año dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. A. C. interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2021 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 26/10/2021 fue notificada calificación suspendida de la inscripción del documento Testimonio de Sentencia expedida el día 19/11/2020, por parte del Registro de la Propiedad n.º 1 de Vélez-Málaga, entendiendo que la citada resolución no es ajustada a Derecho, mediante este escrito viene a interponer recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en base a las siguientes

Alegaciones.

Primera.—Que en fecha 12/08/2021 presento ante la Registradora de la Propiedad Titular del Registro de la Propiedad n.º1 de Vélez-Málaga D.ª María del Pilar Linares González, con N.º de entrada 1516 del año 2021, Localizador: (...), documentación para inmatriculación de finca con referencia catastral 9950401UF8795S0001HR correspondiente a finca urbana sita en C/ (...) del municipio de El Borge en la Provincia de Málaga.

Segundo.—Que previamente a la presentación de la documentación, mantengo contacto con personal Técnico del Registro de la Propiedad n.º1 de Vélez-Málaga solicitando información sobre el procedimiento de inmatriculación de la citada finca, donde se me indica que presente junto con la Sentencia, Escritura de Complemento de Sentencia ante Notario, así como justificación de abono de los correspondientes impuestos.

Tercero.—Que los documentos aportados físicamente el día 12/08/2021 ante el Registro de la Propiedad n.º1 de Vélez-Málaga se compone de los siguientes:

1. Sentencia n.º 137/2020 del juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Vélez-Málaga de fecha de 19/11/2020 declarativa de dominio de la finca urbana situada en C/ (...) de El Borge (...) con referencia catastral 995040UF879S50001HR que pertenece en pleno dominio a C. S. C.

2. Diligencia de Ordenación del Letrado/a de la Administración de Justicia sobre el Procedimiento Ordinario 430/2020 indicando la firmeza de la resolución recaída en la correspondiente sentencia por no haberse interpuesto recurso contra la misma dentro del plazo legal.

3. Escritura de complemento de Sentencia firmada ante Notario D. Miguel Ángel Delgado Gil de Torrox de fecha de 12/08/2021, donde se relaciona el citado Procedimiento Ordinario con la correspondiente sentencia, donde se detalla la descripción de la finca, así como la situación de cargas y arrendamientos. Unida a la escritura figura informe pericial y certificaciones catastrales.

4. Recibos de abono de Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía) del Patronato de Recaudación Provincial de Málaga de fecha de 07/09/2015 por la cantidad de 368,12€ y 204,39€ correspondientes a la vivienda de C/ (...) con Referencia Catastral 995040UF879S50001HR.

5. Carta de pago domiciliada de Impuesto de Bienes e Inmuebles de naturaleza urbana correspondiente al año 2021 de la vivienda sita en C/ (...) con Referencia Catastral 995040UF879S50001HR por la cantidad de 181,10€.

6. Autoliquidación de impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados mod. 600 de la Agencia Tributaria de Andalucía de fecha de 09/08/2021.

7. Informe Pericial del inmueble del inmueble firmado por D. J. B. M, arquitecto colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, con Visado Estatutario de fecha de 22/04/2020 n.º Expediente 2020/001349/001

Cuarto.—Que habiendo recibido comunicación telefónica por parte del Registro de la Propiedad n.º 1 de Vélez-Málaga indicando deficiencias en la presentación de documentos, me persono ante el mismo y solicito cita presencial con la persona Titular

D.<sup>a</sup> María del Pilar Linares González, con el objetivo de aclarar deficiencias a subsanar y procedimiento.

Quinto.—Que el día 26/08/2021 a las 12:00h mantengo reunión con la Titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Vélez-Málaga D.<sup>a</sup> María del Pilar Linares González, en la cual la citada Titular me manifiesta literalmente que “La Sentencia que aporto no es un Título Inmatriculador”.

Sexto.—Que no estando conforme con la respuesta por parte de la persona Titular del Registro de la Propiedad n.º1 de Vélez-Málaga, ni habiendo obtenido resolución expresa indicando las deficiencias en el proceso de Inmatriculación de la finca, presento con fecha de 28/09/2021 a través del Registro Electrónico de Registradores de España, solicitud de inmatriculación de finca, así como documentos acreditativos escaneados, incluyendo además de los presentados ante el Registro de la Propiedad n.º 1 el día 12/08/2021 que figuran detallados en el punto Tercero, los siguientes:

1. Certificación del Patronato de Recaudación Provincial de Málaga de fecha de 19/08/2021 sobre el Impuesto de Incremento de Valor de Terrenos, acreditando el abono de los recibos de 368,12€ y 204,39€, así como el hecho de que no figura pendiente el abono de los mismos según los datos que obran en poder de la Oficina de Recaudación.

2. Testimonio del Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Vélez-Málaga de fecha de 29/09/2021, sobre Procedimiento Ordinario 430/2020, dando fe sobre la firmeza de la sentencia n.º137/2020.

Séptimo.—Que con fecha de 26/10/2021 se me notifica suspensión de la inscripción del Testimonio de Sentencia expedida el día 19/11/2020, firmado a fecha de 22/10/2021 por parte de D. Jorge Alonso Zugasti, registrador del Registro de la Propiedad de Archidona.

Octavo.—Que en la resolución referida indica expresamente que “La sentencia presentada no puede provocar inscripción al faltar en la misma título material o causa de adquisición”.—Según Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ocaña, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio publicada en BOE de 23/11/2015 de donde se extraen las siguientes conclusiones:

“Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: ‘Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos’. Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, ‘son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado’. Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

Ahora bien, también ha declarado esta Dirección General que la firmeza puede acreditarse bien porque el secretario, al expedir el testimonio, así lo manifieste, bien porque en la resolución judicial de que se trate se acuerde que sólo se expida testimonio cuando sea firme y medien los plazos necesarios entre la emisión de la sentencia y la expedición del testimonio.

En el supuesto que nos ocupa en la sentencia no se hace previsión alguna a la expedición del testimonio una vez sea firme y aun cuando, como dice el recurrente, han transcurrido varios meses desde la fecha de ésta hasta la expedición del testimonio, de la diligencia extendida por el secretario que se limita a declarar que 'lo anteriormente transcrito es copia de su original que me ha sido exhibido y al que me remito...', no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible por lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en su nota de calificación.

3. El segundo defecto de la nota se refiere al carácter de título hábil para la inmatriculación de las sentencias declarativas del dominio. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véanse Resoluciones expresadas en los 'Vistos') que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Las garantías establecidas en el artículo 205 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecario, fundamentalmente consistentes en la exigencia para inmatricular de un doble título público sucesivo y de publicación de edictos con suspensión de efectos de la inscripción durante dos años, sólo es aplicable a los casos de inmatriculación por título público extrajudicial, es decir, notarial, y no cuando se trata de expedientes de dominio o de certificaciones administrativas para inmatricular -véase artículo 298 Reglamento Hipotecario que se remite expresamente al artículo 199, letra b), de la Ley Hipotecaria, y no a los apartados a) ni c)-, como tampoco es aplicable a los títulos de reparcelación urbanística, donde las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, tampoco contemplan ulteriores requisitos para su inmatriculación.

Lo mismo ocurre con las sentencias dictadas en juicios declarativos, instrumento eficaz para determinar la inmatriculación de las fincas -véase artículo 40, letra a), de la Ley Hipotecaria, que lo considera un supuesto independiente y apto para la rectificación de la inexactitud registral por falta de acceso de alguna relación jurídica inmobiliaria, y que no está sujeto a los requisitos derivados del artículo 205 Ley Hipotecaria, desarrollados por el 298 Reglamento Hipotecario, salvo claro está, como se verá más adelante, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica, exigible para todo supuesto de inmatriculación desde la Ley 13/1996-.

A este respecto el apartado contenido en la sentencia a que hace referencia la nota de calificación y que dice 'si bien no procede acordar que se ordene la inscripción de la titularidad de Don F. I. R. y Don J. A. L. M. T., ya que se trata de una petición que excede del contenido de la presente reclamación, ya que la inscripción en el Registro de la Propiedad no tiene carácter constitutivo, y puede ser obtenida por la parte sin necesidad de obtener el auxilio de los órganos jurisdiccionales', no implica una negativa a la inscripción ni una valoración judicial sobre la procedencia o no de la sentencia como medio inmatriculador. Lo que la sentencia refleja es que efectivamente no es necesaria una orden expresa para que sea inscrita puesto que en efecto puede obtenerla el interesado, ya que como ha reiterado esta Dirección General, las sentencias firmes declarativas de propiedad son directamente inscribibles, sin necesidad de posteriores actividades ejecutorias las cuales, conforme a los artículos 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultarían redundantes. Además, al tratarse de una inmatriculación tampoco resulta necesario, lógicamente, pronunciamiento alguno relativo a los asientos registrales. En consecuencia, este defecto debe decaer, siempre y cuando, como se ha hecho constar anteriormente, quede acreditada la firmeza de la resolución judicial."

Noveno.-Que en consecuencia y acreditando la inexistencia de los demás defectos referidos en la Nota de Calificación suspendida, solicito ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la comprobación del procedimiento de Inmatriculación de la finca con referencia catastral 9950401UF8795S0001HR sita en C/ (...) de El Borge (...), así como la legalidad de la documentación aportada junto con el presente escrito, quedando a disposición de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, así como del Registro de la Propiedad N.º 1 de Vélez-Málaga para el aporte de los documentos acreditativos conforme a la normativa vigente.

Por lo expuesto,

Solicito que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y con él por interpuesto en tiempo y forma recurso ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la Calificación suspendida del Registro de la Propiedad N.º 1 de Vélez-Málaga debiéndose, previos los trámites pertinentes, inmatricular finca urbana con referencia catastral 9950401UF8795S0001HR situada en C/ (...) del municipio de El Borge en la provincia de Málaga.»

## IV

Con fecha 16 de diciembre de 2021, doña María del Pilar Linares González, registradora de la Propiedad titular de Vélez-Málaga número 1, elaboró informe en defensa de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 9, 18, 40, 203, 204, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994, 10 de marzo de 2004, 1 de junio de 2017, 17 de enero y 28 de noviembre de 2018, 22 de marzo y 4 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 6 de marzo y 2 de junio de 2020 y 27 de octubre de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inmatriculación de una finca mediante sentencia.

El registrador señala como defectos, resumidamente, los siguientes:

– Respecto de la escritura notarial presentada. Ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Además, los títulos presentados carecen de: a) no acreditarse el pago, exención o no sujeción del documento al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), y b) falta de liquidación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –Plusvalía–. De conformidad con el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

– «En cuanto a la posibilidad de practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una sentencia dictada en procedimiento declarativo ordinario, ha sido admitida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en reciente Resolución de fecha 21 de Diciembre de 2015, reconoce que la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de Junio, ha recogido en el artículo 204.5 este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios».

2. Como cuestión previa, se pone de manifiesto que la recurrente acompaña al escrito de recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados, por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene exclusivamente como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. (vid. Resoluciones de 22 de marzo de 2019 y 2 de junio de 2020).

3. Por lo que se refiere a la escritura notarial que complementa a la sentencia calificada, no se acompaña la copia autorizada de la misma, sino copia escaneada, con lo que no se ha dado debido cumplimiento a lo que determina el artículo 3 de la Ley

Hipotecaria, y se ha presentado telemáticamente por la interesada, por lo que no se han cumplido los requisitos previstos en los artículos 248 y concordantes de la Ley Hipotecaria y en el artículo 112 de la Ley 24/2001.

4. Entrando en el fondo del asunto, se plantea si una sentencia declarativa de dominio, puede ser título inmatriculador, o los títulos inmatriculadores son exclusivamente los previstos en los artículos 203 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras la redacción que les da la Ley 13/2015.

La inmatriculación mediante sentencia obtenida en juicio declarativo es admisible, conforme al artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria y siempre que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, deban intervenir en el expediente de jurisdicción voluntaria, previsto en dicho precepto y destinado a la inmatriculación de la finca, observándose las demás garantías prevenidas en el citado artículo 203.

Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, siguiendo la línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General. La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios.

En efecto, dispone el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria: «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 en los siguientes supuestos: (...) 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».

No resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por las actoras, en su demanda, sea obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del Registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares.

Una vez dictada y firme la sentencia, la demandante pretende inmatricular la finca sirviéndose de la indicada sentencia como título inmatriculador, cuando no ha sido obtenida en el procedimiento adecuado para ello y cuando el órgano jurisdiccional no ha recibido petición en dicho sentido, por lo que es indudable que siendo título declarativo y acreditativo del dominio de la instante, no reúne, sin embargo, los requisitos formales y materiales precisos para causar una inmatriculación, que precisa de requisitos especiales y surte efectos específicos, como resulta de su especial regulación.

Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

De los términos de la sentencia se desprende con toda claridad que el objeto del proceso se circunscribió a la reivindicación de propiedad planteada por las actoras, sin que en ningún momento se plantearan las consecuencias registrales (inmatriculación) de la finca reivindicada -artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, y en el presente caso las actoras en ningún momento solicitaron del juez un pronunciamiento expreso sobre las consecuencias registrales del fallo.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria se ocupa de regular la tramitación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de fincas, aplicable por la remisión que hace el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, disponiendo en su regla segunda, apartado b), que el promotor de expediente aportará, entre otros, lo siguientes documentos: «Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de

los que disponga y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas». Añade la regla quinta que el notario notificará la solicitud a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro, y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

En el presente caso, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca reivindicada, de manera que ni los actores solicitaron la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido, por lo que parece que no cabe, entonces, la inmatriculación.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro, modificó sustancialmente la normativa anterior sobre, entre otras materias, la inmatriculación de fincas, incidiendo, como se indica en su preámbulo, en la búsqueda de la concordancia entre Catastro y Registro y en la salvaguarda de los intereses de los colindantes.

En cuanto a esto último, y a la vista de la redacción de, entre otros, los artículos 199, 201, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, ha declarado la Dirección General de los Registros en numerosas Resoluciones (vid., por todas, las de 1 de junio de 2017 y 17 de enero de 2018) que la razón de la intervención de los colindantes en el proceso inmatriculador, o en el de rectificación de los datos descriptivos de una finca inscrita, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación; de ahí que su intervención sea esencial, pues son ellos, los colindantes, los más interesados en que la nueva realidad que se pretende reflejar en el Registro no se haga a costa de sus fondos.

Parece claro, en consecuencia, que la sentencia no es inscribible, por falta de un requisito esencial para la inmatriculación, como lo es la previa notificación a los titulares colindantes.

Por otro lado, es necesario que el título inscribible recoja la causa o título material de la adquisición, sin que puedan inscribirse declaraciones abstractas de dominio o de cualquier otro derecho (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 19 de enero de 1994 y 10 de marzo de 2004).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 9 de febrero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.