

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15629 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Arganda del Rey n.º 1 a inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. G. E. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Arganda del Rey número 1, doña Marina Riesco Gacho, a inmatricular una finca.

Hechos

I

Se otorgó el día 4 de diciembre de 2024 una escritura de donación ante el notario de Madrid, don Jesús Domínguez Rubira, con el número de protocolo 7.691.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 1146/2025.
Asiento Diario: 537/2025.
Autorizante: Jesús Domínguez Rubira. Notario del Ilustre Colegio de Madrid.
Objeto: Escritura de Donación. N.º protocolo 7691/2024.
Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Que con fecha 06/03/2025, se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia. Se trata de una escritura de donación que afecta a una finca no inscrita, de la demarcación de este Registro.

Segundo: Se solicita la inmatriculación de una finca sita en la calle Santa Barbara número 40, del término municipal de Carabaña, de lo que resulta que de los datos del Registro, aparecen dos fincas, en esa dirección:

– Finca Registral 3775 de Carabaña.

Urbana: Casa habitación en la población de Carabaña, y su calle (...) que linda, derecha entrando; G. A.; izquierda, J. M. S. y espalda G. A. M.

– Finca Registral 6526 de Carabaña.

Urbana: Casa en la población de Carabaña, sita en la calle (...) Ocupa una superficie de unos doce metros cuadrados. Consta de cocina, cuarto, cámara, corral y pajar. Linda: derecha entrando, de G. R. A.; izquierda J. M. S., y espalda de G. A. M.

Tercero: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19, 98, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 300, 306 de su Reglamento.

Segundo: De dicha calificación resulta el siguiente defecto, que impiden practicar la inscripción solicitada:

Uno de los requisitos fundamentales para la inmatriculación es que la finca no se halle inscrita a favor de artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Cuando el Registrador tiene dudas fundadas de que la finca que se presente inmatricular esté ya inscrita, por haber coincidencia en algunos detalles, debe suspender la práctica de la inmatriculación, y será el Juez de Primera Instancia, de conformidad con lo que establecen los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, a quien incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Se suspende la inscripción solicitada, por haber dudas fundadas de que la finca se encuentre inscrita en este Registro, de conformidad con el artículo 300 del Reglamento Hipotecario.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.º No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Arganda del Rey, a fecha de firma. La registradora de la propiedad accidental, Marina Riesco Gacho. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Riesco Gacho registrador/a accidental de Registro de la Propiedad Arganda del Rey 1 a día veintisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. E. interpuso recurso el día 11 de abril de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Motivos.

Primero. (...)

Segundo. La descripción de la finca que se pretende inscribir es la siguiente:

“Descripción. Solar situado en el término municipal de Carabaña (Madrid), calle (...). Tiene una superficie aproximada de ciento sesenta y cuatro metros cuadrados. Linda: frente, calle de su situación en la que está señalada con el número (...); derecha entrando, la misma calle de su situación; izquierda, casa número (...) propiedad de Don J. L. M. S.; y fondo, casa número (...) propiedad de Don D. G. G. y casa número (...) de Don M. S. C.”.

La descripción que se recoge en las escrituras que se acompañan coinciden con lo descrito en el certificado catastral que se adjunta a ambas escrituras sobre todo en la segunda de donación, a los cuales me remito en aras a la brevedad dándolos por reproducido en este acto.

Tercero. El Registro de la Propiedad n.º 1 de Arganda del Rey viene a denegar la inscripción de la finca toda vez que indica que existen dos fincas en la calle (...) de Carabaña.

En concreto refiere las fincas registrales números 3775 y 6526 de Carabaña. Sin embargo, se observa que los metros cuadrados y linderos de ambas fincas registrales no coinciden entre ambas y mucho menos con la descripción de la finca que soy propietario y pretendo su inscripción.

Además, las fincas registrales números 3775 y 6526 de Carabaña no coincide tampoco con la descripción gráfica y catastral aportada con mi título de propiedad.

Conforme se observa de la propia certificación catastral descriptiva y gráfica con número de referencia 9864707VK596S0001UK, se observa que la finca (...) de Cobeña es una finca que hace esquina con la propia calle, que los linderos coinciden con lo manifestado por esta parte en su escritura otorgada ante el notario don Jesús Domínguez Rubira y referida anteriormente.

Por contrapartida las fincas registrales reseñada en la resolución que se recurre no concuerda los linderos con los datos catastrales.

Cuarto. El hecho que el Registro de la Propiedad n.º 1 de Arganda tenga actualmente 2 fincas con la misma dirección puede adolecer a que sean títulos anteriores y que la calle haya sufrido variaciones de enumeración a lo largo de los años.

El hecho cierto es que la descripción de la finca no se debe adolecer solo a la enumeración de la calle (también puede ser [...], calle colindante a la calle [...] y distintas entre sí –como se puede observar en la certificación catastral–), sino que además y principalmente la inscripción debe de reseñar las fincas colindantes, que es el único criterio objetivo que no varían puesto que a pesar de existir transmisiones dejan “huella” de la existencia de las mismas.

Además, siempre hay que tener en cuenta datos objetivos, como es el hecho que una finca sea esquina de la calle y por lo tanto es un dato objetivo frente a otros subjetivos.

Por todo ello se debe de proceder acordar la inscripción de los títulos que se han aportado ante el Registro de la Propiedad de Arganda n.º 1 con relación a la finca registral sita en (...) Carabaña (Madrid) calle (...) REf. catastral: 9864707VK596S0001UK y actualmente propiedad del compareciente.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente la calificación suscrita por la registradora de la Propiedad accidental y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 27 de marzo de 2023 y 8 de enero y 11 de marzo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inmatricular una finca conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria por considerar que existen dudas fundadas de que una parte de la citada finca coincida con sendas fincas registrales que aparecen descritas con el mismo número y en la misma calle que la que ahora se pretende inscribir.

El recurrente alega que esta coincidencia puede obedecer a un cambio de numeración en la calle y que, en cualquier caso, la descripción de la finca objeto del título calificado no coincide en sus linderos con las dos citadas registrales.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica

extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Continúa disponiendo el artículo 205: «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».

3. Las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo que «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)».

Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, en el que se advierten dudas por la registradora de que la finca a inmatricular se encuentre comprendida en otra, por lo que podría haberse iniciado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pudieran tenerse sobre la identidad de la finca, pues tal como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, tal posibilidad está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «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». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

Por todo ello, en un caso como el ahora examinado donde la dificultad alegada por la registradora consiste en determinar si la finca que se pretende inmatricular se sobrepone en parte con sendas fincas ya inmatriculadas que coinciden con la que ahora se quiere inscribir en cuanto al nombre de la calle y al número de policía, lo más correcto, a la vista de la doctrina expuesta, es iniciar un procedimiento en el que se notifique a los propietarios colindantes y a los titulares registrales de las dos fincas respecto de las que se plantea la duda de coincidencia, todo ello con arreglo a lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.