

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12242 *Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas, por entender que figuran previamente inmatriculadas a nombre de un antecesor de la causante.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. A. contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas, por entender que figuran previamente inmatriculadas a nombre de un antecesor de la causante.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2 escritura autorizada el 10 de julio de 2025 por el notario de Avilés, don Luis Sobrino González, bajo el número 1.066 de su protocolo, en la que doña M. R. A. A. aporta a la sociedad de gananciales que forma con su esposo, don A. Z. A., dos fincas, sitas en el lugar (...), concejo de Castrillón. Ambas fincas le pertenecen por herencia de su madre, doña M. E. R. C., formalizada en escritura de fecha 14 de septiembre de 2020, autorizada por Avilés, don Fernando Ovies Pérez, bajo el número 1.668 de su protocolo.

Las fincas se describen: la primera, con una superficie de 9.585 metros cuadrados, en la que existe una vivienda señalada con el número (...) de población, y catastralmente, es la parcela 33 del polígono 63; y la segunda (...) de 5.757 metros cuadrados, y es la parcela 35 del polígono 63. Los linderos se señalan exclusivamente por referencia a las parcelas catastrales.

II

Ambas escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2 y fueron objeto de calificación negativa de fecha 4 de septiembre de 2025 por el titular de la oficina, con base en los siguientes argumentos, resumidamente:

«(...) Hechos

1. En la escritura de referencia M. R. A. A., aporta a los gananciales de su matrimonio, dos fincas sitas en (...), concejo de Castrillón, que identifica con las parcelas catastrales 33 y 35 del polígono 63 del catastro de Castrillón, manifestando que fueron adquiridas en las operaciones particionales de la herencia causada por su madre, M. E. A. C. según la escritura otorgada en Avilés el catorce de septiembre de dos mil veinte ante el notario Fernando Ovies Pérez bajo el número 1668 de su protocolo, donde se incluyeron las mismas citadas fincas.

En la escritura relacionada se manifestó que no constaba inscripción de las mismas.

2. La situación registral es la siguiente:

Una de las parcelas colindantes por el norte de la parcela catastral 33, consta identificada registralmente, y de los linderos de la misma, se identifica que colinda con D. C.

Consultada la base de datos del Registro, a nombre de D. C. V., constan inscritas, las siguientes fincas registrales: finca registral 15.087 sita en el término de (...), concejo de Castrillón, que linda al Este, con carretera que va (...); y finca registral 14.966 en el término de (...), concejo de Castrillón.

Las citadas fincas fueron vendidas a D. C. V., casado, en escrituras otorgadas los días siete de junio de mil novecientos veinte y diecinueve de septiembre de mil novecientos once, y constando inscrita a nombre de quien por apellido pudiera ser antecesor de la causante, puede claramente identificarse con las parcelas 33 y 35, hallándose por lo tanto las fincas inscritas en el Registro.

Fundamentos de Derecho.

Vistos: Los artículos 18, 20, y 205 de la Ley Hipotecaria.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la llamada inmatriculación por título público se recoge en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al que: 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. Condición "sine qua non" para poder inmatricular una finca es, como se ha expresado, que ésta no conste inscrita.

En la calificada la finca que ahora se pretende inmatricular está inscrita a favor de una persona que pertenecería a la rama familiar de quien se dice procede por herencia. No cabe, pues, la inmatriculación de las fincas.

Segundo [sic].—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece la necesidad de previa inscripción del derecho a favor del transmitente para poder inscribir los títulos por los que se trasmita el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. En el presente caso, no consta inscrito el título previo del transmitente.

En consecuencia, deniego la inmatriculación de las fincas por estar previamente inscritas y suspendo la inscripción por falta de previa inscripción del título de adquisición del transmitente.

La presente nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Vallejo Amo, registrador/a del Registro de la Propiedad de Avilés Número Dos a día cuatro de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Dicha nota de calificación negativa fue recurrida por doña M. R. A. A. el día 3 de octubre de 2025, atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Primero. Error al efectuar correspondencia entre la parcela 33 y la finca registral 15.087.

La calificación recurrida incurre en el error de interpretar que la parcela 33 se corresponde con la finca registral 15.087, cuando, sin embargo, del análisis de las mismas solo se puede extraer la deducción contraria, es decir, que no se corresponden.

La cabida es sustancialmente diferente. La finca registral reconoce una cabida de 3.774 m²; mientras que la parcela catastral arroja una cabida de 9.585 m².

Los linderos no se corresponden:

- La finca registral n.º 15.087 linda: Al Este, con carretera (...); al Sur, monte y tierra de herederos de B. S.; Oeste, tierra de Don D. C. V.; y Norte, prado de M. A.
- La parcela catastral n.º 33 linda: Por los vientos, Norte, Sur y Oeste, con particulares, pero en ningún caso linda con D. C. V. o sus herederos.
- Los linderos, no presentan coincidencia, más allá de la colindancia por el viento Este con la carretera (...), lo que en sí mismo no es decisivo de la coincidencia entre la parcela catastral y la finca registral señalada, pues en el mismo término de (...) existen multitud de fincas que colindan al Este con dicha carretera.

La edificación (vivienda) que se contempla en la parcela 33, tiene una antigüedad datada en catastro de 1900, y no es contemplada en ningún caso por la inscripción registral datada en 1920 (...)

Segundo. Error al efectuar correspondencia entre la parcela 35 y la finca registral 14.966.

La calificación recurrida incurre en el error de interpretar que la parcela 35 se corresponde con la finca registral n.º 14.966, cuando, sin embargo, del análisis de las mismas solo se puede extraer la deducción contraria, es decir, que no se corresponden.

La cabida es sustancialmente diferente, superando una diferencia del 10%. La finca registral reconoce una cabida de 5.032 m²; mientras que la parcela catastral arroja una cabida de 5.757 m².

Los linderos no se corresponden:

- La finca registral n.º 14.966 linda: Al Oriente, con bienes de herederos de Don A. B. y más del propio Don D. C.; Mediodía, D. M.; Poniente, con reguero que separa del monte de Don A. Q.; y Norte, con G. M.
- La parcela catastral n.º 35 linda: al Este, con camino, no con la finca de D. D.; y por el resto de vientos con particulares, no lindando con reguero, ni tampoco con la finca de Don D. C.
- No hay coincidencia en linderos físicos fijos como el reguero, que sí aparece en la finca registral y no en la parcela catastral, o el camino público, que sí aparece en la parcela catastral pero no en la finca registral (...)

Tercero. Conclusiones.

Las dos fincas descritas en el título, objeto de la calificación, no colindan entre sí, aun estando en el mismo paraje, en (...), concejo de Castrillón, Asturias. Mientras que las fincas registrales previamente inscritas sí son colindantes. Por tanto, la ubicación de las fincas que se pretenden inscribir y de las dos fincas inscritas a favor de D. D. no es la misma. Además de importantes diferencias de cabida, y, sobre todo, de diferencias insalvables en los linderos fijos (elementos físicos como caminos públicos o regueros) (...)

Las dos fincas registrales existentes, titularidad de D. D. C. V., cuyas inscripciones datan de 1911 y de 1920, respectivamente, tampoco contemplan ninguna edificación, a pesar de que la vivienda familiar tiene una antigüedad de más de cien años.

En definitiva, las diferencias objetivas señaladas son de tal claridad que solo se puede colegir que las fincas previamente inscritas (15.087 y 14.966) son otras fincas distintas de las que se pretende inmatricular, y ello independientemente de que pertenecieran todas ellas al mismo dueño, D. D. C. V (...).

Por todo lo expuesto, no existiendo una correspondencia entre las dos fincas registrales previamente inscritas y las dos fincas objeto de la calificación que se pretende inmatricular, en aplicación del art. 205 de la Ley Hipotecaria son inscribibles las dos

fincas del título calificado, dándose los requisitos legales para ello: no se encuentran inscritos los mismos derechos a favor de otra persona; se acreditan los dos títulos públicos traslativos del dominio, habiéndose otorgado el segundo título cinco años después de haberse otorgado el primer título público; existe plena identidad en la descripción de las fincas entre ambos títulos y plena identidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica (...).»

IV

El registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, emitió el correspondiente informe con fecha 22 de octubre de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida, y formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 3, 9.b), 20, 38, 199, 205 y 243 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2017 y de 8 de mayo y de 10 de octubre de 2019; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022, de 30 de julio de 2024 y de 18 de marzo, de 8 de mayo y de 24 de junio de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si deben inmatricularse dos fincas por título de aportación a la sociedad de gananciales formada por doña M. R. A. A. y don A. Z. A., albergando dudas el registrador de que figuran previamente inmatriculadas a nombre de un antepasado o antecesor de doña M. R. A. A., bajo los números de fincas registrales 15.087 y 14.966.

El registrador deniega la inmatriculación por entender que las fincas figuran ya previamente inmatriculadas: la finca número uno de inventario, como la registral 15.087, y la finca número dos, como la registral 14.966, ambas a nombre de don D. C. V., cuyo primer apellido coincide con el segundo apellido de doña M. E. A. C., de quien las adquirió doña M. R. A. A. por título de herencia. Por ello, concluye que don D. C. V. debe ser antecesor de doña M. E. A. C. y, por tanto, de doña M. R. A. A.; y lo que procede es subsanar la falta de tracto sucesivo, presentando los títulos que justifiquen las adquisiciones sucesivas hasta llegar a doña M. R. A. A.

Por su parte, la recurrente alega que ni las descripciones ni los linderos de las fincas coinciden con los que constan en el Registro, únicamente se encuentran ubicadas en el mismo lugar o paraje, y por tanto, no pueden identificarse como fincas inmatriculadas; y que su madre, doña M. E. A. C. adquirió ambas fincas por herencia de sus padres, don J. A. R. y doña F. C. I., y aunque desconoce por qué título las adquirieron ellos a su vez, no por ello puede presumirse que las adquirieron de don D. C. V., a cuyo nombre figuran inscritas.

2. La fincas que se pretende inmatricular se describen de la siguiente manera:

La finca número uno: «Finca (...), concejo de Castrillón, que se corresponde con la parcela 33 del polígono 63 de dicho municipio. Está destinada en parte a prado y en parte a eucaliptos. Tiene una superficie de 95 áreas y 85 centiáreas [9.585 metros cuadrados]. Linda: al Norte, con las parcelas catastrales 12221 y 221; al Este, con carretera (...), que es la parcela catastral 9001; al Sur, con parcelas catastrales 32, 12034 y Oeste, con parcelas catastrales 221, 90, 89, 16.034 y 12034». En ella existe una edificación destinada a vivienda señalada con el número (...) de población, de más de cien años de antigüedad.

Esta finca se identifica, según la nota de calificación, con la registral 15.087, que se describe así: «Finca de monte llamada (...), sita en el término de (...), concejo de Castrillón (...) de treinta y siete áreas setenta y cuatro centiáreas [3.774 metros cuadrados] cerrado y que linda al Este, con carretera que va (...); Sur, monte y tierra de

herederos de B. S.; Oeste, tierra de don D. C. V.; y Norte, prado de M. A.». Inscrita a nombre de don D. C. V., según la inscripción 2.^a, de fecha 26 de junio de 1920.

Y la finca número dos: «Finca rústica llamada (...), en (...), concejo de Castrillón que se corresponde con la parcela 35 del polígono 63 de dicho municipio. Está destinada en parte a prado y en parte a eucaliptos. Tiene una superficie de 57 áreas y 57 centiáreas [5.757 metros cuadrados]. Linda: al Norte, con parcela catastral 17.034; al Este, con camino, que es la parcela catastral 9.005; al Sur, con parcela catastral 41 y al Oeste, con parcela catastral 36».

Esta finca se identifica, según la nota de calificación, con la registral 14.966, que se describe así: «Terreno de monte y matorral en el término de (...), concejo de Castrillón (...) de cincuenta áreas treinta y dos centiáreas [5.032 metros cuadrados], cerrado y que linda Oriente, con bienes de herederos de Don A. B. y más del propio Don D. C.; Mediodía, D. M.; Poniente, con reguero que le separa del monte de Don A. Q.; y Norte, con G. M.». Inscrita a nombre de don D. C. V., según la inscripción 2.^a, de fecha 13 de octubre de 1911.

3. Como ya ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, que constituye un supuesto de anormal funcionamiento del Registro. 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.

En particular, en las inmatriculaciones por doble título, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone 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».

Ahora bien, las dudas esgrimidas por el registrador han de fundarse en razones objetivas y concretas y, en la medida de lo posible, basarse en los planos o cartografía de la que se disponga. En este caso, el registrador fundamenta sus dudas en dos motivos: primero, que el titular registral de las fincas 15.087 y 14.966 comparte uno de sus apellidos con la madre de la otorgante, doña M. R. A. A., de quien adquirió la finca; y, segundo, este argumento referido sólo a la finca 15.087, que linda por el este con la carretera de (...).

Respecto de este último, cabe señalar, que, si bien se trata de un lindero fijo, no es menos cierto que, a la vista de la cartografía catastral, existen múltiples fincas que lindan por el este con la citada carretera, y todas ellas se sitúan en el término de (...), concejo de Castrillón, por lo que dicha circunstancia no permite identificar de manera concluyente la finca que se pretende inmatricular con la registral 15.087.

Por otro lado, se da la circunstancia de que las superficies de las fincas son sustancialmente diferentes: la finca número uno tiene, según los dos títulos -tanto inmatriculador como previo, entre los que ha transcurrido un lapso de cinco años- y según su certificación catastral, 9.585 metros cuadrados; en cambio la superficie de la registral 15.087 es de 3.774 metros cuadrados. La magnitud de esta diferencia por sí sola parece indicar que no se debe a un error descriptivo o de medición, corregido con el tiempo y la mejora de las técnicas de medición (pues la última inscripción es de 1920), sino que no se trata de la misma porción de suelo, o, al menos, no plenamente.

En este sentido, es pertinente recordar el párrafo sexto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, según el cual: «Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la

perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

En este caso, por tanto, el registrador no sólo estaría exigiendo la inscripción de los títulos intermedios (que, a su juicio, vinculan al titular registral, don D. C. V. con la recurrente, doña M. R. A. A.), sino, además, la rectificación descriptiva y superficial de una finca inscrita, la registral 15.087, que, según los otorgantes, no les pertenece ni se corresponda con la finca de su titularidad.

Algo muy similar cabe decir respecto de la finca número dos, que se describe con una superficie de 5.757 metros cuadrados; y, sin embargo, la registral 14.966, con la que supuestamente se identifica, tiene 5.032 metros cuadrados. En este caso, la diferencia de superficie no es tan desmesurada como en el caso anterior, pero aun así es superior al 10% de la cabida que consta inscrita; y no existe ningún lindero fijo que permita establecer una identidad entre ambas fincas.

El estudio de la cartografía catastral no arroja más luz sobre el asunto, pues ninguno de los titulares de las parcelas catastrales colindantes coincide con los colindantes registrales de las fincas inscritas, lo cual no es extraño, pues se trata de linderos nominales, y las inscripciones tienen más de cien años de antigüedad. Sin embargo, tampoco es posible establecer entre ellos ningún vínculo, quizá por apellidos o parentesco, que sugiera que originalmente pudieron tratarse de las mismas fincas.

En cambio, resulta relevante que las fincas registrales 15.087 y 14.966 parecen ser colindantes entre sí, y así se desprende de la nota de calificación y de sus descripciones; en cambio, las fincas que ahora se pretenden inmatricular no lindan entre sí según sus representaciones gráficas catastrales, y de hecho están separadas por varias parcelas.

De todo lo anterior, resulta que las dudas del registrador basadas en el posible parentesco entre el titular registral de la finca y la causante según el título previo, y la localización de las fincas en el mismo paraje, pero que obvian las diferencias superficiales y descriptivas entre las fincas inmatriculadas y las no inscritas, no pueden mantenerse. Las dudas del registrador han de ser «fundadas», y no meramente conjeturales o hipotéticas, pues tienen por efecto impedir el acceso de las fincas al Registro y, por tanto, privar a los interesados de los efectos protectores y legitimadores de la inscripción.

Esta Dirección General ha señalado en diversas Resoluciones que al objeto de disipar las posibles dudas que pudiera tener el registrador en la inmatriculación de una finca por estar previamente inmatriculada, debe acudir al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en 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, 2 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.