

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18126 *Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don José Montoro Pizarro, notario de Utrera, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Utrera número 1, doña María Marta Crespo Villegas, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 7 de febrero de 2017 ante el notario de Utrera, don José Montoro Pizarro, con el número 139 de protocolo, don M. P. G. y doña M. E. G. M. acordaron la liquidación de la sociedad de gananciales y la adjudicación de una finca no inmatriculada en término de Utrera. La citada escritura constaba indicada en el Registro Civil en fecha 13 de marzo de 2017. Se acompañaba, como título previo de adquisición, escritura pública de compraventa otorgada el día 1 de marzo de 2016 ante el mismo notario y con el número 232 de protocolo.

II

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

«María Marta Crespo Villegas, registradora de la Propiedad de Utrera número 1, distrito hipotecario de Utrera:

Previo examen y calificación del precedente documento que causó el asiento de presentación, 1.791 del Diario 172:

Resultando: Que el título de adquisición alegado en el exponendo 2.º, de la escritura otorgada el uno de marzo de dos mil dieciséis, protocolo 232/2016, se entiende que por error material, se ha transcrito el mismo título en la escritura la otorgada el siete de febrero de dos mil diecisiete, protocolo 139/2017, de herencia de don A. L. M.

Resultando: Que la superficie catastral de la finca de dos mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados, difiere de la superficie declarada en el título, de dos mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados.

Resultando: Que la finca, a que se refiere el precedente documento tal y como se describe en el mismo: «Urbana: Parcela en calle (...) de Utrera. Tiene una superficie de dos mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados. Sobre dicha parcela se encuentra construida una vivienda de una sola planta, siendo la superficie construida y ocupada en la parcela de treinta y cinco metros cuadrados, estando el resto de la parcela destinada a patio y zona ajardinada. Linda, por el frente, con calle de su situación; por la derecha entrando, con finca (...); por la izquierda, con finca (...); y por el fondo, con parcelas (...), no aparece inscrita en este Registro a favor de persona o entidad alguna.

Resultando: Que examinado el Registro a mi cargo, aparecen inscritas en este Registro, fincas colindantes según la certificación catastral, a dicha finca, procedentes por segregación de la finca registral 24.490, que obra al folio 221 del tomo 1.432, libro 517 de Utrera, inscripción 1.ª, como es la registral 24.583, sita en calle (...) según el

Catastro, con la siguiente descripción: «Rústica: Suerte de tierra, de riego e indivisible, destinada a huerto familiar, en el pago de (...), término de Utrera, hoy calle (...) Tiene una superficie, según el Registro de treinta áreas, y según certificación catastral que se dirá, resulta tener una cabida de dos mil ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados. En su interior existe la siguiente edificación: casa de tipo rural, de una sola planta, convenientemente distribuida para habitar, con una superficie construida de ochenta metros cuadrados, y una piscina con una superficie construida de cincuenta y seis metros cuadrados. Ocupa lo edificado una superficie construida total de ciento treinta y seis metros cuadrados. Linda lo edificado por todos sus vientos con la parcela sobre la que se asienta, la cual linda: al Norte, Este y Sur, con finca matriz de la que se segregó, de don F. S. C., y por el Oeste, con camino de acceso por el que tiene su entrada y salida. Sólo es susceptible de división o segregación respetando la extensión de la unidad mínima de cultivo.» Dicha finca consta inscrita a favor de don F. M. D., mayor de edad, viudo, vecino de Utrera, con domicilio en (...) por compra del solar a don F. S. C. casado con doña I. P. M., en virtud escritura otorgada en Utrera el doce de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro ante el Notario don Celso Méndez Ureña, según resulta de la inscripción 1.ª de la citada registral 24583, que obra al folio 135 del tomo 1533, libro 557 de Utrera.

O la finca registral 24.585, con la siguiente descripción: Rústica: Suerte de tierra de riego indivisible, destinada a Huerto Familiar en el pago de (...), término de Utrera, destinada a Huerto familiar, con cabida de treinta áreas. Linda: Norte, hermanos R. B.; Sur y Oeste, resto de finca matriz, y al Este, camino (...)» procedente por segregación de la registral 24.490 de Utrera, y que consta inscrita a favor de don J. A. H., casado con doña M. A. R. C., por compra a don F. S. C., en virtud de escritura otorgada en Utrera el 19 de abril de 1994 ante el Notario don Celso Méndez Ureña, según la inscripción 1.ª de dicha finca, que obra al folio 137 del tomo 1533, libro 557 de Utrera, con referencia catastral número 2442016TG5224S0001OG, colindante con la finca que se pretende inmatricular, según la certificación catastral y gráfica, aportada en el documento.

O la finca registral 24.581, con la siguiente descripción: Rústica: Suerte de tierra de riego indivisible, destinada a Huerto Familiar en el pago de (...), término de Utrera, con una cabida de treinta y dos áreas y sesenta y seis centiáreas. Linda: Norte y Sur, con resto de finca matriz; al Este, «camino (...)» y al Oeste, con más resto de la finca matriz y con parcela de F. M. D.» y que consta inscrita a favor de don F. S. V. y doña A. S. I., por compra a don F. S. C., en virtud de escritura otorgada en Utrera el 15 de septiembre de 1994 ante el Notario don Celso Méndez Ureña, según la inscripción 1.ª de dicha finca, que obra al folio 133 del tomo 1533, libro 557 de Utrera, con referencia catastral número 2442019TG5224S0001DG, colindante con otra colidante de la finca que se pretende inmatricular, según la certificación catastral y gráfica, expedida por la Oficina Virtual del Catastro.

Resultando: Que la finca de la que parece proceder la finca de la que se solicita la inmatriculación consta con la siguiente descripción: «Rústica: Suerte de tierra calma con algo de olivar, en el Pago de (...), término de Utrera, con cabida seis hectáreas, veinte y tres áreas diez y ocho centiáreas. Linda: al Norte, con finca de los hermanos R. B. y con finca segregada; al Este, con camino o camino (...); al Sur, con la de herederos de don D. M. P.; al Oeste, con fincas de don D. M. S., don P. N. y doña J. L. V., y con en camino que desde Utrera se dirige (...), conocido también como camino (...). En su interior existe un pozo.» y que aparece inscrita a favor de don F. S. C. casado con doña I. P. M., en virtud escritura de agrupación otorgada en Utrera el treinta de diciembre de mil novecientos noventa y uno ante el Notario don Celso Méndez Ureña, según resulta de la inscripción 1.ª de la citada registral 24490, que obra al folio 221 del tomo 1432, libro de Utrera.

Considerando: Que el art. 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación de la Ley, queda redactado del siguiente modo: «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.

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.

Calificación: Por ello he resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada ante la duda fundada de que la finca de la que procede la que se solicita inmatricular consta inscrita en este Registro, por lo que se procedería con su inscripción a la doble inmatriculación de la finca en la parte que en la escritura calificada es objeto de transmisión. Si dicha finca, como se deduce de lo anterior, procede por segregación de la finca registral 24.490 de Utrera, deberá segregarse de la misma, aportando la licencia correspondiente y acreditando las sucesivas transmisiones que se hayan podido producir, bien aportando los títulos públicos de adquisición de dicha finca, bien acudiendo al procedimiento de reanudación del tracto regulado en el art. 208 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación.

De conformidad con el artículo (...)

Utrera a veintidós de agosto del año dos mil dieciocho la Registradora (firma ilegible),
Fdo. M.^a Marta Crespo Villegas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Montoro Pizarro, notario de Utrera, interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Mediante escritura autorizada por el notario recurrente el día 01/03/2016, don F. L. C. vendió a don M. P. G. y doña M. E. G. M., el inmueble que se describe en la misma, no inscrito en el Registro de la Propiedad. En el mismo se indicaba que el vendedor había adquirido el inmueble por herencia de su padre, careciendo de título escrito de su derecho.

En posterior escritura de fecha 07/07/2017 [sic] autorizada también por este Notario, los antes citados compradores pactaron capítulos matrimoniales disolviendo y liquidando la Sociedad de gananciales, y adjudicando el inmueble citado a doña M. E. G. M.

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad número 1 de Utrera, para inmatriculación por doble título de conformidad con el art. 205 de la Ley Hipotecaria, la señora registradora denegó la práctica de la inscripción solicitada ante la duda, según la misma fundada, de que la finca que se pretende inmatricular, «parece proceder» de otra ya inscrita en este registro una reflexión previa, a beneficio de inventario Como afirmaba un Notario en un recurso presentado en esa DG, cuyos datos pormenorizados no me vienen a la mano, del resultado de los numerosos recursos contra calificaciones cuyo núcleo central es la duda del Registrador/a depende que la reforma Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio arraigue, se consolide y sirva para algo o sea puro humo que no sirva para nada o para poco.

En efecto, habiéndose cumplimentado escrupulosamente todos y cada uno de los requisitos requeridos por la ley para ello, y después de todo ello, digo, ¿puede una calificación negativa, basada en una opinión subjetiva, desvanecer o desmoronar todo ese edificio jurídico sobre el que se fundamenta el sistema de seguridad jurídica? Al igual que mi compañero, opino, que cualquier actuación del registrador de la propiedad debe tener su límite en la Ley.

Además, a mi entender los preceptos que cierran el Registro de la propiedad, con el simple argumento de las dudas del Registrador, resultan extemporáneos, abusivos, injustos y con un tufillo de inconstitucionalidad, que otorga a los Registradores unos poderes discrecionales, lindando con la función jurisdiccional.

Fundamentos de Derecho.

El título inmatriculador.

Se deniega la inmatriculación cuando se cumplen todos los requisitos necesarios para la misma. Así el artículo 205 de la ley hipotecaria tras la reforma por ley 13/2015 de 24 de junio dispone que «serán inscribible, si necesidad de previa inscripción y siempre que no estuvieran inscrito los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativo 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. El registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguno y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya matriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente y matriculados». Evidentemente se cumplen los requisitos establecidos por los artículos 205 de la ley hipotecaria 298 de su reglamento y 53.7 de la ley 13/96

Las dudas de la registradora.

1. Dice el artículo 205 que el registrador no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca que se pretenden inmatricular con otras ya inmatriculadas.

2. Así pues la duda del registrador debe estar fundada. Eso implica que la misma no puede ser discrecional, sino que debe someterse a un fundamento claro y no basarse en meras especulaciones o suposiciones. Ha de tener su fundamento en certezas.

Resulta harto difícil categorizar que deba entenderse por «dudas fundadas del Registrador», pues, considero, que estamos ante uno de los que podríamos llamar «conceptos jurídicos indeterminados», tan denostados por doctrina y jurisprudencia y que a veces atentan contra la seguridad jurídica de los ciudadanos. No obstante nos da una pista la RDG de 4 de mayo de 2.016, al afirmarse, «que sólo tienen ahora fundamento legal las posibles dudas sobre la identidad de una finca, cuando las mismas resulten de: comparar una descripción registral inscrita con otra nueva descripción, cuya inscripción se pretende ahora respecto de la misma finca, ya inmatriculada o cuando refiriéndose a una finca no inmatriculada, tales dudas resulten de comparar la descripción de la finca que se haga en el título inmatriculador con la que se haga en el título previo de adquisición. Según el art actual 205 LH aplicable a este supuesto, se exige «que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos (previo y posterior) 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.

3. En el mismo sentido la resolución de 11 de mayo de 2018 señala que «ha reiterado este centro directivo que 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 razonables.(En este sentido,

Resoluciones de 8 de octubre de 2005; de 2 de febrero de 2010; de 13 de julio del dos mil once; del dos de diciembre del dos mil trece; de tres de julio del dos mil catorce; de ocho de octubre del dos mil cinco; de dos de febrero de dos mil diez; de trece de julio del dos mil once del dos de diciembre del dos mil trece de tres de julio del dos mil catorce; de diecinueve de febrero del dos mil quince y de veintiocho de abril del dos mil dieciséis, entre otras).

4. Cualquier duda No puede ser suficiente para suspender una inmatriculación, sino que las dudas para tener relevancia jurídica han de ser fundadas. En este sentido resultan relevantes las Resoluciones de 3 de noviembre de 2016 y de 20 de diciembre del mismo año.

En este caso la única certeza que hay es que se pretende inmatricular una finca totalmente independiente, tal y como se refleja en el catastro, habiéndose cumplido todos los requisitos para la inmatriculación por doble título del artículo 205

5. En este sentido la resolución de 9 de mayo de 2018 señala que «no cabe admitir... las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba de hecho negativa de que (la finca a inmatricular) no se ha formado por división o segregación de otra mayor». Esto es lógico porque la seguridad jurídica y los derechos de los ciudadanos no pueden quedar al arbitrio de meras especulaciones del calificador. Y es por eso que el artículo 205 exige que las dudas del registrador estén fundadas

6. La RDG de 9 de Mayo de 2.018 aboga por una interpretación restrictiva de la normativa relativa a las dudas fundadas que supone una limitación de las facultades dominicales y «sin que quepa admitir a estos efectos las meras sospechas o conjeturas o la exigencia de una prueba del hecho negativo de que no se ha formado por división o segregación de otra mayor» pues las normas no deben ser interpretadas desde la perspectiva [sic] de su eventual incumplimiento (art 3 CC)

7. La RDG de 31 de mayo de 2.017 debe tenerse en cuenta ya que permitió la inmatriculación de una finca que coincidía con el número y la calle de otra ya inscrita pero en la que la referencia catastral de una y otra eran diferentes. En este caso fueron pues concluyentes los datos catastrales. Ello determinó que para la citada resolución estuviese suficientemente acreditada la diferente localización de ambas fincas

8. La Sra. Registradora utiliza términos en su calificación que no se compadecen con la certeza de una duda fundada. Así afirma: que la Finca de la que «parece proceder» la finca de la que se solicita de matriculación consta con la siguiente descripción... El principio de protección de los derechos y el mismo derecho a la Propiedad y al título de esta, no puede quedar, repito, en suspenso, basándose en meras conjeturas o presunciones no establecidas por la ley.

9. En su calificación, la señora Registradora describe la finca registral 24.490 que nada tiene que ver con la de éste expediente, cuya inmatriculación se pretende.

Asimismo señala la señora registradora que existen fincas colindantes a la finca cuya inmatriculación se pretende procedentes por segregación de otra, como finca 24.490. Resulta evidente que de la existencia de esas fincas colindantes no puede concluirse que la que se pretende inmatricular, forme parte de la repetida finca 24.490. Débil resulta este argumento, que concluye que porque unas fincas procedan por segregación de una matriz, también deba proceder de la misma otra colindante. Y esto conduce a una probatio diabólica como es la de todo hecho negativo.

10. Como afirma la resolución de 11 de mayo de 2018 es evidente que al registrador le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad en los casos de inmatriculación, si bien como con insistencia tiene declarado esta dirección General la denegación del acceso registral de tales supuestos si se consideran que existen dudas sobre la entidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia.

11. Se debe resaltar en el presente caso la coincidencia de la certificación catastral aportada con la finca descrita en el título de la finca que se pretende inmatricular, así como que la titularidad que consta en la misma es la del causante del dueño de la misma que consta en el antetítulo. Así pues esta finca tiene referencia catastral individualizada.

Como decía antes hablando de certezas, la única que existe en este caso es que finca que se pretende inmatricular consta como finca independiente en el catastro. Estos datos catastrales son contundentes frente a la supuesta duda de la señora registradora.

12. Para terminar, dejar constancia de que La SAP de Alicante, sección 6, en Sentencia de fecha 09/03/2015, Roj SAP A 660/2015, en relación a un supuesto que guarda similitud con el presente señala que la Resolución impugnada manifiesta que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, que se pretende inmatricular, toda vez que podría ser alguna de las localizadas o parte de ellas, señaladas por el Registrador e incluso se añade que posiblemente se trate de una finca determinada.

Considera la Sala que esas dudas o esa mera posibilidad no puede sostener la calificación negativa. Si es cierto que todas ellas se hallan en el mismo paraje000, pero respecto de las primeras ni sus lindes ni sus superficies tienen que ver con la pretendida por los demandantes.

Añade la sentencia que: Por otra parte tampoco podemos detenernos en la supuesta previsibilidad de existir una doble inmatriculación ya que existen mecanismos para solventar estas discordias entre los también previsibles propietarios que pudieran aparecer, como son el artículo 313 del Reglamento Hipotecario y el artículo 1.473 del Código Civil.

La citada SAP falla dejando sin efecto la Resolución de la DG de los Registro y del Notariado de fecha 10 de marzo de 2014, y con ella la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de fecha 15 de noviembre de 2013, acordando la inmatriculación de la finca a que se refiere el presente procedimiento a nombre de los demandantes en el citado Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad de Utrera número 1 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2000, 21 de enero de 2006, 18 de enero de 2010, 5 de marzo de 2012, 21 de abril, 5 de mayo y 14 de diciembre de 2016, 24 de enero y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo de 2018.

1. Constituye el único objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita.

En particular, la registradora suspende la inscripción ante la duda fundada de que la finca de la que procede la que se solicita inmatricular conste inscrita, por lo que se procedería con su inscripción a la doble inmatriculación de la finca en la parte que en la escritura calificada es objeto de transmisión. En atención a ello considera que si dicha finca, como se deduce de lo anterior, procede por segregación de la finca registral 24.490 de Utrera, deberá segregarse de la misma, aportando la licencia correspondiente y acreditando las sucesivas transmisiones que se hayan podido producir, bien aportando los títulos públicos de adquisición de dicha finca, bien acudiendo al procedimiento de reanudación del tracto regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

2. 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 especulaciones o suposiciones, y que ha de

tener su fundamento en certezas. Cita al respecto la doctrina de esta Dirección General sobre la necesaria fundamentación de las dudas de identidad.

Asimismo considera el recurrente la finca registral 24.490 que identifica la registradora nada tiene que ver con la de éste expediente y que la circunstancia de que las fincas colindantes a la que se pretende inmatricular procedan por segregación de dicha matriz constituye un débil argumento que además conduce a una probatio diabólica como es la de todo hecho negativo. Asimismo destaca la coincidencia de la certificación catastral aportada con la finca descrita en el título de la finca que se pretende inmatricular, así como que la titularidad que consta en la misma es la del causante del dueño de la misma que consta en el antetítulo.

Por último cita una Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, de fecha 9 de marzo de 2015, en la que se afirma que ante la previsibilidad de existir una doble inmatriculación, existen mecanismos para solventar estas discordias entre los también previsibles propietarios que pudieran aparecer, como son los artículos 313 del Reglamento Hipotecario y 1473 del Código Civil.

Hay que advertir que el escrito de recurso contiene diversas consideraciones y juicios de valor sobre la normativa aplicable que resultan inapropiadas y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación, excediendo de la legítima discrepancia con la decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral.

3. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Por tanto, la cuestión central de este expediente, es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por la registradora se encuentran o no suficientemente fundadas.

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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. En particular la fundamentación de las dudas deriva de la localización por la registradora de las fincas colindantes a la que se pretende inmatricular y la procedencia de todas ellas de la misma matriz, al igual que otra lindante con estas últimas, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro, así como su titular registral.

Como ha señalado esta Dirección General, 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, por lo que es correcto el proceder de la registradora señalando la finca de la que se estima que puede proceder por segregación la que ahora se pretende inmatricular.

En este punto debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. No puede compartirse, por tanto, la tesis del recurrente respecto a la necesidad de una absoluta certeza o coincidencia, por cuanto una mera actualización descriptiva permitiría eludir la norma que pretende evitar la inmatriculación de fincas ya inscritas. Asimismo, la circunstancia de que la descripción en el título coincida con el catastro tampoco desvirtúa la fundamentación de la

registradora. La necesaria coincidencia descriptiva del título con Catastro es un requisito para lograr la inmatriculación (cfr. artículo 205 de la Ley Hipotecaria). Precisamente corresponde al registrador evitar que por vía de una adaptación de la descripción a la resultante del Catastro se trate de eludir la localización de una finca inscrita que figure con una descripción que haya podido quedar obsoleta por el transcurso del tiempo.

Además, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indiciaria o parcial. Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Sin que tampoco pueda concluirse que por la circunstancia de existir regulados procedimientos legales para solventar esta situación patológica puedan admitirse que accedan al registro situaciones que den lugar a la misma, lo que se conviene mal con la seguridad jurídica que es el fin último de esta institución, debiendo evitarse en todo caso el acceso al Registro de situaciones impugnables.

Finalmente 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 fondos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

De lo expuesto, y con el detalle con el que consta en la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas, y que por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

4. Relacionado con el defecto, cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016, si en casos como el presente, continúa o no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria - mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria- no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular -conforme a los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria- con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior

potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria -si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral-; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos -y entre ellos, el de inmatriculación- para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquel».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 de la Ley Hipotecaria establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

En el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudir previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes o de la finca que se ha identificado como coincidente), podrían disiparse las dudas alegadas por la registradora.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.»

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 5 de diciembre de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro