

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5962 *Resolución de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de fincas en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. S. A. V., abogada, en nombre y representación de doña M. C., doña O., doña R. y doña M. Y. R. F., contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, doña María del Pilar Linares González, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de fincas en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 2 de abril de 2025 ante el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, número 977 de protocolo, en unión de otra escritura de escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 22 de febrero de 1991 ante el notario de Vélez-Málaga, don José Joaquín Jofre Loraque, número 394 de protocolo, con ocasión del fallecimiento de doña C. F. S., se solicitaba la inmatriculación de tres fincas, sitas todas en el término municipal de Alcaucín, que se correspondían, respectivamente, con las referencias catastrales 29002A008003300000WX y 29002A008003300001EM, 29002A008004790000WF y 8538114UF9883N0001FZ.

II

Presentada el día 17 de junio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2254/2025.

Diario: 1114/2025, de fecha 17/06/2025.

Documento: Escritura autorizada el día 02/04/2025, por el Notario de Torrox, Don/Doña Miguel Ángel Delgado Gil, número de protocolo 977/2025; en unión de la escritura de Herencia otorgada el día 22 de Febrero de 1991, ante el Notario de esta ciudad, Don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo 394.–

Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado.

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. Atendidas las circunstancias concurrentes en el precedente documento, existen dudas fundadas sobre la identidad de las fincas a que el mismo se refiere, por la coincidencia, acaso parcial, de la representación gráfica con otras fincas previamente inscritas y la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Conforme a la escritura presentada, las fincas a inmatricular, una parcela de terreno sita en el pago conocido como (...), que es la parcela 330 del polígono; otra parcela de terreno rústico sito en el pago de (...), siendo la parcela 479 del polígono 8; otro terreno sito en (...); pertenecen a Doña C. F. S., quien las adquirió por herencia de Doña M. L. S. G., quien a su vez las adquirió por herencia de su abuelo Don J. S. N.

En este Registro de la Propiedad existen inscritas las fincas 447, 1321, 1326, 1359 y 1455 del término municipal de Alcaucín. Todas ellas a favor de Don J. S. N. Y las fincas 4147 y 4148 de Alcaucín, cuyos propietarios fueron las citadas adjudicatarias en el documento anterior, posteriormente agrupada pasando a formar la finca 4496 de Alcaucín y cuyo propietario actual es la entidad "Filipo Trans, S.L."

En definitiva, existen dudas fundadas sobre la identidad de las fincas a que se refiere la escritura y la realidad de la inmatriculación solicitada, dada la descripción de la finca contenida en el título, la representación gráfica aportada y la finca resultante de la previa inmatriculación, atendida su procedencia, titularidad, situación, superficie y linderos.

Esta suspensión se practica de conformidad con los artículos 9, 10, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 45 de su Reglamento.

2. Por no existir correspondencia o identidad entre la descripción de las fincas que constan en el título inmatriculador y el título anterior, o sea, en el documento que se pretende la inscripción y el título anterior, con la recogida en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria en su redacción de 25 de junio de 2015 es claro cuando expresa:

"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."

En primer lugar debemos entrar en el requisito de la identidad, entendida como un conjunto de características claras y determinadas que debe de tener una finca, para distinguirla de las demás y que la hacen única e inconfundible.

Este requisito de la identidad, no se cumple en absoluto en la inmatriculación que se pretende.

Nuestro sistema hipotecario, exige, garantías suficientes en la inmatriculación de las fincas, que impidan acceder al Registro fincas ya inscritas o fincas coincidentes en parte con otras que ya lo estuvieran o pretendieran hacerlo en el futuro.

El Registrador que suscribe no puede valorar la identidad, cuando entre el título inmatriculador y la certificación catastral existen importantes discrepancias, con diferencia de metros.

La expresión del artículo 205 “a juicio del Registrador” no puede justificar que deje de practicarse la inmatriculación por meros temores del que suscribe, pero sí que deniegue el acceso al Registro de la Propiedad de fincas que son distintas en el título público previo de adquisición, en el título inmatriculador y la certificación catastral, que no tienen identidad entre ambos.

A la identidad también se refiere el artículo 45 de la Ley de catastro “Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador”.

Nuevamente la figura de la identidad aparece tratada legalmente y nos hace ver la necesaria relación entre la referencia catastral y la identidad de la finca o fincas en cuestión, punto este que tampoco se cumple en la inmatriculación que se pretende en estos dos títulos.

Esta suspensión se practica de conformidad con el Art.º 205 de la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

3. Falta en la descripción de las fincas la naturaleza de las fincas, que deben entenderse actualmente como rústica o urbana, que no se describe en el citado precedente documento. Artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, 51 y 98 de su Reglamento, y el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la DGRN y la DGC, de 29 de Octubre, y del apartado Tercero de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de Noviembre.

4. En cuanto a la escritura de Herencia otorgada el día 22 de Febrero de 1991, ante el Notario de esta ciudad, Don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo 394: No acreditarse el pago, exención o no sujeción del documento al Impuesto de Sucesiones y Donaciones. (Art. 254 Ley Hipotecaria).

5. En cuanto a la escritura de Herencia otorgada el día 22 de Febrero de 1991, ante el Notario de esta ciudad, Don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo 394: No acompañarse ni transcribirse en la parte necesaria, el título de sucesión hereditaria de Doña M. L. S. G. –Acta de Notoriedad de declaración de herederos abintestato–. (Artículos 14 L.H. y 76 R.H.).

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 1114/2025. Contra la presente (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Linares González registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Vélez-Málaga a día nueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. S. A. V., abogada, en nombre y representación de doña M. C., doña O., doña R. y doña M. Y. R. F., interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 14 de julio de 2025, me ha sido notificada calificación negativa respecto del título presentado para su inscripción en ese Registro, consistente en escritura de herencia de fecha 02/04/2025, por el Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, número de protocolo 977/2025; en unión de la escritura de Herencia otorgada el día 22 de Febrero de 1991, ante el Notario de esta ciudad, Don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo 394, denegándose la inmatriculación solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que dio defectos indicados presentamos el recurso solo contra los siguientes defectos:

1. La existencia de dudas fundadas sobre la identidad de las fincas a que se refiere la escritura y la realidad de la inmatriculación solicitada, dada la descripción de la finca contenida en el título, la representación gráfica aportada y la finca resultante de la previa inmatriculación, atendida su procedencia, titularidad, situación, superficie y linderos.
2. La falta de correspondencia o identidad entre la descripción de las fincas que constan en el título inmatriculador y el título anterior, con la recogida en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

Que mediante el presente escrito, dentro del plazo legal de Un Mes establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer Recurso Gubernativo contra la referida calificación, con base en los siguientes:

Hechos

Primero. Con fecha 16 de junio de 2025 fue presentada en ese Registro la escritura anteriormente referenciada para su inscripción mediante inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Con fecha 14 de julio de 2025 se emitió calificación negativa en los términos expresados, que ahora se recurre.

Tercero. Que las fincas que se presenten inmatricular y descritas en la escritura de por el Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, número de protocolo 977/2025 se corresponden con las certificaciones catastrales aportadas en la escritura conforme a las siguientes:

1) Descripción: Parcela de terreno sita en el pago conocido como (...) del término municipal de Alcaucín (Málaga) siendo la parcela 330 del polígono 8, con una extensión superficial de quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados (558m²). Linda: al Norte, con la parcela 331 y con vías pecuarias catastrada con el número 9046 a nombre de la Junta de Andalucía; al Sur, con la parcela 328 y 329; al Este, con la parcela 331 y 329 antes citadas; y al Oeste, con la parcela 328 y con la Vías pecuarias antes indicadas. En su interior existe construida un edificio que consta de planta baja y planta primera. La planta baja tiene una superficie total construida de doscientos sesenta y siete metros cuadrados (267 m² [sic]), de los cuales 229 metros se destinan a aparcamiento y 38 metros a almacén. La planta primera se destina a vivienda y tiene una superficie total construida de setenta y un metros cuadrados (71 m² [sic]). Linda por todos sus frentes con la parcela en la cual se encuentra enclavada.

Referencia catastral: A la parcela le corresponde la referencia catastral 29002A008003300000WX, y a las construcciones le corresponde la referencia catastral 29002A008003300001EM.

2) Descripción: Parcela de terreno Rústica sito en el Pago (...) del término municipal de Alcaucín (Málaga) con una extensión superficial de dos mil setecientos siete metros cuadrados (2.707 m² [sic]), siendo la parcela 479 del polígono 8 del término

de Alcaucín. Linda: al Norte, con la acequia catastrada con el número 9017 a nombre de la Junta de Andalucía, con la finca sita en (...) catastrada a nombre de E. C. J. M. B., y con la finca sita en (...) catastrada a nombre de G. T. K.; al Sur, con la parcela 482 catastrada a nombre de Don A. C. C., con la finca 483 catastrada a nombre de A. C. A. y con la zona indeterminada catastralmente; al Este, con la finca sita en (...) catastrada a nombre de E. C. J. M. B., y con la finca sita en (...) catastrada a nombre de G. T. K., antes citadas, y con la zona indeterminada catastralmente; y al Oeste, con la acequia antes indicada y con la parcela 480 catastrada a nombre de Don A. C. A.

Referencia catastral: 29002A008004790000WF.

3) Descripción: Terreno sito en (...) del término de Alcaucín con una extensión superficial de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados (155 mÇ [sic]), en cuyo interior existe construida una vivienda unifamiliar de una sola planta con una superficie total construida de cien metros cuadrados (100 mÇ [sic]) distribuida en varios servicios y dependencias. Linda: Según se accede a terreno, al frente con vial Público (...), a la izquierda con la finca sita en (...); derecha con la finca sita en (...) y fondo con la finca sita en (...)

Referencia catastral: 8538114UF9883N0001FZ.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Procedimiento y competencia

El presente recurso se interpone ante el Registro de la Propiedad para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal establecido.

II. Sobre la identidad de la finca en los procedimientos de inmatriculación

Primero. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha establecido reiteradamente que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, no bastando expresiones genéricas ni la mera oposición no documentada.

Así lo corroboran, entre otras, la Resolución de 3 de julio de 2023, donde se establece que la calificación negativa debe estar debidamente fundamentada, con expresión de los hechos y datos concretos en que se basan las dudas sobre la identidad de la finca, no siendo suficientes meras afirmaciones genéricas o imprecisas.

Segundo. Respecto a la correspondencia entre el título y la certificación catastral, la doctrina de la Dirección General ha flexibilizado el criterio de identidad, no exigiendo una identidad plena y absoluta, sino razonable, centrada principalmente en la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca.

En este sentido, la Resolución de 10 de enero de 2022 indica expresamente que la identidad exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria no es una identidad plena y absoluta, sino razonable, centrada en la correspondencia de la ubicación y delimitación geográfica, siendo suficiente la consignación de coordenadas georreferenciadas.

Tercero. La identidad de la finca a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria se refiere principalmente a la ubicación y delimitación geográfica perimetral, no siendo necesario que coincidan los elementos físicos internos ni siquiera la identidad del titular catastral, como ha reiterado la Dirección General en su doctrina, como por ejemplo en el Resumen de Resoluciones de 1 de julio de 2021.

Cuarto. Cuando existen dudas sobre la identidad de la finca, estas deben manifestarse al inicio del procedimiento, preferentemente en el momento de expedir la certificación registral, y no tras la inversión de tiempo y recursos por parte del usuario, salvo que surjan nuevos datos durante la tramitación.

En este sentido, la Resolución de 1 de marzo de 2022 establece que las dudas deben expresarse por el registrador lo antes posible, y fundamentarse en datos objetivos, no en meras sospechas o alegaciones genéricas.

III. Sobre la motivación de las dudas fundadas de identidad

Primero. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige al registrador que califique “bajo su responsabilidad” la existencia o inexistencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, lo que implica que estas dudas deben estar suficientemente motivadas y basadas en datos objetivos, como ha señalado la Dirección General en sus resoluciones, y en la presente calificación solo parece que se ha basado en fincas inscritas a nombre de Don J. S. N., sin entrar a analizar si, hay coincidencia de nombres, ya que no consta inscrito el DNI, si dichas fincas son coincidentes en linderos con las actuales, pudiendo tener este señor fincas sin inmatricular, tras solicitar las notas simples indicadas en la calificación registral y comparar los linderos estas no son coincidentes con las descritas en el título herencia de fecha 02/04/2025, por el Notario de Torrox, Don Miguel Ángel Delgado Gil, número de protocolo 977/2025; en unión de la escritura de Herencia otorgada el día 22 de Febrero de 1991, ante el Notario de esta ciudad, Don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo 394. Incluso pudiendo estar algunas inmatriculadas y otras no.

Es por lo indicado que es de vital importancia que en la labor de calificación del registro analice las fincas registrales y las compare, con las que se pretenden inmatricular, ya que en estas hay linderos muy específicos como acequias y caminos, pudiendo especificar el registro de la propiedad, y basándose además a la más amplia información a la que tiene acceso, si alguna de las fincas que ya están inscritas corresponden con las que se pretender inmatricular.

Segundo. La calificación recurrida se limita a expresar dudas genéricas sobre la identidad de la finca, sin especificar de manera concreta en qué puntos existe discrepancia o falta de correspondencia que justifique la denegación de la inmatriculación, lo que contraviene la doctrina de la Dirección General.

Tercero. La Resolución de 8 de junio de 2022 establece que las dudas del registrador deben referirse a la coincidencia de la representación gráfica con otras bases gráficas inscritas, con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes o a la existencia de negocios traslativos encubiertos. En el presente caso, la calificación negativa no concreta ninguna de estas circunstancias de manera específica y fundamentada.

IV. Sobre la correspondencia entre la descripción del título y la certificación catastral

Primero. La certificación catastral descriptiva y gráfica aportada muestra una correspondencia razonable con la descripción de la finca en el título inmatriculador, cumpliendo así con la exigencia del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Las diferencias que pudieran existir entre la descripción de la finca en el título y la certificación catastral no son suficientes para denegar la inmatriculación, siempre que exista una correspondencia razonable en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica perimetral, como ha establecido la Dirección General en numerosas resoluciones.

Tercero. La Resolución de 5 de julio de 2014 de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado establece que las diferencias en elementos descriptivos internos de la finca o en la identidad del titular catastral no son obstáculo para apreciar la identidad de la finca a efectos de su inmatriculación.

V. Sobre el procedimiento para disipar dudas fundadas

Primero. En caso de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca, la Dirección General ha establecido que debe tramitarse el expediente previsto en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disiparlas, como indica la Resolución de 28 de julio de 2023.

Segundo. El interesado puede aportar datos históricos, catastros antiguos o informes periciales para acreditar la identidad de la finca, como ha señalado la Dirección General en su Resolución de 20 de octubre de 2022, posibilidad que no se ha ofrecido en la calificación recurrida.

Por todo lo expuesto,

Solicito al Sr. registrador de la Propiedad

Que tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, lo admita y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación referida en el encabezamiento, y previos los trámites legales oportunos, se sirva remitirlo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, estimándolo, revoque la calificación recurrida y ordene la inmatriculación solicitada de todas o si no de parte de las fincas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a falta de subsanar el resto de defectos no recurridos.

Solicito que en caso que no proceda la inmatriculación de alguna o de todas las fincas que se pretenden, el registro especifique a qué finca registral concreta puede coincidir con las que se pretende inmatricular, para en el caso que proceda proceder por otra vía a la inscripción de la herencia.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe, concretando las dudas sobre posible coincidencia de las fincas a inmatricular con otras previamente inscritas del mismo causante en el título previo y sobre la falta de identidad en la descripción de las fincas entre el título previo y el inmatriculador, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 198, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, 3 de abril de 2017 y 14 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020, 22 de noviembre de 2022, 17 de marzo y 11 de julio de 2023, 30 de octubre de 2024 y 11 de marzo, 4 de junio y 8 de julio de 2025.

1. Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 2 de abril de 2025, ante el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, protocolo número 977, en unión de otra escritura de escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 22 de febrero de 1991 ante el notario de Vélez-Málaga, don José Joaquín Jofre Loraque, protocolo número 394, con ocasión del fallecimiento de doña C. F. S., se solicita la inmatriculación de tres fincas, sitas todas en el término municipal de Alcaucín, que se corresponden respectivamente con las referencias catastrales 29002A008003300000WX y 29002A008003300001EM, 29002A008004790000WF y 8538114UF9883N0001FZ.

La registradora suspende la inscripción solicitada por varios defectos, de los cuáles sólo se recurren los dos primeros de los consignados en su calificación. En concreto, la existencia de dudas fundadas de coincidencia de las fincas a inmatricular con otras ya inscritas a favor del transmitente en el título previo, pues constan inscritas a favor de este último las registrales 447, 1.321, 1.326, 1.359 y 1.455, todas del Ayuntamiento de Alcaucín. Y en cuanto a las registrales 4.147 y 4.148, posteriormente agrupadas pasando a formar la registral 4.496 también del Ayuntamiento de Alcaucín, fueron

titularidad de las adjudicatarias en el título inmatriculador, siendo ahora propiedad de una mercantil; de otro lado, advierte que no existe identidad en las descripciones de las fincas entre las consignadas en el título previo y el inmatriculador y, a su vez, con las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al título.

La recurrente sostiene, en síntesis, en cuanto al primer defecto, que la registradora parece basar sus dudas de constar las fincas ya inscritas por el mero hecho de existir asientos de dominio a favor del transmitente en el título previo, sin ofrecer otra argumentación, de manera que no se indica en qué puntos se justifica la negativa a la práctica de los asientos solicitados, y, respecto del segundo defecto, señala que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas muestran una correspondencia razonable con la descripción de las fincas en el título inmatriculador, debiendo admitirse que las eventuales diferencias descriptivas no son suficientes para fundamentar una negativa a inscribir siempre que se pueda determinar su ubicación y delimitación geográfica perimetral, pudiéndose haber tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar tales dudas.

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 de la Ley Hipotecaria, 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». Con base en este inciso, la registradora suspende la inmatriculación solicitada por apreciar dudas sobre si las fincas a inmatricular se encuentran a su vez ya inscritas, señalando que a favor del transmitente en el título previo constan inscritas las registrales 447, 1.321, 1.326, 1.359 y 1.455, así como que la registral 4.496 (formada por agrupación de las registrales 4.147 y 4.148 fue propiedad de las adjudicatarias en el documento anterior.

Pero más allá de tal consideración, no expresa la calificación cuáles son los argumentos o motivos que llevan a la registradora a dudar de la efectiva previa inscripción de las fincas cuya inmatriculación se pretende. Y como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

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 proscribía 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.

4. La registradora, en su informe, señala que las dudas de identidad advertidas tienen su fundamento en la gran cabida de las fincas inscritas, así como su situación próxima respecto de las fincas a inmatricular, reproduciendo la descripción de las fincas respecto de las que se advierte su posible previa inscripción, todo ello en aras a evitar un supuesto de doble inmatriculación.

Procede recordar que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 3 de abril de 2017 y 11 de julio de 2023).

En cambio, sí deben ser tenidos en cuenta (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2024) los argumentos que se conciben como desarrollo de los defectos formulados, pues no suponen sino profundizar en los motivos que impiden la inscripción y que contribuyen a un conocimiento más completo del asunto.

A estos efectos es procedente señalar que, si bien hubiera resultado más conveniente que la objeción manifestada en el informe lo hubiera sido en la nota de calificación, no es menos cierto que ello no debe alterar el sentido de la solución de este expediente.

Por todo ello, en un caso como el ahora examinado donde la dificultad alegada por la registradora consiste en determinar si las fincas que se pretenden inmatricular constan ya inscritas, 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 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, pudiéndose igualmente aportar por los interesados aquella documentación de la que dispongan que contribuyan a disipar tales dudas de identidad.

5. Por lo que se refiere al segundo de los defectos advertidos por la registradora en su calificación, consistente en la falta de identidad en cuanto a la descripción de las fincas contenidas en ambos títulos, previo e inmatriculador, debe recordarse, como resulta de la Resolución de 4 de junio de 2025, que el tenor literal del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «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». Este Centro Directivo –cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018– ha señalado que, cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad.

Por ello es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella.

6. En cuanto a la coincidencia con Catastro, el artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 de la Ley Hipotecaria que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada. Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), la dicción legal –coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda. Sólo para el caso de desplazamientos de la cartografía catastral, o inconsistencias de la base de datos del que derive una inexactitud se han admitido representaciones gráficas alternativas (véase entre otras Resolución de 6 de marzo de 2024). Y esto es lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde el notario aporta la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble cuya inmatriculación se pretende, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas, obtenida directamente por el notario, del Catastro, a instancia de los interesados, cuyo traslado a papel une a la matriz, por lo que la descripción que debe hacerse en la inmatriculación será esta, una vez constatado que no hay razones fundadas para dudar

de la identidad de que es la misma finca, aunque haya diferencias descriptivas entre el título previo y el inmatriculador.

7. Sin embargo, contratadas las descripciones de las fincas contenidas en el título previo y en el inmatriculador, debe confirmarse la calificación de la registradora que advierte dudas de identidad en cuanto a si ambos títulos se están refiriendo a las mismas porciones de territorio.

En concreto, en el título previo, otorgado en 1991, se inventarían ocho fincas, no indicándose la referencia catastral de ninguna de ellas:

- la primera, una rústica, en el pago o lugar conocido por (...), de 1 hectárea, 30 áreas y 80 centiareas, con unos linderos todos personales.
- la segunda, otra rústica, en el pago o lugar denominado (...), con una extensión superficial de 6 áreas y 60 centiareas, también con linderos personales, salvo al oeste, que lo hace con camino.
- rústica en el pago o lugar denominado (...), de 26 áreas y 80 centiareas, que linda al norte y oeste con la acequia y al este y sur con un lindero personal.
- una urbana, casa que ocupa 105 metros cuadrados, de los que unos 70 corresponden a la parte edificada, en el pago denominado (...).
- otra rústica, en el mismo pago o lugar, de 6 áreas, con linderos personales, salvo al oeste, que lo hace con camino.
- casa, en el mismo pago o lugar, de 130 metros cuadrados, de los que están edificadas 70 metros cuadrados, con linderos personales, salvo al frente que lo hace con carril.
- otra rústica, en el pago o lugar conocido por (...), de 19 áreas y 20 centiareas, con linderos todos personales.
- y otra rústica, en el pago o lugar conocido con (...), de 1 hectárea y 72 áreas, también con linderos personales.

En el título inmatriculador, las fincas, descritas de modo totalmente coincidente con sus respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, son las siguientes:

- parcela de terreno sita en el pago conocido como (...), parcela 330 del polígono 8, con una extensión superficial de 558 metros cuadrados, que linda al norte, con la parcela 331 y con vías pecuarias; al sur, con las parcelas 328 y 329; al este, con las parcelas 331 y 329; y al oeste, con la parcela 328 y con la vía pecuaria antes citada, con una construcción en su interior.
- parcela de terreno rústica sito en el pago (...), con una superficie de 2.707 metros cuadrados. Linda: al norte, con acequia y otros linderos personales; sur y este, con linderos personales, y al oeste con la acequia antes indicada y un lindero personal.
- terreno sito en el barrio (...), de 155 metros cuadrados, con una vivienda en su interior de 100 metros cuadrados. Linda: al frente, con vial público y por el resto de sus vientos, con linderos personales.

Como puede observarse, no existe correspondencia en cuanto al sitio o paraje en que se ubican las fincas, tampoco en cuanto a su extensión superficial, si bien en cuanto a la primera de las fincas cuya inmatriculación se solicita, podría guardar correspondencia con la inventariada bajo el número 5 en el título previo, de cabida 600 metros, que linda al oeste con el camino, pues la finca a inmatricular tiene una cabida de 558 metros cuadrados y linda al oeste con vía pecuaria, si bien la finca inventariada bajo el número 2, con una superficie de 660 metros cuadrados, también linda al oeste con el citado camino. La inventariada en el título inmatriculador bajo el número 2 parece corresponderse con la inventariada bajo el número 3 en el título previo (2.707 y 2.780 metros cuadrados respectivamente, lindando al norte y oeste con acequia); finalmente, en cuanto a la inventariada bajo el número 3, podría corresponderse con las inventariadas bajo los números 4 y 6 en el título previo.

Y ello, sin perjuicio de que se aporte certificado de correspondencia emitido por el Ayuntamiento de Alcaucín, de conformidad con lo establecido en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, que determine la correspondencia entre el pago denominado (...) con el sitio (...) y se concrete, en cuanto a la finca a inmatricular bajo el número 3, con cuál de las dos urbanas contenidas en el título previo guarda correspondencia, a través de otros medios que permitan conocer tal circunstancia de modo indubitado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, en cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, debiendo tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las dudas de identidad, y confirmar la calificación en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 10 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.