

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010164

RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tudela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio para inmatricular una finca.

*(BOE de 9 de julio de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Inmatriculación. Dudas sobre la identidad de la finca. La motivación de la calificación registral. Inscripciones parciales.**

Al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, dado que el procedimiento previsto en el artículo 205 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. Por ello, **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.** Las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas. En cuanto a la **posibilidad de inscripción parcial**, es cierto que los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados. El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse, de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. Por otra parte, la **exigencia de petición expresa de las partes como requisito** para practicar la inscripción parcial tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato, por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 19, 20, 198, 205, 243, 326 y 327.

En el recurso interpuesto por doña A. U. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tudela 1, don Jesús-Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio para inmatricular una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 30 de septiembre de 2019 ante el notario de Paracuellos del Jarama, don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, doña A. U. S., doña M. S. U. S., don F. U.S. y don J. U. S. extinguen la comunidad

en que se hallan sobre una finca urbana sita en Villafranca de Navarra. Se acompaña, como título previo para la inmatriculación, escritura de aceptación de herencia.

II

Presentada la indicada escritura de extinción de comunidad en el Registro de la Propiedad de Tudela 1, fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación:

«Jesús-Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, Registrador de la Propiedad de Tudela 1, previo examen de la documentación presentada y los libros del Registro, realizo la presente calificación, dentro del plazo legal y en base a los siguientes:

I. Hechos.

1.º Con fecha 11 de los corrientes, asiento 3648 del Diario 143, se ha presentado en este Registro copia de una escritura otorgada el 30 de septiembre de 2019 ante el notario de Paracuellos del Jarama D. Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, nº 1.965 de su protocolo, por la que D. A., D. F., D. M. S., D. A. y D. J. U. S. extinguen la comunidad en que se hallan sobre una urbana en Villafranca, Carretera (...), que se adjudica dicha D. M. S.

2.º Consultados los libros del Registro de mi cargo y realizadas las búsquedas oportunas, resulta que dicha finca forma parte de la inscrita con el número 3.937, al folio 56 del tomo 1.305, libro 62 de Villafranca, a nombre de D. F. S. V., persona distinta de los otorgantes.

II. Fundamentos de Derecho.

1.º Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

2.º En cuanto a la calificación, el Art. 20 de la Ley Hipotecaria establece: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta... los Registradores denegarán la inscripción solicitada...".

III. Calificación.

Resuelvo denegar la inscripción por formar parte la finca de otra inscrita a nombre de persona distinta de los otorgantes. (...). Tudela, veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota, doña A. U. S. interpuso recurso, alegando, resumidamente:

«(...) Además de la escritura de extinción de comunidad a la que nos referimos, hemos presentado, y el registrador de Tudela tiene en su poder, otro título anterior para la inmatriculación: la copia autorizada de la escritura (previa) de aceptación de herencia otorgada ante el Notario D. Joaquín Delibes Senna-Cheribbo al protocolo 2.362 de 27 de noviembre de 2018 por la firmante y sus hermanos J., F., M. S. y A., en la que bajo número 6) página 20 consta ya como parte de la herencia aceptada la finca cuya denegación de inscripción se recurre.

8) Otras alegaciones. En la escritura de extinción de comunidad en todo caso se consiente también la inscripción parcial si no fuera posible la inscripción total.

9) Se recurre la calificación emitida en tanto deniega la inscripción pues el Registrador aduce como única razón que la finca forma parte de otra inscrita a nombre de persona distinta a los otorgantes, y sin embargo consideramos que esta denegación del Registrador no está justificada por las siguientes razones:

a. El Registrador dice en el hecho 2º que esta finca forma parte de la inscrita con el número 3.937, al folio 56 del tomo 1.305, libro 62 de Villafranca, a nombre de D. F. S. V., "persona distinta de los otorgantes".

b. Según la nota simple recibida del Registro sobre esta finca registral 3.937, esa finca, sita en término de (...), es rústica, pieza de tierra blanca regadío, de 58 áreas, o sea 5.800 m², que linda por Norte y Oeste, riego del término; Sur, camino y Este, camino (...).

c. La finca cuya inscripción se nos deniega, según consta tanto en la escritura de extinción de comunidad como en la previa de aceptación de herencia, es una finca urbana, concretamente un almacén, sito en la carretera (...), en la que la construcción ocupa una superficie de 192 m², enclavada en una parcela cuya superficie total es de 520,43 m², que linda frente con la carretera (...), derecha, entrando, finca número 1 de dicha carretera; izquierda y fondo, callejón.

d. Por tanto, y como resulta evidente, ni el tamaño, ni la descripción, ni la ubicación, ni, más importante, los linderos coinciden, y ni siquiera se menciona ningún precepto legal infringido.

e. No se ha fundado la denegación en argumentos razonables, careciendo la calificación de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas, punto que de haberse estudiado revela con total claridad que no puede existir tal doble inmatriculación, pues los linderos son totalmente diferentes, incluso una finca (la que dice el registrador) limita con riego (es decir, con agua) y sin embargo la que queremos inscribir no linda con ningún regadío.

f. El Registrador emite un juicio de identidad que podríamos calificar como arbitrario por falta de motivación pese a esta disparidad manifiesta entre las dos fincas, incluso de situación y linderos.

g. El Registrador no manifiesta haber llevado a cabo ninguna comprobación ni investigación catastral ni de otro tipo que podamos verificar o estudiar o recurrir, dejándonos por tanto en total indefensión.

De acuerdo con la Resolución de 24 de abril de 2019 de la DGRN en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cuenca por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta:

"(...)"

h. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, "(...)"

Por todo lo anterior, solicita:

Se tenga por interpuesto el presente recurso y se resuelva el mismo revocando la nota de calificación, instando asimismo, que la resolución que le ponga fin sea expresa, y que se inmatricule la finca en los términos solicitados y que constan en la escritura de extinción de comunidad de referencia. En Madrid a 20 de enero de 2020.»

IV

Trasladado el recurso al notario de Paracuellos de Jarama autorizante de la escritura, don Joaquín Delibes Senna-Cheribbo, formuló las siguientes alegaciones:

«1. Con carácter previo se aclara que las presentes alegaciones tienen por exclusivo objeto pronunciarse sobre la calificación emitida en tanto deniega la inmatriculación pretendida por el único defecto de resultar que dicha finca forma parte de la inscrita con el número 3.937... a nombre de Don..., persona distinta de los otorgantes. En la fundamentación jurídica se añade que con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria "... En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta.... los registradores denegarán la inscripción solicitada..."

En efecto, como pone de manifiesto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 23 de Enero de 2003, lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente implica exigir y entender que cuando la nota de calificación es desfavorable debe expresar y expresa todos los defectos advertidos, la íntegra motivación de los mismos, y el desarrollo necesario de todos los fundamentos jurídicos que la sustentan (cfr. art. 19 bis LH), en la inteligencia de que sólo de esta manera se evita la indefensión y son efectivas las garantías del interesado recurrente, quien desde el momento inicial conoce todos los argumentos del registrador y puede ejercer su derecho de defensa e impugnación.

Es por ello que estas alegaciones se limitan -como no puede ser de otro modo- a los hechos y fundamentos explicitados en la nota de calificación indicada, prescindiendo de cualesquiera otros aspectos contenidos o resultantes de la escritura referenciada y de la oportunidad o no de practicarse la inscripción parcial expresamente consentida en dicho documento.

2. También con carácter previo, quien suscribe entiende que la negativa a la inmatriculación solicitada por entender el registrador que la finca forma parte de otra inscrita encontraría su fundamentación jurídica propia en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y no, como consta en la nota, en el artículo 20 LH referido a defectos de tracto sucesivo que, por propia naturaleza, encuentran su acomodo en relación a fincas inscritas. No estamos, pues, ante un problema de tracto sino de inmatriculación: aunque el titular registral de la finca 3.937 hubiere otorgado la escritura presentada no hubiere sido posible inmatricular la finca si se considera que ya constaba inscrita.

3. Centrado así el asunto, debe apuntarse que 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.

Con arreglo a lo señalado por la RDG de 24 de abril de 2019, en doctrina ya consolidada del 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 (ver, también resoluciones de 31 de enero de 2018, 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 caso que nos ocupa, el registrador concluye apodócticamente que la finca que se pretende inmatricular forma parte de otra previamente inscrita sin que apoye dicho aserto en fundamento alguno más allá de alegar haber "consultado los libros a su cargo y de haber realizado las búsquedas oportunas".

No se encuentra, pues, en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial, de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular, tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente la negativa a la inmatriculación; no se realiza ninguna mención a los linderos de ambas fincas, o a su superficie, naturaleza o destino; tampoco consta se hayan comprobado los antecedentes catastrales o se haya realizado cualquier otra concreta investigación que revele la identidad apuntada.

Por todo lo cual, y aplicando los criterios resultantes de la mencionada RDG de 24 de abril de 2019 no cabe sino concluir que las dudas manifestadas por el registrador no están debidamente fundadas.

A lo anterior se añade la circunstancia de que la descripción de la finca que se pretende inmatricular y la de la finca que consta previamente inscrita no presentan apenas similitudes: la primera tiene naturaleza urbana y la segunda rústica; la superficie de aquélla no alcanza a una décima parte de ésta; los linderos no son coincidentes; y tampoco hay similitud en las referencias catastrales.

Por todo lo cual y en aplicación de la doctrina consolidada del Centro Directivo, este notario entiende que la calificación recaída, no estando motivada, genera indefensión en el particular y debe ser revocada.»

V

La registradora interina del Registro de la Propiedad de Tudela 1, Lucía Boada Giménez, emitió informe, manteniendo la nota de calificación del anterior registrador y elevando el recurso a esta Dirección General, si bien introduce las siguientes aclaraciones:

«(...) IV. Como se expone en la nota, consultados por el registrador los libros del Registro y realizadas las búsquedas oportunas, resulta que existen dudas fundadas de que la finca cuya inmatriculación se pretende -la parcela 3 del polígono 4 de Villafranca de Navarra, según el Registro de Riqueza Territorial de Navarra- sea parte de otra ya inscrita -la finca registral número 3.937-.

V. El artículo 205 LH, que prevé 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".

En el presente caso, dichas dudas tienen su fundamento en lo siguiente:

1. La finca cuya inmatriculación se pretende es la parcela 3 del polígono 4 de Villafranca de Navarra, según cédula parcelaria que se acompaña a la escritura de extinción de comunidad.

2. La finca registral número 3.937 se inmatriculó en el Registro en el año 1965 a nombre de don F. S. V. (posible familiar de la recurrente).

Según su descripción, consta de 58 áreas (5800 metros cuadrados) y coincide con la parcela 1210 del Centro Geodésico Topográfico Dionisio Casañal (actuales parcelas 2 y 3 del polígono 4 y parcela 38 del polígono 1).

3. Tal y como consta por nota marginal en el folio de la finca número 3.937, en el año 1965 se segregaron 400 metros cuadrados de la misma, dando lugar a la finca registral número 3.938.

Según cédula parcelaria, ésta se corresponde con la parcela 2 del polígono 4 de Villafranca de Navarra y está situada a la derecha entrando de la finca cuya inmatriculación se solicita -la parcela 3 de ese mismo polígono-.

4. Si se superpone la antigua parcela 1210 con las nuevas parcelas con las que se identifican las fincas registrales número 3.937 y 3.938 y la catastral 38 del polígono 1 resulta que existe coincidencia entre las mismas, con la única salvedad de que la diferencia de superficie hasta llegar a los 5.800 metros cuadrados que tenía la finca registral número 3.937 antes de segregarse la superficie que corresponde a la registral 3.938, se debe a la expropiación que hizo en su día el Gobierno de Navarra -Carreteras- para la construcción de la nueva carretera (...) y que no ha tenido acceso al Registro.

Se acompañan las correspondientes cédulas parcelarias, nota simple de las fincas señaladas, el historial registral de la finca número 3.937 y certificación del Ayuntamiento de Villafranca acreditativa de que en el año 1988 se alteró la naturaleza de la finca de rústica a urbana.

VI. De acuerdo con los motivos señalados y de conformidad con el artículo 205 LH, se deniega la inmatriculación solicitada por existir dudas fundadas de que la finca sea parte de otra previamente inscrita.

VII. No procede tampoco la inscripción parcial del título porque las operaciones que recoge y que pueden dar lugar a un asiento registral (es decir, la inscripción del dominio a favor de Doña M. S. U. S. como consecuencia de la disolución de la comunidad existente sobre la finca) requieren, con intervención del titular registral o sus herederos y con la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad, la previa inscripción separada de la finca a la que afectan. Todo ello de acuerdo con el principio de folio real que rige en nuestro sistema hipotecario (artículos 7, 9 y 243 LH, entre otros) y con el principio de tracto sucesivo (20 LH).»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 10, 19, 20 y 198, 205, 243, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2007, 12 de febrero y 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 11 de abril, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 10 y 1 de marzo y 24 de abril de 2019.

1. En este expediente se discute si procede la inmatriculación de una finca sita en Villafranca de Navarra al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El registrador deniega la inscripción por entender que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de otra ya inscrita a nombre de persona distinta de los otorgantes. Fundamenta su nota en el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La recurrente considera que la negativa del registrador a la inmatriculación de la finca no está justificada y carece de motivación. La descripción y los linderos de la finca según los títulos que se presentan para la inmatriculación (escrituras de extinción de comunidad y aceptación de herencia) no coinciden con los de la finca registral número 3.937, de la que el registrador entiende que forma parte.

El notario, en sus alegaciones, entiende que el problema del presente caso no es de tracto sino de inmatriculación y que encontraría su fundamentación jurídica en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y no, como consta en la nota, en el artículo 20 LH referido a defectos de tracto sucesivo que, por propia naturaleza, encuentran su acomodo en relación a fincas inscritas. Señala que, aunque el titular registral de la finca 3.937 hubiere otorgado la escritura presentada no hubiere sido posible inmatricular la finca si se considera que ya constaba inscrita.

2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de suficiente motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes -cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019-) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre

de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos.

Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

3. En el presente caso, la nota de calificación no expresa las razones concretas por las que se deniega la inmatriculación, limitándose a señalar que tras «consultar los libros del Registro y realizar las búsquedas oportunas» resulta que la finca forma parte de la inscrita con el número 3.937 de Villafranca.

La registradora interina, en su informe en defensa de la calificación, sí explica detalladamente cuáles son las dudas que han llevado a considerar que es la misma finca. Sin embargo, esas razones, al no ser conocidas por la otra parte hasta la resolución de este recurso, no han podido servir para eliminar los posibles riesgos de indefensión del recurrente.

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual «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 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, 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.

Por ello, 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 y razonados.

Las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas. Así lo ha dicho la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2019 al indicar que «ciertamente el registrador se limita a expresar la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, ya que en el Registro se atribuye a una finca inscrita el mismo número de parcela que aquella cuya inmatriculación se pretende si bien se sitúa en el polígono 20-21. Y, no obstante ser esta circunstancia ciertamente anómala, no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular. Tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación, careciendo de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas que pudieran indicar que compartían superficie siquiera parcialmente, o a posibles modificaciones operadas en la finca inscrita que permitan suponer fundamentadamente la existencia de modificaciones hipotecarias que pudieran suponer una doble inmatriculación parcial de accederse a la inscripción. Asimismo, no consta que se haya efectuado comprobación alguna de los antecedentes catastrales de los que pudiera inferirse la existencia de un error o de modificaciones en los números de parcelas y polígonos del plano parcelario catastral».

En el presente caso, aunque el registrador no justifica en su nota la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con la registral 3.937 de Villafranca de Navarra, sí lo hace la registradora interina en su informe. Sin embargo, esta apreciación se deduce de la documentación aportada, del historial registral y del informe de la registradora interina, pero no de la nota de calificación del registrador, que no motiva suficientemente su negativa, ni argumenta sus dudas sobre la identidad de la finca, por lo que el defecto recurrido debe ser revocado en los términos en que ha sido emitido por el registrador.

4. Por último, en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial, es cierto que los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado.

En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004, 20 de julio de 2006 y 26 de julio de 2007).

Como ya señaló la Resolución de 18 de abril de 1994 «el Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar (...) inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública». Añade la Resolución de 13 de febrero de 2012 que debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes.

Por otra parte, como ha recordado recientemente la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 11 de abril de 2018, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca -o parte de la misma o de su descripción- o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 -la falta de previa inscripción del usufructo no impide la inscripción parcial en cuanto a la nuda propiedad, aunque no se hubiera solicitado expresamente por el presentante- y 14 de septiembre de 2016).

En el caso de este expediente, no procede la inscripción parcial del título, porque las operaciones que recoge solo podrían dar lugar a un único asiento registral, es decir, a la inscripción del dominio a favor de doña M. S. U. S. como consecuencia de la disolución de la comunidad existente sobre la finca, que, sin embargo, no puede practicarse por las razones antes expuestas.

Si lo que se pretende es segregarse la finca objeto de la escritura de la registral 3.937 e inscribirla a favor de doña M. S. U. S., será necesaria la intervención del titular registral o sus herederos y la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad, de acuerdo con el principio de folio real que rige en nuestro sistema hipotecario (artículos 7, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria) y con el principio de tracto sucesivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y en consecuencia, revocar la nota de calificación del registrador en los términos en que ha sido redactada.

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, 20 de marzo de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.