

Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

(BOE de 19 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de una finca en virtud de título público de adquisición conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Identidad de las fincas y diferencias de superficie.

Respecto a la identidad de las fincas y las diferencias de superficie, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción y siempre que no estuvieren ya inscritos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por quienes 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. Así, 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.

En cuanto a la **coincidencia con Catastro**, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, la dicción legal –coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, 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.

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 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña

María Alicia Echevarría Pérez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de octubre de 2024 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 785 de protocolo, se procedió a formalizar un pacto sucesorio en el cual se incluía una determinada finca, sita en el término de Selva, no inmatriculada en el Registro de la Propiedad, respecto de la cual se había solicitado la inscripción acompañando el título previo de adquisición por el transmitente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Inca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Alicia Echevarría Pérez, registrador/a titular del registro de la Propiedad Inca n.º 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Asiento n.º: 1468 Diario: 2024.

Escritura n.º: 785/2024, de fecha tres de octubre del año dos mil veinticuatro.

Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 21/10/2024, liquidado 21/10/2024, aportada documentación 22/10/2024.

Calificado el precedente documento por el Registrador que suscribe y previo examen de los antecedentes del Registro, una vez verificada la autenticidad del CSV, archivadas diligencia de pago y presentación del impuesto y justificante de presentación del impuesto de plusvalía, se ha practicado la inscripción del negocio/acto jurídico contenido, sólo en cuanto a la finca 1), a saber:

Referente a la finca 9285 de Selva, con CRU 07022000509225, previa actualización de la referencia catastral y cancelación de los censos que gravaban la finca, inscribo la nuda propiedad de cinco mil diez mil avas partes indivisas de esta finca a favor de don L. S. M., y de tres mil ochocientos ochenta y nueve diez mil avas partes indivisas de don F. S. M., por título de donación con definición, motivando la inscripción 5.ª de fecha veintiocho de octubre del año dos mil veinticuatro.

Se ha/n extendido al margen de la/s misma/s, nota/s de afección por plazo de cuatro años a la revisión de la autoliquidación del impuesto. Cancelados dos censos inscritos a favor de don M. y doña C. M. V., por expresa solicitud en el título que se inscribe, conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2010 de 7 de junio.

Conforme al artículo 98 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, puesta nota marginal de que no resulta del título la declaración de haberse realizado actividad potencialmente contaminante.

Suspendida la inscripción de la finca 2), por los siguientes

Hechos.

Se solicita la inmatriculación de dicha finca 2), consistente en una cochera con acceso por el número (...) en Selva, que tiene una superficie total construida de cincuenta y cuatro metros

cuadrados y una superficie solar de treinta y ocho metros cuadrados, acompañándose certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha tres de febrero de dos mil veinticuatro donde aparece la misma catastrada a favor de don J. S. L. Pues bien:

– Se indica que el donante don J. S. L. la adquirió por donación de su madre, doña M. L. B., en escritura autorizada el día 29 de abril de 1996, ante el Notario de Palma de Mallorca, don Jaime Ferrer Pons –protocolo 939–, que se acompaña, si bien en esta última escritura se indica que tiene una superficie aproximada de quince metros cuadrados, y que linda por frente, con la calle (...); por la derecha, con finca cuyo titular se ignora; y por la izquierda y fondo, con las fincas anteriores.

Por lo tanto, no existe identidad entre las descripciones contenidas en el título previo y en el título inmatriculador, al tener que ser, en lo esencial coincidentes, con los dos títulos traslativos.

– Además, según los datos obrantes en esta oficina, la finca que se pretende inmatricular consta inscrita en este Registro a nombre de doña M. V. A., bajo el número 727, al folio 164 del tomo 225, libro 15 de Selva, con la siguiente descripción: “remanente de la finca –después de segregada una porción donde se incluye una casa– comprensiva de un terreno o corral situado en la calle (...), de la villa de Selva, que tiene una cabida de sesenta y cuatro metros treinta y cinco decímetros cuadrados, y linda: derecha, entrando, con la casa adjudicada a A. V. A.; izquierda, con solar de L. L.; y fondo, con casa y corral de herederos de J. F. D.”.

Fundamentos de Derecho.

Al iniciarse el procedimiento inmatriculador, el Registrador no debe albergar ninguna duda sobre la no inscripción de la finca cuya primera inscripción se pretende. en este caso, por la ubicación, parece claro que esta finca se encuentra inscrita ya en el Registro, por su ubicación y linderos.

Además, la doctrina de la DGSJYFP, en su interpretación del artículo 205 de la ley hipotecaria, mantiene que la descripción de la finca en el título previo debe ser al menos coincidente con la descripción contenida en el título inmatriculador, de manera que no exista duda sobre la identidad de la finca en ambos títulos.

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, así como Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de noviembre de 2015.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio hipotecario de tracto sucesivo, de manera que para poder inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos previstos en la legislación vigente y, en particular, los previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la suspensión, la presente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alicia Echevarría Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad Inca n.º 2 a día veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 7 de noviembre de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Como bien afirma la registradora en su calificación, es requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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”.

En este caso existe dicha coincidencia entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica. Sin embargo, afirma la registradora que se opone a la inscripción el hecho de que “parece claro que la esta finca se encuentra inscrita ya en el Registro, por su ubicación y linderos”. Pero eso no se corresponde con realidad, ya que la finca inscrita, la número (...), como se observa en su descripción, tiene su acceso por la calle (...) de ese término municipal, mientras que la finca cuya inmatriculación se pretende tiene su acceso por la calle (...).

Ciertamente la registradora ha padecido error y ha confundido la finca que se pretende inmatricular con la finca correspondiente a la Referencia Catastral número 1305636DE9010N0001YZ que, como es de ver en la certificación catastral incorporada a la escritura, es la colindante a la que se quiere inmatricular, por el lindero Sudeste, y que tiene su acceso por el carrer (...). Por otro lado, la titular registral de la finca que la registradora cree ser la misma cuya inmatriculación se pretende, no coincide con la titular catastral de esta. Adicionalmente, los linderos son totalmente diferentes.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 14 de noviembre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 5 de octubre de 2004, 13 de abril de 2009, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero, 21 de abril y 4 de mayo de 2016, 30 de enero y 1 de febrero de 2017, 14 de noviembre y 31 de octubre de 2018 y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de mayo y 21 de octubre de 2021, 17 de mayo, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 27 de marzo de 2023 y 8 de marzo de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la inmatriculación de una finca en virtud de título público de adquisición conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La registradora opone como defectos, la falta de identificación e identidad de la finca entre los dos títulos traslativos, dado que la finca se describe con una superficie de solar de 35 metros cuadrados, superior en más de un 10 % a la del título previo, y que la finca que se pretende inmatricular consta inscrita en el Registro, sin expresar la causa de ello, haciéndolo en el preceptivo informe posterior que ha elevado a la Dirección General.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

– En el título previo de donación se describe la finca como: «Urbana.–Consistente en cochera con acceso por la calle (...) de la villa de Selva, que mide aproximadamente 15 m², y linda, mirando desde la citada calle, por frente, con la calle misma; derecha, con finca cuyo titular se ignora; izquierda y fondo, con las fincas anteriores».

– En el título inmatriculador se describe la finca como: «Cochera con acceso por el número (...), en Selva. Tiene una superficie total construida de cincuenta y cuatro metros cuadrados y una superficie solar de treinta y ocho metros cuadrados (54 m²) y se halla enclavada en parcela de treinta y ocho metros cuadrados (38 m²). Linda, mirando desde la calle de situación: al frente, con dicha calle; a la derecha, entrando, con vivienda señalada con el número (...) (Referencia catastral: 1305636DE9010N0001YZ); izquierda con la finca descrita como primera, señalada con el número (...) (referencia catastral: 1305648DE9010N0000JB)», acompañándose certificación

catastral descriptiva y gráfica de fecha 3 de febrero de 2024 donde aparece la misma catastrada a favor de don J. S. L.

El notario recurrente se opone alegando que existe dicha coincidencia de la descripción de la finca entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica y que la finca que se pretende inmatricular es la colindante a la finca que la registradora señala en su nota de calificación.

2. En cuanto a los motivos concretos alegados por la registradora en su nota de calificación, respecto a la identidad de las fincas y las diferencias de superficie, debe recordarse que el tenor literal del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, 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.

3. 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 el «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, como ya se ha razonado.

4. Por otro lado, en cuanto al segundo de los defectos, como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 26 de octubre de 2021, para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede aquél limitarse a objetar que la finca a inmatricular «coincide en diversos detalles descriptivos con la registral (...) debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz»; sin expresar motivo alguno ni cuáles son los detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión.

En el presente caso, la registradora se limita a señalar que, según los datos obrantes en el Registro, la finca que se pretende inmatricular consta inscrita a nombre de doña M. V. A., bajo el número 727, al folio 164 del tomo 225, libro 15 de Selva, sin expresar la causa de ello.

Dicho razonamiento tampoco puede ser mantenido.

En este sentido ya se pronunció esta Dirección General en la Resolución de 6 de mayo de 2021, cuando declaró en un supuesto de hecho muy similar al presente que, a los efectos de apreciar la eventual coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, no es en principio suficiente con que la registradora alegue que tres de las fincas colindantes están ya inscritas y proceden de una misma finca matriz, por lo que cabe plantearse la duda de que la finca a inmatricular proceda igualmente de dicha matriz.

5. Esa doctrina se reiteró por la Resolución de 17 de mayo de 2022, que añadió que la registradora podría haber acudido al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus posibles dudas, combinando dicho precepto con el artículo 205 de dicha ley, como también reiteraron las Resoluciones de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 27 de marzo de 2023.

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 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

6. Finalmente, debe también recordarse la doctrina de esta Dirección General 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, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero de 2021, 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.

7. De igual forma, este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones en el sentido de 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 (como ha ocurrido en este caso) pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, sin perjuicio del resultado que se produzca en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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