

dentes con la descripción de éstas en dicho título de las que resulte además que la finca está catastrada a favor de transmitente o del adquirente». Artículo 53.7 de la Ley de 13/96 de 30 de diciembre: «... No se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Artículo 51.2.b) de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre: «Se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al diez por ciento...». Instrucción de 26 de marzo de 1999 de la D.G.R.N.: «Que los datos de situación, denominación y superficie, coincidan con los del título..., entendiéndose que coincide la superficie, aunque las diferencias no sean superiores al 10 por 100, siempre que además no existan dudas de la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos». No siendo coincidente y superior al diez por ciento la diferencia de superficie entre la superficie catastral y la que figura en el título, y figurando la finca catastrada a nombre de persona distinta del transmitente y adquirente, o de persona de la que traigan causa, en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción solicitada. Contra esta calificación cabe interponer recurso, potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o directamente ante los juzgados del orden jurisdiccional civil de Pontevedra capital, en el plazo de dos meses, siendo de aplicación las normas de juicio verbal, de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y se prorrogará, a estos efectos, el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, y pudiéndose instar la intervención de registrador sustituto prevista en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Vigo, 3 de diciembre de 2007. El Registrador. Fdo. Vicente Artime Col.»

## II

Contra esta calificación doña Maruxa Lema Baleato interpuso recurso, considerando que la finca reúne los requisitos necesarios para su inmatriculación, pues fue adquirida por los ahora transmitentes en virtud de escritura de aportación a gananciales, no ha sido inscrita a favor de persona distinta y se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título. Reconoce no obstante que hay un error en la certificación aportada en cuanto a la superficie de la finca, ya que figura la cifra de 1.299 metros cuadrados, que no coincide con la superficie real que es de 1.450 metros cuadrados, pero está justificado por certificación de técnico competente que se acompaña a la escritura que se pretende inmatricular.

## III

El Registrador emitió informe el día 7 de Febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; artículos 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre; el artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de 26 de abril y 26 de junio de 2003; 5 de enero de 2005; 27 de julio de 2005; 21 de mayo de 2007, y 4 de diciembre de 2007.

1. En este expediente se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que suspende la inmatriculación de una finca rústica porque, según expresa en dicha calificación, lo impide la falta de coincidencia entre la superficie de la finca transmitida en la escritura pública y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, que tienen diferencias en más de un diez por ciento. El recurrente reconoce esa diferencia, pero considera que está acreditada la mayor superficie con el informe del técnico competente que se acompaña a la escritura que se pretende inmatricular.

2. El recurso no puede ser estimado. Los artículos 53, apartado Siete, de la Ley 30/1996, de 30 de diciembre, y 298 del Reglamento Hipotecario exigen en toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta; coincidencia que no se da en el presente caso.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución 4 de diciembre de 2007) desde la Ley 13/1996 no cabe inmatricula-

ción de finca alguna en el Registro, si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Lo corrobora el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. La dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del 10 %, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación por analogía.

4. Cuando se trata de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación y se produzcan dobles inmatriculaciones, por lo que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones. Y en el supuesto de hecho de esta resolución, el propio recurrente admite la divergencia existente.

5. En cuanto a la pretendida acreditación de la superficie real por certificado de técnico competente, lo primero que habrá que hacer es reflejarlo en el Catastro, para posteriormente lograr la coincidencia con la descripción contenida en la escritura.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes 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, 12 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 9746

*ORDEN JUS/1575/2008, de 20 de mayo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Barón de Sabassona, a favor de don José Luis Jácome Díez de Tejada.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Barón de Sabassona, a favor de don José Luis Jácome Díez de Tejada, por fallecimiento de doña María Amelia Díez de Tejada y Visedo.

Madrid, 20 de mayo de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

## 9747

*ORDEN JUS/1576/2008, de 20 de mayo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Navamorcuende, a favor de doña Sonia Antuña Lloréns.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Navamorcuende, a favor de doña Sonia Antuña Lloréns, por fallecimiento de su madre, doña María del Milagro Lloréns Casani.

Madrid, 20 de mayo de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.