

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7276 *Resolución de 1 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Jumilla, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña R. L. G., abogada, en nombre y representación de don J. y don V. A. T., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Jumilla, doña Alicia Coronado Teruel, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 14 de enero de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Jumilla en el procedimiento de expediente de dominio número 251/2013, se acordó declarar tener por acreditado el dominio de don V. y don J. A. T. en cuanto a dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Jumilla y que se procediera a la inmatriculación de las mismas.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Jumilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Jumilla Hechos Calificación practicada por doña Alicia Coronado Teruel, Registradora de la Propiedad de Jumilla, en relación con el título que causó el asiento 467 del Libro Diario 143 Hechos: 1.º–Se solicita la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Jumilla, número de procedimiento 251/2013. 2.º–Se acompañan escrituras de compraventa otorgadas por Doña María del Carmen Prieto Escudero, números de protocolo 1194, 1197, de fecha 27/07/2005 en cuyas notas de calificación se hizo constar la posible existencia de doble inmatriculación de las mismas. Fundamentos de Derecho Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos: Primero: No constan las circunstancias personales completas (domicilio, DNI) de las personas a cuyo favor se ha de inscribir la finca ni el carácter de la adquisición (esto es, si adquieren con carácter privativo o ganancial, en cuyo caso ha de expresarse el nombre y apellidos del cónyuge así como las circunstancias personales que lo concreten). Ello conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en cuanto que determinan las circunstancias que han de reunir los asientos así como, entre otras, las Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 13 de junio de 2010. Para subsanar este defecto basta aportar bien una resolución judicial complementaria, bien una instancia suscrita por el propio promotor del expediente (no por el presentante del documento) en la que exprese tales datos, con la firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. Art. 110 Reglamento Hipotecario. En caso de estar sujeto a un régimen distinto de los gananciales, será preciso aportar la correspondiente escritura de capitulaciones matrimoniales debidamente inscrita, art. 1315 y siguientes Código Civil. Segundo.–2.1.–Existen dudas justificadas en criterios razonados y objetivos que a continuación se indican de que la finca que se pretende inmatricular inventariada con el número I ya conste inscritas en este registro y sean parte de las registrales 21.166 inscrita a nombre de J. N. A. y 3.097 inscrita a nombre de los promotores que por su procedencia,

situación, cabida y demás descripción, podrían formar la finca de la que se solicita la inmatriculación que dice contenerse en la parcela 202. Asimismo, análogas circunstancias se aprecian respecto de la finca que pretende inmatricularse inventariada con el número II como parte de la parcela 203 que corresponde a la finca denominada «(...)» que figuraba inscrita desde el año 1895 bajo el número 17.423, con una superficie de 10 hectáreas, 30 áreas y 64 centiáreas. De la misma se han segregado varias fincas (5 hectáreas, 29 áreas y 90 centiáreas finca registral 20.674 inscrita a nombre de los promotores que figura al folio 91 de tomo 920, y 3 hectáreas, 58 áreas y 96 centiáreas finca registral 21.174 que figura al folio 73 del tomo 657; de esta última se segregaron 52 áreas y 40 centiáreas por un lado, y 70 áreas y 74 centiáreas por otro, que son las fincas 2872 inscrita a favor de V. y P. P. R. C., por mitades indivisas y 2873, agrpada a su vez la citada finca 2873 con la 21.174 formando la finca 8404 inscrita a favor de R. y M. D. V. C., por mitades indivisas. Por lo que parece posible que si esta finca forma parte de dicha parcela es razonable presumir que su superficie puede hallarse comprendida en cualquiera de estas fincas. El resto de la citada finca 17.423 con una superficie de una hectárea cincuenta y tres áreas y ochenta y cuatro centiáreas, figura inscrita en la actualidad a favor de los cónyuges R. P. P. y C. R. A., con carácter ganancial. Por lo que. el expediente de dominio para la inmatriculación, existiendo la situación antes indicada, no es título apto para proceder al reflejo registral de dicha titularidad, en tanto, no sean desvirtuadas dichas dudas fundadas, por la Autoridad Judicial competente, siendo lo procedente, en su caso, haber obtenido la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, segregación de fincas y cancelación de inscripción contradictoria, cumpliendo los requisitos que se regulaban con anterioridad a la entrada en vigor de la los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en orden a la intervención en el expediente de la persona titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes y los del artículo 286 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria.–2.2.–En caso de proceder por segregación, falta la aportación de licencia de segregación en conexión con el defecto señalado en el fundamento primero 2.1 y de conformidad con las resoluciones de la DGRN de 27 de noviembre de 2008, 18 de agosto de 2009 y 9 de diciembre de 2010, 10 de agosto de 2015 de la Dgrn. Son de aplicación la Disposición final quinta y la Disposición transitoria única de la 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo; los artículos 117 y 118 de la Constitución artículos 3, 18, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100, 272, 286, 300, 306 y ss del Reglamento Hipotecario así como, entre otras las Resoluciones de 28 de agosto de 2006, 4 de febrero de 2012, 12 de julio de 2013, 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo de 2014, (con relación a aquellos supuestos en que el registrador que emite la certificación es distinto del que procede, en su caso, a practicar la inscripción y 10 de agosto de 2015 de la Dgrn). Segundo [sic]: No se acompañan certificaciones catastrales en términos totalmente coincidentes con la descripción del título calificado: con relación a la finca descrita en el antecedente 1 se indica que es el resto que queda hasta completar la finca registral 21.163 parte de la parcela catastral 202, con relación a la finca descrita en el antecedente 2 se indica que es el resto que queda hasta completar la finca registral 20.674 parte de la parcela catastral 203.–Son de aplicación los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes, y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 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; artículo 84 del TR de dicha ley y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, y 16 y 23 de diciembre de 2010 así como la Resolución de 18 de noviembre de 2012. El artículo 53, apartado Siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para 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 en dicho título». Se exige una total 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 de los previstos en la Ley Hipotecaria al que se acuda. Resulta a su vez de aplicación La Resolución de 15 de diciembre de 2014 de la Dgrn el artículo 9 de la vigente Ley hipotecaria en cuanto a la necesidad de georreferenciar aunque el expediente se hubiese iniciado con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio antes citada. Acuerdo Se suspende la práctica de la inmatriculación interesada en el precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar: a) que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal, y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado»; b) que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículo 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Contra la expresada calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Alicia Coronado Teruel registrador/a de Registro Propiedad de Jumilla a día uno de Febrero del año dos mil diecisiete.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. L. G., abogada, en nombre y representación de don J. y don V. A. T., interpuso recurso el día 3 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Motivos Primero: (...) Quinto: Pues bien, esta parte quiere recurrir la citada Calificación Negativa: 1. En cuanto al defecto primero, el título aportado es bastante para acreditar las circunstancias personales y el porcentaje en el que los futuros titulares registrales adquieren pues dicho título sirvió de base para llevar a cabo el expediente de inmatriculación de finca. 2. En cuanto al defecto tercero, las certificaciones catastrales están adaptadas al auto que se pretende inmatricular, no existe otra forma de solventar dicho defecto que haber llevado a cabo el citado expediente administrativo de alteración catastral. A este respecto se ha pronunciado la Dirección General de Registro y Notariado: Resolución de 19 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...) 3. En cuanto al defecto segundo de la Calificación recurrida, esta parte se opone de igual forma por cuanto las dudas que la Registradora que ahora percibe, las mismas no se apreciaron en la primera resolución de fecha 19 de octubre de 2015 que la Registradora ahora califica de forma negativa. Además de no existir las citadas dudas en la calificación de la Registradora de fecha 19 octubre de 2015, en fecha 31 de enero de 2014 el Registro certificó para el expediente de inmatriculación de finca y en conformidad con el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria: «Que examinados los libros e índices de este Registro a mi cargo, se observa que las fincas a que dicha instancia se refiere, tal y como en la misma se describen, no aparecen inscritas en este Registro de la Propiedad a favor de persona alguna». Todo ello de conformidad con el artículo 201.2 de Ley Hipotecaria y que al efecto exige el expediente de inmatriculación de finca. A ello debemos añadir que el trámite legal seguido a instancia de don J. A. T. y V. A. T., en el citado expediente de inmatriculación de finca, se dio traslado de la demanda de inmatriculación a todos los colindantes catastrales y registrales, entre ellos a: Don V. R. C. uno de los titulares cuya finca (entiende la Registrador) puede generar dudas sobre la finca a inmatricular por esta parte. A este respecto ha resuelto la Dirección

-a la que respetuosamente me dirijo- en los siguientes términos: Resol. de 8 de junio de 2009, de la D.G.R.N (...) Otra Resolución de fecha 8 de junio de 2009 de este mismo órgano resuelve en igual sentido Resol. de 8 de junio de 2009, de la D.G.R.N (...). En cuanto al defecto 2.2 esta parte no se pronuncia por entender que el defecto 2.1 no procede ser estimado por esta Dirección. En prueba de todo cuanto antecede se acompaña al presente: (...) Fundamentos jurídicos. I. En cuanto a la falta de coincidencia de las certificaciones catastrales. Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51,100 y 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2004, 20 de enero de 2006, 7 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 2 de febrero de 2010 y 2 de junio de 2011. II. En cuanto a dudas justificadas, defecto segundo de la calificación recurrida. Vistos los artículos 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículos 298 y 313 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de esta Dirección General de 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 13 de enero y 10 de marzo de 2001 y 11 de febrero de 2003».

IV

La registradora de la Propiedad de Jumilla informó y elevó el expediente a esta Dirección General, revocando el defecto señalado como primero de la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio; 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 11 de febrero, 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 6 de mayo y 3 de septiembre de 2009, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 4 de febrero de 2012, 3 y 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 5 y 27 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio, 10 de agosto y 7 de septiembre de 2015 y 18 y 21 de abril y 2 de noviembre de 2016.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si puede inscribirse el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación. La registradora opone como defectos que impiden la inscripción que existen dudas fundadas de identidad de las fincas con otras ya inscritas y que no se acompañan certificaciones catastrales en términos totalmente coincidentes con la descripción del título calificado. El defecto señalado con el número primero no es objeto de recurso al haber sido revocado según señala la registradora en su informe (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que al tiempo de expedirse la certificación para iniciar el procedimiento no se manifestaron dudas de identidad de las fincas, si bien dicha certificación se expidió por registrador distinto del que ahora emite la calificación.

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones de la recurrente sobre una calificación realizada con anterioridad. En este sentido ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio «ex novo» de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

3. En cuanto al fondo del asunto, debe determinarse primeramente la legislación aplicable al presente supuesto. A tal efecto, hay que tener en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la cual señala que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». Dicha disposición excluye otros procedimientos inmatriculadores y por ello en el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015.

4. En cuanto al defecto relativo a las dudas de identidad de la finca, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición, se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez.

Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

Por tanto, en el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el artículo 306 del Reglamento Hipotecario).

Asimismo, la necesidad de que sea en el momento de expedir la certificación cuando el registrador exprese sus dudas sobre la coincidencia total o parcial de la superficie del exceso que se atribuye a la finca con otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas ha quedado expresamente recogida en la nueva redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 203 a que este se remite, en concreto a su apartado 3, efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria.

5. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 11 de junio de 2013 y 25 de noviembre de 2013).

También se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguardia de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

6. En el caso de este expediente la registradora manifiesta dudas de coincidencia con varias fincas registrales señalando para ello circunstancias de procedencia, situación, cabida y demás descripción.

De las fincas cuya coincidencia se señala debe excluirse en todo caso la registral número 8.404, dado que consta la referencia catastral de la misma en su historial registral y es distinta a la de las fincas que se pretenden inmatricular. Ello determina que está suficientemente acreditada la diferente localización de tales fincas, considerando que la referencia catastral es un código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (artículo 6.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario).

En cuanto a las demás fincas, las dudas de la registradora se encuentran fundadas atendiendo a las circunstancias señaladas en la nota de calificación, dándose la circunstancia, según se ha dicho antes, de que en la certificación para iniciar el procedimiento no se manifestaron tales dudas de identidad. Dado que dicha certificación se expidió por registrador distinto de la que ahora emite la calificación, sin que conste la práctica de anotación preventiva de incoación del expediente, en este caso debe primar la exigencia institucional de evitar dobles inmatriculaciones, dada la quiebra que ello implica del sistema de seguridad que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, frente a la hipótesis de haberse expedido una certificación errónea.

Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, acudiendo a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble. Así, se regula el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro (artículo 199), el deslinde (artículo 200) o el expediente regulado en el artículo 203, en cuya tramitación podrían practicarse las diligencias necesarias para disipar las dudas

expuestas, en particular la citación a los titulares de fincas cuya notificación no ha podido cumplimentarse. En otro caso, sería preciso iniciar el procedimiento judicial correspondiente sobre declaración del dominio sobre el inmueble, con citación de dichos posibles perjudicados.

7. Respecto al defecto relativo a la falta de coincidencia de la descripción de las fincas en el auto y la que resulta de las certificaciones catastrales, 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 que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205. 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 -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total 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.

Por tanto, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro y por ello el defecto debe ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.