

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14862** *Resolución de 8 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don C.L.R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante auto dictado el día 16 de septiembre de 2016, por doña Ana Laita García-Luzón, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Sepúlveda, en el procedimiento de expediente de dominio para inmatriculación número 270/2013, se declaró justificado el dominio y la adquisición de don C. y doña M.M.L.R. sobre tres fincas situadas en término de Castillejo de Mesleón y se ordena la inmatriculación de las mismas.

##### II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

Datos del documento:

Asiento: 805. Diario: 82.

Notario autorizante: Juzgado 1.ª Instancia n.º 1 Sepúlveda.

Fecha del documento: 02/12/2016.

Húmero de protocolo: 270/2013.

Presentante: L. R., C.

Asunto: Notificación de calificación negativa practicada conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Sepúlveda, dieciocho de junio del año dos mil dieciocho.

Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Se presenta un expediente de inmatriculación [sic] judicial [sic] sobre dos fincas que se suspende en base a los siguientes hechos.

1. Se suspende la inmatriculación [sic] de la finca "tierra al sitio de (...) en Castillejo de Mesleón y otra tierra de dos áreas apreciadamente que constituye una sola finca al polígono 8 parcela 5260 al sitio de (...) con un extensión de 675 metros cuadrados referencia catastral 40051a\_805260000Y" y se suspende en base a los siguientes hechos.

A. Se agrupan dos fincas no inscritas sin identificarse conforme a la legislación hipotecaria.

B. Si [sic] incorpora al expediente dos certificaciones catastrales que no coinciden ni en superficie, ni en linderos ni en la naturaleza de la finca, además dichas dos certificaciones [sic] catastrales no se mencionan en el expediente se acompaña al expediente judicial como documentos complementarios.

2. respecto a la otra finca que se solicita la inmatriculación [sic] "tierra al sitio de (...) de 628 metros [sic] cuadrados referencia [sic] catastral 40051a\_008050100000 YQ" se suspende en base a los siguientes hechos.

A. No se aporta certificación [sic] catastral georeferenciada [sic] que debe ser coincidente con la descripción de la finca en el título público.

B. Linda con carretera [sic] y falta el informe favorable del titular de dicho dominio público a la inmatriculación.

Fundamentos de Derecho: Artículo 18, 9, 10 203 de la LH y artículo 45 a 50 del RH y resolución conjunta de la DGC y de la DGRN de 26 de octubre del 2015 y resolución de 3 de noviembre del 2015 de la DGRN y artículo 30 N7 de la ley 37 7 2015 de 29 de septiembre. y y [sic] antiguo 201 numero 2 de la LH y artículo 276 del RH.

Formas de subsanación: Respecto a la primera finca inmatricular las fincas y después realizar la agrupación con los requisitos del ordenamiento jurídico; y respecto a la segunda finca aportar certificación [sic] catastral georeferenciada [sic] de la finca en términos coincidentes con la descripción de la finca en el expediente judicial [sic] y aportar el informe favorable solicitado en dicha nota.

Contra la presente calificación (...)

El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Pedro Alfredo Álvarez González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C.L.R. interpuso recurso el día 10 de julio de 2018 en el que alegaba lo siguiente:

«El documento que se presenta para la inmatriculación de las dos fincas corresponde a expediente de dominio favorable, inmatriculación 270/2013 (...), resuelto el 16.09.2016 y solicitado en el Juzgado de Sepúlveda (Segovia) en el año 2013 con motivo de la adjudicación de herencia de mi padre fallecido en 2012. Este expediente se tramitó al no existir constancia registral de la propiedad de dichas fincas de las que solo disponía de ciertos documentos, generalmente privados, que acreditasen dicha propiedad.

Finca 1: punto 1.a de la resolución del registro de Sepúlveda.

Identificada hoy y en 2013, fecha del inicio del expediente, como parcela 5260, pol. 8 de Castillejo de Mesleón (Segovia), referencia catastral 40051A008052600000YW. Al presentar en el juzgado el expediente de dominio, me encontré con que dicha finca fue en su momento (años 1972 y 1973, fechas de su adquisición) la suma de 2 fincas para lo que aporté en el juzgado documentos que acreditaban la propiedad: una escritura pública, pero no inscrita del año 1973 y un documento privado de 1972.

Desconozco que qué momento la Dirección general del catastro "decidió" agrupar dichas fincas a efectos administrativos, pero desde luego se trató de una decisión de la Administración en la que yo no he podido participar. Lo que sí tuve que aportar como prueba de la propiedad fueron los dos títulos reseñados así como certificación del Ayuntamiento de Castillejo de Mesleón (...) donde se acredita que las dos fincas se corresponden con la actual parcela 5260 y rfs 40051A008052600000YW.

De este modo el juzgado de Sepúlveda en su auto alude de forma indeterminada a estas dos fincas previas pero detalla con claridad e identifica la referencia catastral de la

parcela 5260. Resalto el hecho de que dicha agrupación se debe exclusivamente a una decisión del Catastro.

Sería imposible para mí, (como alude el registrador como forma de subsanación), inmatricular las fincas que constituyen hoy la actual parcela 5260, al no haber constancia catastral de ellas, requisito imprescindible que solicitaría el registro para su inmatriculación y después su agrupación. Imaginen el absurdo que sería solicitar al Catastro que desagregase dichas fincas (imposible de todo punto), inmatricular dichas fincas, agrupar, etc. En fin, como digo anteriormente, imposible.

Finca 1: punto 1.b:

Indican que se aportan dos certificaciones que no coinciden, y que no se mencionan en el expediente (...) La afirmación no es correcta puesto que sí coinciden, salvo la aclaración que se comentará a continuación. Por otro lado, hay que decir que el Juzgado no aporta certificaciones catastrales en su resolución, lo que entiendo tampoco es su obligación. Se limita a detallar la finca e identificarla a través de su referencia catastral. Otra cosa es que posteriormente se realicen las consultas oportunas para la inmatriculación de acuerdo con la identificación que ofrece el juzgado.

El juzgado identifica perfectamente con la descripción y la referencia catastral la finca en cuestión y lo que ha hecho quien suscribe, de forma voluntaria y aclaratoria, es aportar la certificación catastral de la finca a fecha actual, pues hoy día tiene dos referencias catastrales debido a una reciente recalificación como finca rústica y finca urbana (cuando antes era toda rústica). Así, la repetida parcela 5260 cuenta hoy con 2 referencias catastrales, la rústica que coincide con la anterior 40051A008052600000YW y la urbana que es la 40051A008052600001UE (...)

Resulta extraño, y a me parece una irregularidad, que el Registro, en anterior intento de inmatriculación de este auto con fecha 10.01.17 (...), rechazase la inmatriculación de esta finca por dos motivos diferentes a los esgrimidos ahora (¿por qué no se dijo en su momento los "defectos" actuales?). Entonces se indicaban como defectos, 1) que la finca tenía a efectos catastrales 665 m<sup>2</sup> cuando en el auto se indicaba que tenía 675 m<sup>2</sup> y 2) que había algunas fincas colindantes cuyos titulares no estaban identificados y por tanto se necesitaba informe favorable de dichos titulares para la inmatriculación.

¿Cómo puede un titular colindante "desconocido" emitir informe favorable a la inmatriculación de mi finca? ¿Cómo se pone en duda el procedimiento tramitado y resuelto por el Juez con el visto bueno del fiscal?, quien por supuesto ha contemplado la existencia de colindantes sin identificar y seguido el procedimiento para esos casos. En todo caso, este argumento ya no se esgrime dado que ahora, según nos indicó verbalmente el registrador, al haber innumerables casos de colindantes desconocidos, suele notificar al domicilio que aparece en estos casos, como es el de una de las sedes del catastro en Segovia.

Precisamente, otra razón por la que se aportan las certificaciones actuales, que ahora el registrador erróneamente dice que no coinciden, es para justificar este hecho. La no coincidencia de los 665 m<sup>2</sup> indicados a fecha de hoy y los 675 m<sup>2</sup> a que alude el juzgado en su auto se debe a una modificación del propio Catastro. En el año 2013, en la certificación catastral que se aportó al juzgado (...) se indicaba una superficie de 675 m<sup>2</sup>, cuando a día de hoy (may-2018), según certificación que adjunto, se dice que tiene 665 m<sup>2</sup>, modificación realizada sin duda debido a las continuas mediciones y actualizaciones que realiza dicho Catastro y de las que soy ajeno completamente como se puede entender.

¿Cómo puede argumentar el registro en este caso que "la ley" exige coincidencia absoluta entre la superficie reflejada en el auto y la certificación catastral actual, cuando ve claramente lo ocurrido a mitad de camino entre el inicio del expediente y la situación actual y así se le ha tratado de justificar sin obtener consideración alguna?. Entiendo que dichas modificaciones, por este motivo, no pueden ni deben afectar a la perfecta identificación de la finca 5260.

Para finalizar con la aclaración de las superficies, en las dos certificaciones actuales se indica 665 m<sup>2</sup> y en una de ellas, además, se detalla como subparcela una extensión de 45 m<sup>2</sup> que corresponde a la parte rústica, siendo la superficie total de 665 m<sup>2</sup>.

Finca 2. Punto 2.a: "No se aporta certificación catastral georeferenciada".

Desconocía este "requisito", ya que en abril/2017 ese registro inmatriculó otra parcela de mi propiedad sin dicho certificado. Como se puede comprobar, el auto judicial que se adjunta (...), se refería a 3 fincas, la primera de las cuales ya fue inscrita en dicha fecha. En todo caso se adjunta a este recurso dicha certificación catastral georeferenciada (...) que sí coincide en sus datos con la descripción y superficie de la finca que realiza el juzgado, aunque no aporte datos del "listado de coordenadas" de las fincas colindantes.

Bajo mi punto de vista y según se desprende de su lectura, el auto del juzgado contiene de forma inequívoca la completa descripción de la finca y no tiene porqué contener otra serie de datos accesorios que no afectan al expediente.

Punto 2.b:

Esta finca linda efectivamente, no con carretera exactamente, sino con finca 9012 que es anexa a la carretera antigua (...) Esta propiedad se tiene desde el año 1974 no habiendo existido reclamación alguna desde entonces ni se invade propiedad pública. En 1989 dicha carretera pasó a ser secundaria al abrirse la autovía (...), alejándose unos 100 metros de la finca.

Los intentos realizados a fin de obtener algún tipo de autorización en la diputación de Segovia para la inmatriculación de mi finca, han resultado completamente inútiles e inviables por lo que no puedo encontrar salida a esta situación, solicitando de esa institución la inmatriculación de la finca dado el tiempo transcurrido y la imposibilidad de obtener documento por parte de la administración.

Consideración final:

Desde mi punto de vista, que no soy letrado como se habrá podido comprobar por las posibles incorrecciones que haya podido cometer en este escrito, no puedo comprender cómo se hace caso omiso a un auto del Juez, que se ha basado en el cumplimiento exhaustivo de la legislación vigente, con la ayuda del fiscal correspondiente que ha analizado en profundidad el expediente de dominio y ha emitido su informe favorable a lo solicitado, que es la propiedad legítima de las fincas.

A pesar de extenderme ligeramente en este escrito, resalto algunos de los párrafos contenidos en el auto del Juez (...): "se ordenó citar, conforme a lo dispuesto en la regla 3.ª del art. 201 de la LH, a los propietarios de las fincas colindantes y a cuentas personas pudiera perjudicar la inscripción pretendida, así como citar mediante edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar y que se ordenó fijar en los tablones de anuncios de este juzgado y del Ayuntamiento de Castillejo de Mesleón y publicar en el B.O. de la provincia,"... etc. "en la tramitación del expediente se han observado todos los requisitos legales,..."

Sin desconsiderar la decisión del registrador, basada en la serie de leyes y artículos detallados en sus fundamentos de derecho, que lógicamente desconozco y no puedo entrar a valorar, ruego a esa Dirección General considere mis argumentos y petición basada en el sentido común de alguien que, de buena fe, lo único que pretende es regularizar una situación de hace más de 45 años. Aunque mi punto de vista lógicamente sea subjetivo, creo que sería bueno que poco a poco todos vayamos colaborando en la inmatriculación y registro del mayor número de fincas existentes en España, solucionando aquellos pequeños problemas que puedan existir en el camino».

## IV

El registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203 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, 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; 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2003, 5 de enero de 2005, 3 de mayo y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2013, 15 de diciembre de 2014, 9 de abril, 15 de junio y 17 de julio de 2015, 4 de febrero, 12 de mayo, 1 de julio, 3 de octubre y 2 de noviembre de 2016, 30 de agosto y 26 de octubre de 2017 y 19 de julio de 2018.

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 de tres fincas.

El registrador considera que no procede la inscripción por los siguientes motivos:

– En cuanto a la finca identificada en el título como parcela 5260 del polígono 8 por entender que se agrupan dos fincas no inscritas sin identificarse conforme a la legislación hipotecaria y por incorporarse al expediente dos certificaciones catastrales que no coinciden ni en superficie, ni en linderos ni en la naturaleza de la finca. Además se señala como defecto que dichas certificaciones catastrales no se mencionan en el expediente y se acompañan al expediente judicial como documentos complementarios.

– En cuanto a la finca identificada en el título como parcela 5010 del polígono 8, por no aportarse certificación catastral georreferenciada que debe ser coincidente con la descripción de la finca en el título público y por no aportar informe favorable de la administración titular de carretera colindante.

– En cuanto a la tercera finca que comprende el documento, identificada como solar en que se ubica una vivienda unifamiliar con referencia catastral 9602409VL4790S0001HB, la nota calificación no expresa defecto alguno para la inmatriculación de esta finca.

Son hechos relevantes para la presente Resolución:

– La finca identificada como parcela 5260 del polígono 8, se describe en el auto de «una tierra al sitio de (...) en Castillejo de Mesleón y otra tierra de dos áreas aproximadamente que constituyen una sola finca al polígono 8 parcela 5260 al sitio de (...) con una extensión de seiscientos setenta y cinco metros cuadrados referencia catastral 40051A008052600000YW. Parcela 5260 del polígono 8. Linda actualmente (...)». Se acompañan certificaciones catastrales de las que resulta que la finca tiene parte rústica y parte urbana, y una total superficie gráfica de 665 metros cuadrados.

– La finca identificada como parcela 5010 del polígono 8, se describe en el auto de la siguiente forma: «otra tierra al sitio de (...) de seiscientos veintiocho metros cuadrados referencia catastral 40051A008050100000YQ. Parcela 5010 polígono 8. Linda actualmente (...) y parcela 9012 del polígono 8 antigua carretera (...) Castillejo de Mesleón de la Demarcación de Carreteras de la Junta de Castilla y León». De la Sede Electrónica del Catastro resulta una parcela al sitio de la Rambla con una superficie gráfica de 628 metros cuadrados, siendo coincidentes los linderos con los expresados en el título.

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones del 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. Plantea en primer lugar la nota de calificación la necesidad de describir una de las fincas que se pretende inmatricular como dos fincas diferentes, para inmatricularlas y posteriormente proceder a su agrupación.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que si bien es exigible en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013, 1 de julio de 2016 y 19 de julio de 2018).

De igual modo, como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016 (reiterada recientemente en la de 19 de julio de 2018), es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Tales circunstancias concurren en el presente caso, dado que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción de la finca que figura en la resolución judicial (coincidencia que será objeto del siguiente fundamento de esta resolución). Sin que por otra parte sea procedente entrar nuevamente a valorar por el registrador los títulos que el juzgador ya ha valorado para formular su declaración de quedar justificado el dominio a los efectos de lograr la inmatriculación, pues le está vedado al registrador entrar en el fondo de tal decisión (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario). Resulta clara en el presente caso la declaración judicial respecto de la procedencia de la inmatriculación de una única finca, que se describe como tal, identificada con la parcela 5260 del polígono 8, sin que corresponda al registrador poner en duda tal decisión judicial en base a que los títulos aportados al expediente se referían a dos fincas distintas.

Por todo ello no puede confirmarse la nota en este punto.

4. 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.

5. En cuanto a la finca que se describe como parcela 5260 del polígono 8, se opone como defecto la falta de coincidencia en superficie, ni en linderos ni en la naturaleza. Respecto a la finca identificada como parcela 5010 del polígono 8 el registrador señala que no se aporta certificación catastral georreferenciada que debe ser coincidente. Se aclara en el informe que en las certificaciones aportadas no se expresan los linderos de las fincas, necesarios para saber si la descripción de la finca en el título es coincidente con Catastro.

En primer lugar debe destacarse que, en lo que a la naturaleza rústica o urbana de la finca se refiere, el título no expresa la misma, por lo que difícilmente puede oponerse falta de coincidencia, y sin que sea objeto de debate la omisión de esta circunstancia, al no plantearse en la nota de calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Por otra parte, en lo relativo a la relevancia de la coincidencia de linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

A lo que debe añadirse que es criterio de esta Dirección General (cfr. Resolución de 7 de julio de 2016) que la inscripción que se practique como consecuencia de un expediente de dominio para la inmatriculación tramitado conforme a la legislación anterior debe contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entre las que se encuentran la representación gráfica georreferenciada de la finca. Ello no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial (regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en la redacción anterior a la reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio). Por tanto, como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria bastará la notificación por el

registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los titulares de derechos inscritos, siempre que haya calificado positivamente tal representación en los términos del citado precepto.

También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

Como señala el apartado 1 de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, «si se aportara una certificación catastral descriptiva y gráfica para su inscripción en el Registro, emitida cuando no estaba aún operativo dicho servicio, el registrador podrá solicitar y obtener para el mismo inmueble y con la misma referencia catastral la certificación catastral descriptiva y gráfica con la lista de coordenadas geográficas de los vértices del inmueble catastral a que se refiere el párrafo primero de este apartado».

Asimismo, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que el apartado 8.º de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes» (Resolución de 12 de mayo de 2016).

Hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral.

Por ello el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber obtenido directamente dicha certificación catastral con las coordenadas de la finca que establecen su delimitación y ubicación.

Finalmente debe añadirse que, en cuanto la parcela 5010 del polígono 8, se aprecia una total coincidencia en situación, superficie (628 metros cuadrados en el título y en el Catastro) y linderos respecto de la descripción que resulta del título y la del Catastro, no observándose en la descripción la omisión de ningún colindante respecto de los que figuran en la certificación catastral. No procede pronunciarse acerca de la omisión en la descripción de los puntos cardinales en los que se sitúa cada lindero (cfr. artículo 51.4

Reglamento Hipotecario), puesto que no se ha planteado en el expediente (artículo 326 Ley Hipotecaria).

6. Respecto a la diferencia de superficie en la parcela 5260 del polígono 8, resultando acreditado en el presente expediente que ha existido una modificación catastral posterior al inicio del expediente de dominio, debe recordarse la doctrina sentada por esta Dirección General en la resolución de 12 de mayo de 2016 (reiterada en la de 26 de octubre de 2017), relativa a que tales alteraciones no deben impedir la inmatriculación cuando se deben a meras correcciones efectuadas por el Catastro en datos alfanuméricos sin que impliquen alteración de la geometría de la finca.

Y tal es el supuesto que nos ocupa, en el que resulta evidente que la modificación catastral sobrevenida se limita a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, supuesto que viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica.

En este caso es claro que el inmueble, entendido con una porción poligonal de suelo, es el mismo, y por lo tanto, la divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificada en la certificación catastral actualizada –por otra– no es obstáculo que impida la inscripción del título, más aún cuando resulta así de las certificaciones catastrales que obran en el expediente, siendo todo ello fácilmente comprobable por el registrador en la Sede Electrónica del Catastro. Finalmente, debe recordarse que, conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida será la resultante de dicha representación.

7. Por último, se advierte en la nota de calificación el defecto de no aportarse informe favorable de la administración titular de la carretera cuando se pretende la inmatriculación de una finca (parcela 5010 del polígono 8) lindante con este bien de dominio público. Esta cuestión ha sido resuelta recientemente por esta Dirección General en la Resolución de 19 de julio de 2018 cuyos argumentos procede reiterar.

El artículo 201, regla tercera, de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015), preveía la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 del Reglamento Hipotecario exige –para los excesos de cabida y con mayor razón para las inmatriculaciones– que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación (cfr. Resoluciones de 4 de febrero de 2012 y 17 de junio de 2015).

Esta Dirección General viene considerando la citación de los colindantes uno de los trámites esenciales del expediente de dominio para la inmatriculación, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares de las fincas colindantes han sido citados en el expediente (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2012). Ahora bien, según matiza la Resolución de 22 de septiembre de 2015, hemos de tener en cuenta que mientras que el titular catastral del inmueble cuya cabida se pretende rectificar ha de ser citado en todo caso, en cambio, en relación a los colindantes, lo que exige el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es que se cite «a los titulares de los predios colindantes», que no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales.

Como se indicó en varias Resoluciones (19 de julio y 10 de octubre de 2016, entre otras), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5

de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en estos procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y lo mismo debe afirmarse para los supuestos de inmatriculación.

En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal mención la enumeración de los concretos colindantes notificados, sin referirse, por tanto, a la Administración pública titular de la carretera por el registrador, bien de dominio público con el que linda la finca en cuestión cuya inmatriculación se pretende (parcela 5010 del polígono 8).

La exigencia de citación de los colindantes expresados en la descripción de la finca en el título inmatriculador se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2014 y 4 de febrero de 2016 al señalar que «en efecto, en la descripción de la finca en el título inmatriculador, se refieren unos colindantes que no son objeto de citación, como sí lo es el colindante según la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pues bien, de la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (artículo 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores». Por ello, es preciso que se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a dichos colindantes.

Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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.

Efectivamente, el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inmatriculación por expediente de dominio, determina que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente», y el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con la inmatriculación por título traslativo determina que «en caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo, ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

Debe tenerse en cuenta, además, que la inmatriculación es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, considerando la colindancia con bienes de dominio público, debe impedirse en todo caso

que la inscripción que se practique pueda afectar al mismo (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. La misma técnica ha seguido más recientemente la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, cuyo artículo 30.7 establece que «cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público».

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

Por todo lo expuesto, debe confirmarse la calificación en lo que se refiere a este defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, salvo en lo que se refiere a la necesidad de aportar informe de la administración titular de carretera colindante, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

Madrid, 8 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.