

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8902** *Resolución de 11 de junio de 2020, 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 San Agustín del Guadalix, por la que se suspende una inmatriculación pretendida en virtud de expediente de dominio notarial.*

En el recurso interpuesto por el notario de San Agustín del Guadalix, don German María León y Pina contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Agustín del Guadalix, doña Dulce Calvo González-Vallinas, por la que se suspende una inmatriculación pretendida en virtud de expediente de dominio notarial.

#### Hechos

##### I

Mediante acta notarial autorizada el día quince de octubre del año dos mil diecinueve, por el notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina, con el número 951/2019 de protocolo se inicia la tramitación de un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

Mediante acta de finalización de expediente de dominio, autorizada el día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, por el mismo notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina, con el número 1257/2019 de protocolo, se declara justificado el dominio de una finca no inmatriculada del término municipal de San Agustín del Guadalix, sita en calle (...), a favor de determinadas personas.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 21 de enero de 2020 los siguientes términos:

Referencia del documento calificado:

N.º entrada: 1608/2019 Diario: 743/73.

Objeto: Inmatriculación: Expediente de dominio.

Aut.: Notario de San Agustín del Guadalix, don G. M. de L. y P.

Prot.: 951/2019.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta el diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve por O. H. G., en representación de doña M. M. I. M., a las catorce horas y cinco minutos, Acta Inicial de Expediente de Dominio para la Inmatriculación de finca, otorgada el día quince de octubre del año dos mil diecinueve, por el Notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina, con el número 951/2019 de protocolo y Acta de Finalización de Expediente de Dominio, otorgada el día diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, por el mismo Notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María León y Pina, con el número 1257/2019 de protocolo; según las cuales, se declara justificado el dominio de la finca no inmatriculada sita en CL (...) término municipal de San Agustín del Guadalix, a favor de doña M. M. I. M. y don J. E. I. M.; se acompaña de Acta de Notificación y Requerimientos,

otorgada por el mismo Notario don Germán María León y Pina el día 12 de noviembre de 2019, con el número 1089 de protocolo; de escritura de Rectificación descriptiva de finca, otorgada por el mismo Notario don Germán María León y Pina el día 15 de octubre de 2019 con el número 950 de protocolo; de escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia, otorgada por el Notario de Madrid, don Pablo Ramallo Taboada el día 30 de julio de 2014, con el número 2085 de protocolo; y de escritura de Partición y Adjudicación de Herencia, otorgada por el Notario de Madrid, don Pablo Ramallo Taboada, el día 27 de diciembre de 2011, con el número 2409 de protocolo.

Segundo. El 30 de diciembre de 2019 se aporta escritura de donación autorizada por el Notario de Madrid, don Vicente Martínez Lizart, el día 23 de diciembre de 1954 con el número 3581 de protocolo y escritura de partición y adjudicación de herencia autorizada por el Notario de Madrid, don Pablo Ramallo Taboada, el día 28 de diciembre de 2011, con el número 2426 de protocolo.

Tercero. De la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con la que se dice se corresponde la finca cuya inmatriculación se solicita, no aparecen colindantes, habiéndose considerado por tanto en el expediente como único colindante al Ayuntamiento, habida cuenta de que las calles no están catastradas. Sin embargo, de la cartografía catastral, resulta que la parcela linda con dos inmuebles. Por una parte, con la parcela catastral sita en TR (...), referencia catastral 7935606VL4073N0001ZB, y por otra parte, con la «Parcela con varios inmuebles (división horizontal)» sita en (...) con referencias 7935604VL4073N00 (7935604VL4073N0001EB, 7935604VL4073N0002RZ, etc. y restantes parcelas integrantes de dicha división horizontal).

Cuarto. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por la Registradora que suscribe, basándose en los siguientes

#### Fundamentos Jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, y concordantes.

Segundo. De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

1) Falta notificar 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, la pretensión de inmatriculación en los términos previstos en el artículo 203 de la Ley hipotecaria.

A la vista de la cartografía catastral, falta notificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y a los titulares del dominio y demás derechos reales de los colindantes registrales. En relación con estos últimos, habrá de solicitarse nueva certificación registral en la que consten los titulares registrales de dichas fincas y titulares de derechos reales constituidos sobre ellas, así como sus domicilios según el Registro.

Conforme al artículo 203.1 Quinta de la Ley Hipotecaria: «1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas: [...] Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el “Boletín Oficial del Estado”, que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el

Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, 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.»

Como advierte la Resolución de 15 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, aunque referida a expediente de dominio judicial: “[...] como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014 (citada en los “Vistos”) su innecesariedad a cuyos argumentos cabe remitirse: Una vez concretados de tal modo los datos catastrales del inmueble que se inmatricula y los de sus inmuebles catastrales colindantes –todos ellos reflejados en la cartografía catastral, y que habrán de expresarse en la descripción literaria registral–, la concreción de cuáles sean las fincas registrales, si las hay ya inmatriculadas, que resultan colindantes con la que se acaba de inmatricular –y quiénes son sus propietarios y demás titulares registrales de derechos, a todos los efectos legales–, resultará, en su caso, del historial registral de cada finca colindante, cuya localización se facilita con el correcto empleo, como elemento auxiliar, de la aplicación informática de gestión de fincas registrales e información georreferenciada a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

[...] 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 (sin poder entrar en el concepto de tercero a efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria)”.

Como señala la Resolución de 4 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Esta exigencia se deduce de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2014 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 para permitir la labor calificadora del registrador, se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a los colindantes, indicando a quién se ha realizado y en qué concepto. Esta falta implica que el defecto sea igualmente mantenido.

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, este 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”.»

Es defecto subsanable.

Parte Dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la Prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley. San Agustín del Guadalix, a 21 de enero de 2020.–La registradora, Dulce Calvo González-Vallinas.

### III

El notario autorizante, don Germán María León y Pina, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 6 de febrero de 2020 en el que resumidamente alega lo siguiente:

- Que según la certificación catastral descriptiva y gráfica el inmueble a inmatricular linda con vía pública por todos sus linderos, por lo que el único colindante catastral a notificar es el Ayuntamiento.
- Que no entiende de qué otra cartografía catastral puede resultar la colindancia de otros inmuebles como afirma la registradora, y que su nota de calificación, al basarse en «una cartografía catastral que sólo ella conoce» provoca indefensión en el notario recurrente y en los interesados.
- Que si hipotéticamente la registradora se refiere a titulares de derechos bajo el subsuelo de la vía pública, no consta ninguno en el Catastro y además, conforme al artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, para ser titular de un derecho de

subedificación superficial debería tener su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.

## IV

Mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2020, la registradora se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo

**Fundamentos de Derecho**

Visto el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y resolución de 12 de mayo de 2016.

1. Se tramita un expediente de dominio notarial para la inmatriculación de un determinado inmueble con referencia catastral 7935603VL4073N0001JB, el cual, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, que incluye solo planimetría a nivel de suelo rasante, solo linda con calles.

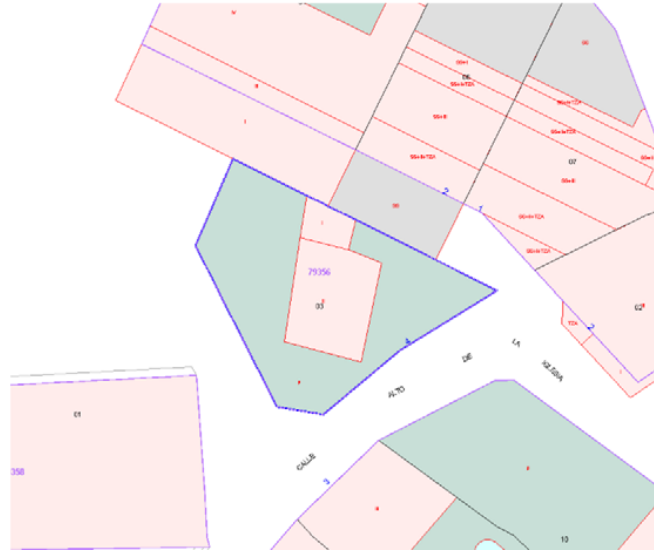
La registradora califica negativamente el expediente de dominio notarial señalando que de la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble cuya inmatriculación se solicita, no aparecen colindantes, habiéndose considerado por tanto en el expediente como único colindante al Ayuntamiento, sin embargo, de la cartografía catastral resulta que la parcela linda con dos inmuebles y que «a la vista de la cartografía catastral, falta notificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y a los titulares del dominio y demás derechos reales de los colindantes registrales.» Y que «en relación con estos últimos, habrá de solicitarse nueva certificación registral en la que consten los titulares registrales de dichas fincas y titulares de derechos reales constituidos sobre ellas, así como sus domicilios según el Registro.»

El notario que tramitó el expediente de dominio recurre contra dicha calificación argumentando que según la certificación catastral descriptiva y gráfica el inmueble a inmatricular linda con vía pública por todos sus linderos, por lo que el único colindante catastral a notificar es el Ayuntamiento y que no entiende de qué otra cartografía catastral puede resultar la colindancia de otros inmuebles como afirma la registradora, y que su nota de calificación, al basarse en «una cartografía catastral que solo ella conoce» provoca indefensión en el notario recurrente y en los interesados.

2. Consultada la sede electrónica del Catastro, accesible en <https://www.sedecatastro.gob.es/>, para el inmueble catastral en cuestión con referencia 7935603VL4073N0001JB, resulta que la planimetría que consta tanto en la certificación catastral descriptiva y gráfica como en la consulta descriptiva y gráfica es la siguiente (según detalle):



En cambio, si en la misma sede electrónica se consulta la cartografía correspondiente a la ubicación de ese mismo inmueble, resulta la siguiente: (según detalle)



Por tanto, de la cartografía catastral, perfectamente accesible a cualquiera, incluido el notario que tramitó el expediente de dominio y ahora recurre, resulta que la línea que delimita el lindero norte del suelo del inmueble a inmatricular sí que linda con la línea que delimita el lindero sur del subsuelo de otros inmuebles situados al norte.

3. Esto conlleva que la alegación del notario recurrente, relativa a que la registradora se ha basado en «una cartografía catastral que solo ella conoce» y que ello provoca indefensión en el notario recurrente y en los interesados, carece de todo fundamento y, por tanto, ha de ser plenamente desestimada.

Y que los defectos recurridos han de ser confirmados, pues la regla quinta del artículo 203 de la ley hipotecaria prescribe 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.»

4. No obstante la desestimación de este recurso, cabe hacer aquí algunas consideraciones adicionales, o recomendaciones prácticas, acerca de cuál debe ser el contenido de la certificación que ha de expedir el registrador conforme a las distintas reglas del referido artículo, y en concreto, acerca de si deben ser dos certificaciones distintas, solicitadas (y expedidas) en momentos procedimentales distintos y sucesivos, o más bien debería ser una única certificación solicitada y expedida en un primer y momento procedimental que incluyera desde el ese primer momento toda la información registral relevante para la tramitación del expediente de dominio, a fin de evitar dilaciones innecesarias.

Y para analizar tal cuestión práctica, hemos de recordar que la regla tercera del citado artículo señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

– La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

La regla cuarta prevé que, en caso de que así proceda «el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas».

Y la regla quinta establece que «recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente» (entre otros) «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.»

En una interpretación meramente literal de las reglas tercera y cuarta, separada o desconectada de la regla quinta, parecería que la certificación que ha de solicitar inicialmente el notario y expedir el registrador cumple la redacción legal si se limita a expresar que la finca que se pretende inmatricular no invade, ni siquiera en parte, ninguna ya previamente inmatriculada ni el dominio público, y pudiera guardar silencio acerca de la existencia de fincas inmatriculadas que no resulten invadidas, pero sí colindar con la que se pretende inmatricular. Y que para que el notario y el promotor del expediente de dominio puedan conocer cuáles sean estas fincas colindantes y sus titulares registrales de derechos habría de pedir el notario una segunda certificación.

Pero es evidente que una interpretación teleológica o finalista, y atendiendo al contexto y finalidad de la norma y a la integración armónica entre sus distintos apartados, aconseja, y por razones de sentido común y economía procesal exige, que para no dilatar innecesariamente el procedimiento, toda la información registral relevante sobre las fincas colindantes deba estar ya solicitada, o entenderse solicitada, y por tanto, deber ser incluida en la expedición de la primera, y que debiera ser por razones prácticas, única certificación.

Es verdad que este Centro Directivo ha afirmado que 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, y tal y como ya se ha indicado en el fundamento tercero de esta Resolución, 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).

Puede ocurrir, que las delimitaciones geográficas catastrales, para un mismo inmueble y con una misma referencia catastral, hayan variado en el tiempo, de modo que al solicitarse la inmatriculación se haya perdido la identidad descriptiva inicial entre el título inmatriculador y la situación catastral, y ello a causa de una alteración catastral sobrevenida. Aquí ningún reproche cabría hacer a la actuación del registrador. Pero si la divergencia entre la certificación catastral y la representación gráfica se advirtieran en el momento de expedirse la certificación registral, deberán ya ponerse de manifiesto por el registrador desde el principio y no al finalizar el expediente.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos resultantes de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 11 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.