

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2300 *Resolución de 10 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Pola de Lena, por la que suspende la inmatriculación de una finca urbana conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. J. A. G., abogado, en nombre y representación de doña M. E. C. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Pola de Lena, don Enrique Manuel Español Batalla, por la que suspende la inmatriculación de una finca urbana conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de aceptación de herencia otorgada el día 24 de junio de 2021 ante la notaria de El Puerto de Santa María, doña Celia María Aranda Blázquez, doña M. E. C. R. se adjudicaba una finca registral.

La finca señalada se describía como una finca «urbana. Casa habitación de bajo y dos pisos altos, con cuadra y pajar en Jomezana de Arriba. Tiene una superficie aproximada de ciento noventa metros cuadrados, de los cuales aproximadamente setenta y cinco metros cuadrados eran ocupados por la cuadra y pajar inmediatos y pegados a la vivienda. Linda al Norte con camino asfaltado y pedregoso que lleva a (...) y más adelante (...); al Oeste, por su viento noroeste, con la Parcela 230, Polígono 41 (subdividida en dos referencias catastrales: 33033A041002300000DA y 33033A0410022300001FS), de doña M. P. C. A. A., más con la vivienda, número (...), con referencia catastral J0020140TN67B0001PQ de herederos de A. y más con la Parcela 231, polígono 41 (referencia catastral 33033A041002310000DB); y al Este con casa habitación, número (...), de doña M. P. C. A. A. (referencia catastral J00201600TN67B0001TQ). Situación catastral.–Según indican los interesados, el inmueble descrito está catastrado con el número de referencia: J00201500TN67B0001LQ». Dicha finca se encontraba sin inmatricular. Acompañaba certificación catastral descriptiva y gráfica de la referida finca, identificada con la referencia J00201500TN67B0001LQ, de la que resultaba catastrada con una superficie de solar de 87 metros cuadrados y construida de 190 metros cuadrados desde el año 2002.

II

Presentada el día 17 de septiembre de 2021 copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1587 Diario: 85.

Enrique Español Batalla, Registrador de la Propiedad interino de Pola de Lena, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la primera copia de escritura pública autorizada el veinticuatro de junio de dos mil veintiuno por el Notario de Puerto de Santa María, Celia María Aranda Blázquez, con el número 863/2021 de protocolo, presentada en este Registro por C. J. A. G. el diecisiete de septiembre de dos mil veintiuno, asiento 1587 del Diario 85, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

En el documento calificado se transmite una finca que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 LH: "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto".

En el presente caso, no se cumple con este requisito, por lo que no procede la inmatriculación solicitada.

Resolución:

Y en base a los anteriores hechos y fundamento de derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria

Contra la presente calificación se puede (...)

Pola de Lena, a veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno El Registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. A. G., abogado, en nombre y representación de doña M. E. C. R., interpuso recurso el día 14 de octubre de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Consideraciones

Primera.

Con fecha 17 de septiembre de 2021 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pala de Lena la primera copia de escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia autorizada el 24 de junio de 2021 en El Puerto de Santa María (Cádiz) por la Notaria doña Celia María Aranda Blázquez bajo el número 863 de su protocolo.

En concreto se interesaba la inmatriculación registral del inmueble urbano que bajo el apartado B.1.03 de la citada escritura pública, el cual describía el inmueble en los siguientes términos literales:

"Casa Habitación de bajo y dos pisos, con cuadra y pajar en Jomezana de Arriba.

Tiene una superficie aproximada de ciento noventa metros cuadrados, de los cuales aproximadamente setenta y cinco metros cuadrados eran ocupados por la cuadra y pajar inmediatos y pegados a la vivienda.

Linda al Norte con camino asfaltado y pedregoso que lleva a (...) y más adelante (...); al Oeste, por su viento noroeste, con la Parcela 230, Polígono 41 (subdividida en dos referencias catastrales: 33033A041002300000DA y 33033A0410022300001FS), de doña M. P. C. A. A., más con la vivienda, número (...), con referencia catastral J0020140TN67B0001PQ de herederos de A. y más con la Parcela 231, polígono 41 (referencia catastral 33033A041002310000DB); y al Este con casa habitación, número (...), de doña M. P. C. A. A. (referencia catastral J00201600TN67B0001TQ).

Situación catastral.–Según indican los interesados, el inmueble descrito está catastrado con el número de referencia: J00201500TN67B0001LQ.–.

Aportan, a efectos de acreditar este extremo Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, con las correspondientes coordenadas georreferenciadas del inmueble, obtenida telemáticamente desde esta Notaría: Certificación que, a su requerimiento, queda incorporada a la presente. (...)"

Tal y como se señala expresamente en la escritura pública de fecha 24 de junio de 2021 quedó unida a la misma, formando parte integrante de la misma bajo las páginas FX4770006 y FX4770007, una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble reseñado sito en Jomezana de Arriba (Lena), dentro de la cual está incluido un anexo que contiene las coordenadas georreferenciadas de dicha vivienda (página FX4770007 de la escritura) de las coordenadas georreferenciadas de dicha vivienda, concretamente un listado de 9 coordenadas georreferenciadas (...)

Segunda.

La Resolución dictada con fecha 28 de septiembre de 2021 por el Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Lena acuerda la suspensión de la inmatriculación (Asiento: 1587 Diario: 85) del indicado inmueble bajo los siguientes razonamientos:

"En el documento calificado se transmite una finca que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 LH: 'Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto'.

En el presente caso, no se cumple con este requisito, por lo que no procede la inmatriculación solicitada." (...)

Es decir, el Registro de la Propiedad de Pola de Lena deniega la inmatriculación bajo la argumentación de que no existe una coincidencia o identidad descriptiva de la vivienda de Jomezana de Arriba entre el título inmatriculador (la escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia de fecha 24 de junio de 2021) y la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicho inmueble, con invocación del citado artículo 205 de la LH (...)

Tercera.

No se comparte la fundamentación jurídica de la Resolución del Registro de la Propiedad de Pola de Lena de fecha 28 de septiembre de 2021, discrepándose, por tanto, de la aseveración de que en el caso presente no existe una identidad descriptiva de la finca entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma.

Antes de entrar en el fondo del asunto propiamente dicho, cabe reparar en la ausencia de una mínima y suficiente "motivación" desestimatoria de la Resolución recurrida, al limitarse ésta a aludir a una falta de identidad entre el título inmatriculador y la certificación catastral, pero sin precisar, siquiera de forma sucinta, los concretos puntos de discordancia entre el título y la certificación que justifican la decisión registral de suspender temporalmente la inmatriculación. Es decir, no se explicita en la Resolución recurrida si la discrepancia es con motivo de los linderos, de la superficie o de cualquier otra circunstancia descriptiva, dejando a la parte recurrente en una situación de incertidumbre e inseguridad al no permitírsele saber con exactitud cuáles son los concretos "defectos" que aprecia el Sr. Registrador entre el título inmatriculador y la certificación catastral, generándose así una situación de indefensión que no es conforme a Derecho.

En este sentido, si el juicio del Registrador de Pola de Lena es adverso a la identidad entre el título inmatriculador y la certificación catastral debe motivarlo en su calificación

negativa, sin que sea desde luego suficiente a tales fines aludir a una falta genérica de concordancia entre el título y la certificación catastral omitiendo toda concreción sobre la discordancia en particular.

Las alegaciones genéricas sobre la falta de identidad entre el título inmatriculador del inmueble que se pretende inmatricular y la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicho inmueble no reúnen el requisito de la mínima motivación jurídica exigible, por lo que diferentes Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –antes llamada Dirección General de los Registros y del Notariado–, integrada en el Ministerio de Justicia han venido revocando calificaciones negativas registrales que se amparaban en tal clase de alegaciones genéricas e inconcretas. Es el caso, ad exemplum, de la Resolución de fecha 21 de abril de 2016 (BOE número 133, de 2 de junio) que sostiene que no es suficiente que se aleguen alteraciones catastrales históricas si el Registrador no lo desarrolla. o la Resolución 12 de mayo de 2016 (BOE número 136, de 4 de junio de 2016) que señalaba que es insuficiente la simple constatación de la diferencia de metros u otro dato descriptivo.

Descendiendo al supuesto de hecho que nos ocupa, la Resolución del Registro de Pola de Lena de fecha 28 de septiembre de 2021 al no precisar mínimamente en qué concretos puntos existe una discordancia descriptiva entre el título inmatriculador de fecha 24 de junio de 2021, en lo que al inmueble urbano de Jomezana de Arriba se refiere, y la certificación catastral descriptiva y gráfica de tal inmueble, incurre en una motivación desestimatoria insuficiente que la hace tributaria de una declaración de revocación y pérdida de efectos por parte de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En estrecha relación con lo anterior, y a mayor abundamiento sobre la procedencia de la revocación de la Resolución del Registro de Pola de Lena de fecha 28 de septiembre de 2021, no puede tampoco obviarse que la «identidad» «en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica» a que se refiere el artículo 205 de la LH no es un identidad absoluta, sino que debe tratarse de una identidad razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca, tal y como así ha sido manifestado en la citada Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 21 de abril de 2016. Dice textualmente el fundamento de derecho 2 de dicha Resolución lo siguiente:

"Es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca".

Cuarta.

Con abstracción de los motivos impugnatorios antes apuntados contra la Resolución del Registro de la Propiedad de Pola de Lena de fecha 28 de septiembre de 2021 –ausencia de motivación suficiente y la no exigencia de una identidad plena entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica–, y entrando ya en el fondo del asunto, lo cierto es que no se aprecia en el presente caso una falta de identidad entre la descripción del inmueble de Jomezana de Arriba contenida en la escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia de fecha 24 de junio de 2021 y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicho inmueble, antes bien, una completa coincidencia entre una y otra descripción, ya sea en lo que a la ubicación, linderos, superficie o a cualquier otra circunstancia descriptiva de la vivienda de Jomezana de Arriba se refiere.

Tanto en el título inmatriculador como en la certificación catastral es coincidente la ubicación (Jomezana de Arriba), linderos y superficie y estructura construida (190 m2), por lo que no concurre la ausencia de identidad descriptiva que genéricamente es

apuntada en la Resolución del Registro de la Propiedad de Pala de fecha 28 de septiembre de 2021, la cual ahora es objeto del presente recurso potestativo.

En un ejercicio deductivo de a qué concreta diferencia descriptiva puede estar refiriéndose la antedicha Resolución de 28 de septiembre de 2021, podría pensarse que el Registrador de la Propiedad aprecia esa discordancia en el hecho de que en el título inmatriculador se señala que la casa habitación de bajo y dos pisos, con cuadra y pajar, «tiene una superficie aproximada de ciento noventa metros cuadrados (...)», esto es, una superficie construida de 190 m², pero no expresa numéricamente la superficie del suelo de la parcela en que está enclavada la edificación, a diferencia de lo consignado en la certificación catastral en que aparece que la parcela catastral tiene una superficie gráfica de 87 m².

Es decir, podría haber interpretado la Resolución del Registro de fecha 28 de septiembre de 2021, un tanto forzosamente, dicho sea con la mayor de las consideraciones, que existe una diferencia descriptiva entre el título inmatriculador y la certificación catastral pues, si bien ambas son coincidentes en cuanto a la superficie construida de 190 m², en el título inmatriculador no se explicita la superficie del suelo, pero sí en la certificación catastral descriptiva y gráfica que la establece en 87 m².

En el modesto entender de esta parte esa posible interpretación del Registro de la Propiedad de Pola de Lena, viendo en la en la no consignación numérica (expresada en m²) de la superficie del suelo en la escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia autorizada el 24 de junio de 2021, a diferencia de la certificación catastral, no sólo resulta forzada y contraria a la interpretación mayoritaria de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de que la identidad de la que habla el artículo 205 de la LH no es una identidad «plena y absoluta», antes bien, «razonable», sino que contraviene el reciente criterio interpretativo que la mencionada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha asentado en torno a que la superficie de la finca como circunstancia de los asientos registrales no debe necesariamente establecerse con arreglos al sistema métrico decimal sino que a tales efectos de inmatriculación es bastante con que consten o se consignen las coordenadas georreferenciadas del suelo ocupado por la edificación, que es justamente el caso que nos ocupa como con más detalle se verá más adelante.

El artículo 51 del RH establece los requisitos esenciales para la inscripción de las fincas, precisando la regla 4.^a de dicho precepto en la redacción dada a la misma por el R.D. 1867/1998, 4 septiembre por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario, referida al requisito de la expresión de la superficie, que la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal («La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral. sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial»). Ahora bien, el artículo 9 de la LH en la redacción dada por la ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 25 junio), al referirse a las circunstancias que deben tener los asientos registrales, alude a la situación física detallada de la finca, con los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie, la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro, además de la constancia del archivo del Libro del Edificio cuando fuera exigible, pero no establece imperativamente que la superficie deba expresarse necesariamente con arreglo al sistema métrico decimal.

Se viene así a dar efectividad al principio de que son las coordenadas georreferenciadas las que determinan la superficie, y no lo contrario, es decir, no es la superficie la que determina aquéllas, conforme al artículo 199.1 de la LH («El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a

través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica»), precepto cuya redacción vigente ha sido dada por la ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE de 25 junio).

Este reciente criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sentado tras la nueva redacción de la LH dada por la reseñada ley 13/2015, de 24 de junio, viene a decir que la forma en que debe o puede hacerse constar la superficie de una parcela no consiste ya en una cifra expresada en metros cuadrados, sino en la constancia o consignación de las coordenadas georreferenciadas del inmueble.

Exponente del repetido criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es su Resolución de fecha 27 de enero de 2021 en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 2, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada, que si bien se refiere a una inscripción de obra nueva (artículo 202 de la LH, cuyo párrafo segundo dice textualmente que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»), es de perfecta aplicación al supuesto de una finca de primera inmatriculación, como es el caso que nos ocupa.

En la fundamentación jurídica de dicha Resolución de fecha 27 de enero de 2021 se dice literalmente:

«En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones que "la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica" (...)

Dicho todo lo cual, no puede argüirse en el caso que nos ocupa que la escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia autorizada el 24 de junio de 2021 no explicita la superficie de la parcela del suelo ocupada por la vivienda de Jomezana de Arriba, ya que dicho título matriculador se hace constar de forma expresa la superficie de la parcela del suelo con remisión directa a las coordenadas georreferenciadas del inmueble obtenidas telemáticamente mediante la correspondiente certificación catastral por la propia Notaría autorizante de la escritura, quedando incorporada dicha certificación catastral en la escritura pública como parte integrante de la misma (página FX4770007 de la escritura). Dice literalmente la escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia autorizada el 24 de junio de 2021 lo siguiente:

«Aportan, a efectos de acreditar este extremo Certificación Catastral Descriptiva y Grafica, con las correspondientes coordenadas georreferenciadas del inmueble, obtenida telemáticamente desde esta Notaría: Certificación que, a su requerimiento, queda incorporada a la presente» (...)

En consecuencia, no resulta objetivamente apreciable ninguna discordancia entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y grafica pues, por un lado, en el título inmatriculador la circunstancia descriptiva de la superficie de la parcela del suelo ocupada por la vivienda de Jomezana de Arriba aparece expresamente mediante la remisión que dicha escritura pública hace a las coordenadas georreferenciadas del inmueble obtenidas de una certificación catastral obtenida por la propia Notaría autorizante que la une expresamente al propio título inmatriculador como parte integrante del mismo, y, por otro lado, es pacífico en la reciente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tras la reforma operada por la ley 13/2015, de 24 de junio, que la forma en que puede hacerse constar la superficie de una parcela no consiste ya de forma

necesaria en una cifra expresada en metros cuadrados, sino mediante la constancia o consignación de las coordenadas georreferenciadas del inmueble.

A mayor abundamiento sobre la suficiencia de la expresión de la superficie de la parcela del suelo ocupada por la edificación, y al margen de lo hasta ahora expuesto, cabría interpretarse que la circunstancia descriptiva de dicha superficie de la parcela del suelo ocupado sólo sería exigible en relación a la inscripción registral de obras nuevas pero no respecto de las primeras inscripciones o inmatriculaciones, de suerte que podría afirmarse que la circunstancia descriptiva de la consignación de la superficie de la parcela del suelo ocupado no es exigible en el presente caso al tratarse de una primera inmatriculación, siendo bastante la consignación de la superficie construida.

Esta interpretación en el sentido de que únicamente cabe predicarse la exigencia de constancia en el título inmatriculador de la superficie de parcela ocupada respecto de los supuestos de la Inscripción de obras nuevas, pero no respecto de los supuestos de primera inmatriculación u otros en los que sería suficiente la consignación de la superficie construida, se desprende del artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Dice el indicado precepto que:

"Artículo 45. *Inscripción de obras nuevas.*

(...) deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente".

El artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se refiere exclusivamente a los casos de inscripción registral de obras nuevas pero no a los supuestos de primera inmatriculación u otros, sin que tampoco conste, s.e.u.o, la existencia de otros preceptos de la legislación hipotecaria o del resto del ordenamiento jurídico español que establezcan la exigencia de la superficie de la parcela del suelo ocupado por la edificación para casos distintos del de la inscripción registral de las obras nuevas».

IV

La registradora de la Propiedad titular de Pola de Lena, doña Begoña Oltra-Ferrero Fayos, tras dar traslado al notario autorizante conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe, el día 10 de noviembre de 2021, en defensa de la nota de calificación del registrador interino, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 18 de junio y 16 de octubre de 2012, 9 de julio y 5 de septiembre de 2013, 13 de febrero, 9 de mayo, 4 de agosto y 14 de septiembre, 17 de noviembre de 2015 y 18 de abril de 2016.

1. La presente Resolución tiene por objeto la pretensión de inmatriculación de una finca.

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia otorgada el día 24 de junio de 2021 ante la notaria

de El Puerto de Santa María, doña Celia María Aranda Blázquez, por la que doña M. E. C. R. se adjudica la finca no inmatriculada descrita en el exponendo B.1.03.

La finca se describe en la escritura como una finca «urbana. Casa habitación de bajo y dos pisos altos, con cuadra y pajar en Jomezana de Arriba. Tiene una superficie aproximada de ciento noventa metros cuadrados, de los cuales aproximadamente setenta y cinco metros cuadrados eran ocupados por la cuadra y pajar inmediatos y pegados a la vivienda. Linda al Norte con camino asfaltado y pedregoso que lleva a (...) y más adelante (...); al Oeste, por su viento noroeste, con la Parcela 230, Polígono 41 (subdividida en dos referencias catastrales:33033A041002300000DA y 33033A0410022300001FS), de doña M. P. C. A. A., más con la vivienda, número (...), con referencia catastral J0020140TN67B0001PQ de herederos de A. y más con la Parcela 231, polígono 41 (referencia catastral 33033A041002310000DB); y al Este con casa habitación, número (...), de doña M. P. C. A. A. (referencia catastral J00201600TN67B0001TQ). Situación catastral.–Según indican los interesados, el inmueble descrito está catastrado con el número de referencia: J00201500TN67B0001LQ». Acompaña certificación catastral descriptiva y grafica de la referida finca, identificada con la referencia J00201500TN67B0001LQ, de la que resulta catastrada con una superficie de solar de 87 metros cuadrados y construida de 190 metros cuadrados desde el año 2002.

El objeto del presente expediente, por tanto, consiste en determinar si cabe la inmatriculación de una finca resultando discrepante la descripción contenida en el título traslativo de la resultante de la base catastral, al indicar en el título objeto de calificación como cabida de la misma 190 metros cuadrados, si bien resulta catastrada con una superficie de 87 metros cuadrados. Debe destacarse, como dato relevante, que en la descripción notarial de la finca resulta que la cuadra y el pajar anejo tienen una superficie de 75 metros cuadrados.

2. Como cuestión previa debe manifestarse este Centro Directivo en relación con la afirmación vertida por los recurrentes relativa a la falta de motivación de la calificación recurrida.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se

fundamenta, como en las formas de subsanación. Por tanto, tal afirmación no puede ser compartida por esta Dirección General.

3. Entrando a valorar el defecto alegado por el registrador, considera el mismo que la certificación catastral aportada en el título inmatriculador no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para una caso como el planteado del doble título: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación a la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma.

En este sentido, los primeros pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Así se ha considerado en la Resolución de 4 de agosto de 2014, reiterada en sus fundamentos en la Resolución de 14 de septiembre de 2015: «Por su parte, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre».

4. En la escritura no se recoge la superficie del solar, expresándose únicamente que se trata de «una casa habitación de bajo y dos pisos altos, con cuadra y pajar en Jomezana de Arriba. Tiene una superficie aproximada de ciento noventa metros

cuadrados, de los cuales aproximadamente setenta y cinco metros cuadrados eran ocupados por la cuadra y pajar inmediatos y pegados a la vivienda».

En la certificación catastral se expresa que el solar tiene una medida superficial de 87 metros cuadrados y construida de 190 metros cuadrados.

Por lo tanto, nos encontramos ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título traslativo inmatriculador y en la certificación catastral aportada objeto del negocio titulado, discrepancia que en ningún caso podrá ser objeto de un juicio de identidad por parte del registrador competente como se pretende en el escrito de recurso, debiendo señalarse que en la escritura no se expresa la superficie del solar

Por tales motivos el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.