

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15321 *Resolución de 11 de julio de 2024, 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 Almazán, por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almazán, doña María Asunción Rodrigo Pueyo, por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de herencia otorgada el día 11 de enero de 2022 por el notario de Badalona, don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, se solicitaba la inmatriculación de 1/6 parte indivisa de la finca registral número 4.513 de Fuencaliente de Medinaceli, carente de inscripción, a favor de doña A. R. M. Se acompañaba escritura por herencia de su esposo, don M. M. G., autorizada el día 23 de agosto de 1995 por el notario de Almazán, don Javier Delgado Pérez-Íñigo, como título previo adquisitivo de la vivienda sita en la localidad de Fuencaliente de Medinaceli de 53,10 metros cuadrados, así como testimonio de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana, de 78 metros cuadrados, número 5642205WL4554S0001FY.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almazán, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Itansa Quality, S.L., el día 05/03/2024, bajo el asiento número 1529, del tomo 62 del Libro Diario y número de entrada 450, que corresponde al documento otorgado por el notario de Badalona Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, con el número 22/2022 de su protocolo, de fecha 11/01/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta para su calificación e inscripción escritura de herencia causada por el fallecimiento de doña A. R. M., solicitándose la inscripción de la finca inventariada bajo el número seis.

Dicha finca, sita en Fuencaliente de Medinaceli, agregado de Medinaceli, se describe así: "Urbana: una casa de planta baja, otra primera alzada y desván en la calle (...); que linda por la derecha entrando, J. H.; izquierda, J. C. L. y calle; fondo, J. C. L.; y por su frente, calle de situación. De cincuenta y tres metros diez décimos cuadrados."

Dicha descripción es coincidente con la que resulta del Registro de la Propiedad, inscrita bajo el número 4513 de Fuencaliente de Medinaceli, CRU: 42002000964593.

Dicha finca se inmatriculó en cuanto a 5/6 partes a favor de la hoy causante, Doña A. R. M., con fecha 12 de diciembre de 1995. Dichas 5/6 partes inmatriculadas fueron adquiridas por compraventa quedando la 1/6 parte restante sin inmatricular. Dada la fecha de la inscripción, no consta referencia catastral.

Dicha sexta parte, si bien en el título inicialmente presentado (el 4 de febrero de 2022) se indicaba que pertenecía a la fallecida "según manifiestan sin acreditarlo documentalmente", mediante diligencia posterior de fecha 30 de junio de 2022 se completa diciendo que le pertenece "por herencia de su esposo Don M. M. G., mediante escritura autorizada por el notario de Almazán, Don Javier Delgado Pérez-Íñigo, de fecha 23 de agosto de 1995."

Dicho título se aporta nuevamente a los efectos de inmatricular la sexta parte restante, pendiente de inscripción.

Por el título ahora presentado se transmite la totalidad de la finca y fue inscrito con fecha cinco de mayo de dos mil veintidós a favor de Don J. L. M. R. en cuanto a las cinco sextas partes inscritas suspendiéndose en cuanto a la sexta parte no inmatriculada por los defectos indicados en la nota de calificación notificada al efecto.

En cuanto a dichos defectos, se subsanó el primero de ellos, es decir, la falta de acreditación del derecho del transmitente, mediante la subsanación de la escritura en cuanto al apartado "título", y la aportación del título previo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su calificación.

No obstante, no se subsana el segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, que es la falta de coincidencia en la descripción de la finca según título presentado y la certificación catastral que incorpora la escritura. Así se recoge en la nota de calificación de fecha 6 de septiembre de 2022.

Según dicha certificación catastral que incorpora la escritura, la finca tiene una superficie setenta y ocho metros cuadrados. Y los colindantes serían, por la derecha entrando, C. H. C., y por la izquierda y fondo, F. M. D. Referencia catastral: 5642205WL4554S0001FY.

Al margen de la inscripción segunda, de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós, consta nota de "no haberse hecho constar la referencia catastral por existir una diferencia de superficie superior al diez por ciento de la superficie que figura registrada".

Con fecha 5 de marzo de 2024 se presenta nuevamente el título sin actualizarse la descripción de la finca y sin que esta descripción sea coincidente con catastro.

Y con dicha presentación se solicita que, caso de mantenerse los defectos aludidos en la calificación previa, se le dé a la presenta el carácter de recurso.

A la vista de los documentos presentados, el registrador que suscribe ha resuelto mantener la calificación en virtud de los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Uno: El único defecto que señala la nota de calificación de seis de septiembre de 2022, y que se mantiene en la presente, es que no hay coincidencia entre la descripción de la finca según el título con lo que resulta de la certificación catastral obtenida al efecto, y que necesariamente han de ser coincidentes.

La completa y correcta descripción de las fincas como soporte material de la "finca registral" o finca en sentido jurídico es el principio que inspira las últimas reformas dirigidas a obtener la coordinación entre Registro de la propiedad y catastro. Y esa exigencia de coordinación y se acentúa en los supuestos de inmatriculación de fincas en los que por primera vez accede una finca al registro y debe hacerlo con una completa descripción en términos totalmente coincidentes con catastro.

"Primeramente, conviene recordar que la finca constituye la entidad básica del sistema inmobiliario español, y si bien los datos físicos, antes se basaban exclusivamente en declaraciones de los interesados, hoy día nuestra ley procura una perfecta identificación de las fincas y su coordinación con el Catastro. La descripción de

las fincas en los títulos inscribibles, en un sistema registral de folio real, es por tanto elemento esencial tanto de identificación de las fincas como de permanente actualización de tal descripción". Así se expresa la Dirección general de los registros y del Notariado en su Resolución de 16 de enero de 2010.

Como cuestión previa hemos de indicar que se pretende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca, estando ya inscritas las cinco sextas partes restantes de la misma con fecha 12 de diciembre de 1995, fecha en la que ni siquiera era preceptiva la incorporación de referencia catastral y mucho menos coincidencia en la descripción de la finca.

No obstante, como ya ha reiterado esta Dirección General, para la calificación del documento debe atenderse a la fecha de presentación de la documentación calificada y por ello es de aplicación la vigente redacción de la Ley Hipotecaria. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: "Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad". El criterio decisorio es, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

Por ello, considera quien suscribe que no es posible practicar la inmatriculación pretendida de una finca o una cuota indivisa de la misma manteniendo la descripción que resulta ya en el Registro de la Propiedad cuando esta no reúne uno de los requisitos esenciales en la legislación vigente, cual es la identidad de la descripción de la finca contenida en el título con la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El artículo 205 de la Ley hipotecaria es claro cuando señala que "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.

Y este es el único requisito que, a juicio del registrador, no se cumple en el título presentado. La descripción contenida en la escritura es la misma que la que obra en los títulos previos y es la misma que la que consta en el Registro. Pero dicha descripción no es coincidente con la actual Certificación catastral, coincidencia en las descripciones que es exigida en todo supuesto inmatriculador, con independencia de la clase de título presentado y de su fecha.

La inmatriculación es un supuesto de georreferenciación obligatoria, ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria: "La inscripción contendrá las circunstancias siguientes: ...b) Siempre que se inmatricule una finca, ...la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria...".

La descripción de las fincas es un requisito imprescindible y elemental de a Escritura pública. Así lo dispone el Reglamento notarial en su artículo 170 cuando establece que: "En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción.

A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.

Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral”.

Mantener una descripción obsoleta o desactualizada no es el principio que inspira la reforma operada en la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El hecho de que se trate de la inmatriculación de solo una cuota parte de la finca que permita la no aplicación de los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se planteó en el caso resuelto por la Dirección General en Resolución de 4 de octubre de 2023, donde también se pretende diferenciar entre la inmatriculación del pleno dominio de una finca o de una cuota indivisa. No obstante, la Dirección General no hace distinción alguna al aplicar el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y pasa directamente a examinar si se dan o no los requisitos exigidos en dicho precepto. Por lo tanto, no existe la pretendida diferencia entre los dos supuestos, como alega el recurrente. Los requisitos son los mismos.

En definitiva, el único defecto que se señala y se recurre es la falta de descripción de la finca en términos totalmente coincidentes con la que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica, y esa descripción actualizada es lo que se exige como presupuesto básico para la inmatriculación de una finca según la legislación vigente.

El que ya consten inscritas 5/6 partes indivisas de la finca no exime de la necesidad de que la inmatriculación de la 1/6 parte restante no cumpla las exigencias que hoy impone la normativa hoy vigente y que no exigía la vigente cuando se produjo la inmatriculación anterior (12 de diciembre de 1995).

Si la descripción de la finca es un requisito esencial en todo documento, para los supuestos inmatriculadores hay que añadir mayor rigor por los efectos que van a derivarse y por las mayores precauciones que deben observarse. Así, la necesidad de posterior publicación de edictos que den a conocer a terceros el hecho de haberse producido tal inmatriculación de fincas, la obligación de notificación de inmatriculación de la finca a los colindantes registrales y catastrales que impone la Ley Hipotecaria tras la reforma de 2015, o las notificaciones necesarias en caso de que la finca linde con Administraciones Públicas, obligaciones que difícilmente pueden cumplirse de forma adecuada si falta la descripción actualizada en el documento que se pretende inscribir.

El principio de autonomía de la voluntad en materia descriptiva es limitado.

Como señala la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública de 29 de noviembre de 2023, “el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral que se incorpora al título, que acredita entre otras circunstancias, la representación gráfica de la parcela a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad del inmueble. Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implicará una rogación tácita de rectificación de la descripción... Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral... Y si se declara que no puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral...”.

En el presente caso, los otorgantes manifiestan que “no pueden pronunciarse con certeza acerca de la concordancia o discrepancia de la descripción contenida en la certificación catastral incorporada con la realidad física de la finca”.

Esa manifestación, y la falta de descripción actualizada de la finca implica a juicio del registrador que no se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de la sexta parte de la finca no inscrita, pues con la descripción que resulta del título no es posible inscribir la correcta descripción de la finca, sea cual sea, la que indique el otorgante, ni la representación gráfica georreferenciada

de la parcela, ni incluirse la referencia catastral, ni realizarse las notificaciones adecuadas a los colindantes, ni la publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Almazán, a la fecha de la firma. La Registradora de la Propiedad, Fdo: María Asunción Rodrigo Pueyo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Asunción Rodríguez Pueyo registrador/a de Registro Propiedad de Almazán a día dieciocho de abril del dos mil venticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. R. interpuso recurso el día 21 de mayo de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Con carácter previo, se hace constar con fecha 5 de marzo de 2024 presenté en el Registro de la Propiedad de Almazán a través de mi gestor Itansa Quality SL, junto a los títulos objeto de calificación, un escrito en el que se solicitaba nueva calificación para las citadas escrituras y que fueran inscritas; señalándose que en caso de mantenerse por la Sra. Registradora los defectos aludidos, se le diese a la presente el carácter de recurso ante la DGSJFP. La admisibilidad de los recursos condicionados ya quedó establecida por la DGSJFP en Resolución de 27 de septiembre de 2022 por razones de economía procesal.

Dicha petición condicionada de recurso es reconocida asimismo por la propia Registradora en su calificación de 18 de abril de 2024; sin que de la calificación resulte que se le ha dado curso por su parte a las actuaciones pertinentes cara a la elevación del recurso; no constándome asimismo su acción o inacción en tal sentido por ningún otro cauce de comunicación.

Lo único que resulta de la nueva calificación es la “posibilidad de ser recurrida ante los juzgados o ante la dirección general”; por lo tanto al haber pasado los días y no haber recibido ninguna comunicación por parte del Registro, debo presumir que no se ha cumplido por parte de la Registradora con su obligación de elevación a la Dirección General del recurso solicitado con carácter condicionado la anterior vez; ante lo que muestro mi estupor y disconformidad por los perjuicios que me conlleva. La defensa de mis legítimos intereses me hace tener que volver a presentar este nuevo escrito, legitimando notarialmente mi firma de nuevo, con los inconvenientes en tiempo y dinero que suponen.

Cuestión esta no menor, que me conduce a considerar legítimamente que se está faltando tanto al cumplimiento de la ley como al mínimamente exigible respeto hacia mi persona –que no deja de ser quien abona el coste del servicio registral–; reservándome el derecho a reclamar por tal motivo sea en vía judicial o extrajudicial.

Entrando en consideraciones jurídicas, La calificación *[sic]* la registradora pivota sobre la necesidad de “una total coincidencia entre el título y el catastro, una identidad” para inmatricular una cuota indivisa; no tomando en consideración la distinción de inmatriculación en sentido propio e impropio que se le hace; y señalando de forma contraria a la realidad que la doctrina de la Dirección General, y muy especialmente en la reciente Resolución de 4 de octubre de 2023, es la de no distinguir entre inmatriculación de finca y de cuota indivisa; cuando precisamente lo que se hace en dicha resolución es distinguir entre uno y otro supuesto; exigiendo identidad para la inmatriculación de finca e inexistencia de dudas razonables para inmatricular cuota indivisa.

Esta distinción la hacen tanto el Notario como la Registradora como la Dirección General, que desestima el recurso en cuestión no por falta de identidad entre catastro y

título ni por necesidad de georreferenciación, sino por apreciar las dudas fundadas señaladas con acierto por la Registradora en su nota de calificación. Esto es, resolviendo la Dirección General por razón de la identidad de finca ya está reconociendo siquiera sea implícitamente la posibilidad de inmatricular cuotas indivisas sin necesidad de georreferenciar y sin necesidad de absoluta identidad entre catastro y título; ya que en caso contrario habría desestimado el recurso en una sola línea, aludiendo a la necesidad de georreferenciación y descripción plenamente coincidente que se establece para la inmatriculación en sentido estricto por el artículo 205 de la ley hipotecaria)

Considero que por tanto basta en este caso para inscribir la mera inexistencia de dudas razonables entre la identidad de la finca; y en este caso no habiendo manifestado la registradora la existencia de duda alguna de identidad ni justificando por tanto la razonabilidad de las mismas, debe procederse a la estimación del recurso; y a mayor abundamiento, en este caso, por cuanto se expondrá más adelante, no existe duda razonable objetivamente posible alguna de identidad de finca.

Por otro lado, la doctrina clásica de la Dirección General siempre ha sido en la línea de exigir meras similitudes y no identidad en cuanto a la descripción de la finca se refiere; no ya con el catastro, sino incluso entre los títulos inmatriculadores en sí. Así:

– Entre el título inmatriculador, y el título previo deben existir “similitudes suficientes” para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende. R. 9 de julio de 2013, R. 5 de septiembre de 2013, R. 25 de septiembre de 2014

– Necesidad de similitudes suficientes entre título inmatriculador y título previo. Mitad indivisa ya inscrita. R. 25 de septiembre de 2014)

– Necesidad de coincidencia entre las descripciones de ambos títulos. En caso contrario es preciso acudir al acta de notoriedad complementaria o a la rectificación del título previo por sus otorgantes. R. 4 de Enero de 2008

– Es necesario que pueda identificarse indubitadamente la finca con la descrita en el título previo. R. 13 de Septiembre de 2002

– No cabe inmatricular una finca que se describe de tres formas diferentes, dada la enorme confusión que se produciría en el Registro, en contra del principio de especialidad. R. 22 de Noviembre de 2007

Reitero a continuación los argumentos ya señalados en mi escrito presentado en el Registro en fecha 5/3/2024.

Siendo los hechos y fundamentos de derecho los que constan en la dicha calificación, que se dan por reproducidos; la cual no se comparte por los siguientes motivos:

1. Se trata de una inmatriculación de cuota indivisa; o dicho de otra manera, de una “inmatriculación” en sentido amplio, o impropio. El Registro de la Propiedad es un Registro de fincas (o si se prefiere, un registro de derechos cuyo objeto es la finca registral). “inmatricular” no es otra cosa que dotar de “matrícula” a una finca que carecía de ella. (inmatriculación en sentido estricto).

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece un rígido procedimiento derivado de los evidentes riesgos y problemas asociados a la inmatriculación en sentido estricto; tales como la doble inmatriculación o la posible invasión de otra propiedad o del dominio público. Riesgos que en modo alguno pueden existir en la inmatriculación de cuota indivisa de finca que ya ha accedido al Registro de la Propiedad; ya que el momento en que el Registrador realizó el control de legalidad de dichos riesgos fue en el de inmatriculación de la primera cuota indivisa de finca.

3. La posibilidad de inmatriculación tanto del pleno dominio como de las cuotas indivisas tradicionalmente se ha admitido, y deriva de cohonestar la lógica de la existencia de dominios divididos y la voluntariedad de la inscripción registral. Modernamente, asimismo el artículo 205 LH lo permite; ya que en el primer párrafo alude a “derechos” y en el resto del artículo se refiere a la inmatriculación de fincas en sentido

estricto. No se puede argüir, entiendo, por parte del Registrador una eventual unidad de criterio en todos los casos al no hacer la ley distinción; por cuanto lo determinante no es que el doble título se refiera al pleno dominio o a cuotas indivisas del mismo, sino a que el doble título se refiera a una finca ya inmatriculada (supuesto de cuota indivisa) o aún no inmatriculada (sea supuesto de cuota indivisa o de finca completa).

4. En el caso que nos ocupa se trata de inmatricular un 16,6667% a favor de la misma persona que es ya titular registral del restante 83,3333%; y que a su vez es titular catastral del 100% del pleno dominio; existiendo identidad en la descripción de la finca que consta en los títulos; que además es coincidente con la descripción de la finca ya inmatriculada.

5. a mayor abundamiento, no se trata de una finca rústica (donde siempre la identificación, superficie o linderos pueden ser más complejos), sino de una finca urbana, con número de policía –calle (...); colindante de otras dos fincas también urbanas–, que consta igualmente inscrita en el Registro de la Propiedad.

6. Por cuanto expuesto, los requisitos del artículo 205 de la Ley hipotecaria han de entenderse e interpretarse y aplicarse necesariamente en forma mucho más laxa en supuestos como el que nos ocupa; en los que sólo de forma impropia puede hablarse de inmatriculación. Según el artículo 3 del Código Civil, las normas se han de interpretar atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad. Todos los requisitos exigidos por el artículo 205 parten de la posibilidad (cierta en los casos de inmatriculación stricto sensu) contemplada en su párrafo primero de que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Ninguna duda en tal sentido puede tener en el presente supuesto; donde coinciden la dirección (calle y número) y los linderos y los números de plantas.

7. En forma análoga, tampoco son aplicables exigencias de georreferenciación ni de identidad exacta del título con el catastro, por cuanto:

- no se trata del acceso de nueva finca al registro de la propiedad.
- no se trata de ninguno de los supuestos de georreferenciación previstos en el artículo 9 de la ley hipotecaria
- si se da el caso de pertenecer la cuota que se quiere inmatricular a persona distinta de los otros titulares registrales, no se puede ni obligar a éstos a realizar la alteración catastral ni impedir a aquél inscribir su derecho ante la negativa de éstos. Con lo que entender lo contrario a lo que se defiende en el presente recurso llevaría a un callejón sin salida que resulta inadmisibles en nuestro Ordenamiento Jurídico.

8. Atendiendo a la doctrina de la DGRN/DGSJFP:

– En resolución de 23 de noviembre de 2011, en un supuesto de expediente de dominio relativo a finca indivisa apunta el Centro Directivo que “el defecto alegado en la nota de calificación, se limita a la falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que es lógica y legalmente exigible en los casos de inmatriculación ordinaria (...) o incluso a la inmatriculación de la primera parte indivisa de finca o lo que es lo mismo, su primer acceso al Registro como finca ex novo, supuesto diferente al del presente expediente. (...) En definitiva, la necesidad de la certificación catastral, que es de gran utilidad y control para la adaptación del Registro a la realidad física extrarregistral, tiene su sentido en las inmatriculaciones, pero no en el supuesto de hecho de este expediente, que más que un acceso por primera vez de una finca al Registro –inmatriculación– supone una primera inscripción en el Registro de un nuevo titular con respecto a esa finca, que ya está inscrita. En consecuencia no existiendo modificaciones descriptivas, ni excesos de cabida, ni acceso ex novo de finca al Registro, la exigencia en este caso del requisito mencionado es irrelevante, según se ha expuesto.

– En Resolución de 4 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la

registradora por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; si bien la DG desestima el recurso, lo hace por cuanto en ese caso concreto, que no parece extrapolable, a la DG le parecen fundadas las dudas de la registradora ya que no son coincidentes las descripciones de la finca y la de la parcela catastral, al tener distinta ubicación, superficie, existiendo una diferencia de cabida del 160% respecto de la cabida documentada, y un cambio de lindero fijo.

En el caso que nos ocupa, no existen ni dudas razonables de identidad ni tampoco posible perjuicio alguno a tercero, ya que la única diferencia es la superficie del terreno – 53,10 metros cuadrados según registro y 79 metros cuadrados según catastro; una diferencia inferior a 26 metros cuadrados-. Y adecuarla al catastro iría precisamente en mi favor (al reconocérseme más metros cuadrados registralmente), lo que en estos momentos no me interesa, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Catastro; siendo sabedor de que en lo venidero podría instar el procedimiento necesario para ello, para la debida constancia en su caso del posible exceso de cabida.

– Como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2018, la fundamentación de una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos, sino que el registrador habrá de expresar, de modo motivado, que a su juicio no existe la identidad exigida por la Ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas al respecto.

– Como declaró también, la Resolución de 10 de octubre de 2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias, y que con ello el registrador llegue a la conclusión de que es evidente de que se trata de la misma finca.

Por todo cuanto se ha señalado, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, se solicita la rectificación de la expresada calificación en los términos del artículo 327 de la ley Hipotecaria y legislación concordante o en su defecto, su revocación por parte de la Dirección General; así como la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2011, 12 de mayo de 2016, 10 de octubre de 2017 y 10 de enero, 1 de marzo y 10 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de marzo de 2022 y 4 de octubre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente sobre la inmatriculación de una cuota de 1/6 parte indivisa de la finca registral 4.513 de Fuencaiente de Medinaceli, carente de inscripción. La finca se encuentra inmatriculada en cuanto a una cuota de 5/6 partes indivisas.

Se acompañaba escritura por herencia de don M. M. G., mediante escritura autorizada por el notario de Almazán, don Javier Delgado Pérez-Íñigo, de fecha 23 de agosto de 1995, como título previo adquisitivo de la vivienda sita en la localidad de Fuencaiente de Medinaceli de 53,10 metros cuadrados diez, así como testimonio de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana, de 78 metros cuadrados, referencia catastral 5642205WL4554S0001FY.

La registradora suspende la inmatriculación por falta de identidad de la descripción de la finca contenida en la escritura calificada y de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada al efecto.

El recurrente se opone alegando que estando ya la finca inmatriculada, y no habiendo dudas de identidad de la finca ni perjuicio para terceros y pretendiéndose la inscripción de una cuota o participación del dominio sobre la misma, que no consta inscrita a favor de persona alguna, aún denominando a esta operación «inmatriculación», no puede equipararse a la inmatriculación de la finca como tal, por lo que no debe ser de exigencia el requisito de identidad entre descripciones, que solo cobra sentido cuando la finca va a acceder por primera vez al Registro de la Propiedad, es decir, lo que la propia Ley Hipotecaria denomina reiteradamente como inmatriculación de finca.

2. La inmatriculación mediante doble título traslativo se regula en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuyos dos primeros párrafos disponen: «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. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2018, la fundamentación de una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos, sino que el registrador habrá de expresar, de modo motivado, que a su juicio no existe la identidad exigida por la Ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas al respecto.

Como declaró también, la Resolución de 10 de octubre de 2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias, y que con ello el registrador llegue a la conclusión de que es evidente de que se trata de la misma finca.

3. En base a lo expuesto, la nota de calificación no puede mantenerse. El único defecto que alega la registradora es la falta de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título con la que resulte de la certificación catastral que es legalmente exigible en los casos de inmatriculación ordinaria, o incluso de inmatriculación de la primera parte indivisa de finca o lo que es lo mismo, su primer acceso al Registro como finca «ex novo», supuesto diferente al del presente expediente en el que la finca ya está inmatriculada.

También es comprensible la exigencia para aquellos casos en que cualquier alteración de las mencionadas, u otras de acceso al Registro, motivasen una modificación de la cabida o linderos descriptivos de la finca en cuestión, pero tampoco en este caso es aplicable dicha exigencia, ya que como se ha expresado en los hechos, no existe modificación alguna de la finca registral respecto de la descripción que se realiza en el título inmatriculador.

En definitiva, la necesidad de la certificación catastral, que es de gran utilidad y control para la adaptación del Registro a la realidad física extrarregistral, tiene su sentido en las inmatriculaciones, pero no en el supuesto de hecho de este expediente, que más que un acceso por primera vez de una finca al Registro –inmatriculación– supone una primera inscripción en el Registro de un nuevo titular con respecto a esa finca, que ya está inscrita.

En consecuencia, no existiendo modificaciones descriptivas, ni excesos de cabida, ni acceso «ex novo» de finca al Registro, la exigencia en este caso del requisito mencionado es irrelevante, según se ha expuesto (cfr. Resolución 23 de noviembre de 2011).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 11 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.