

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10767 *Resolución de 30 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña E. y don C. R. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2, doña María Aurora Sacristán Crisanti, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación.

Hechos

I

Mediante auto de fecha 1 de septiembre de 2016, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Móstoles, en el procedimiento número 54/2011 de expediente de dominio, se acordó declarar tener por acreditado el dominio de doña E. y don C. R. M. en cuanto a dos fincas rústicas sitas en el término municipal de Quijorna y que se procediera a la inmatriculación de las mismas.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 15/03/2017, bajo el asiento número 1797 del Diario 29, que corresponde a un testimonio de un auto firme, expedido el día 25/11/2016, por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Móstoles, procedimiento «Expediente de Dominio. Inmatriculación 54/2011», ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: 1) Deben reseñarse las circunstancias personales de los promotores/propietarios de las fincas (Art.º 9 y 21.1 L.H.; Art.º 51.9.ª R.H.). 2) Debe reseñarse qué porcentaje o participación de las fincas que nos ocupan adquiere cada uno de los promotores/propietarios, pues las inscripciones de partes indivisas de una finca precisarán la porción ideal de cada condueño, con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente (Art. 54 R.H.). 3) Debe indicarse el título de adquisición de los promotores/propietarios de donde resulte el carácter de la adquisición y, en caso de tener que practicar las correspondientes inscripciones también a su favor, el nombre de los respectivos cónyuges y el régimen económico que rige su matrimonio (Arts. 93 a 96 R.H.; RR. DGRN de 17/01/2003 y 23/12/2010). 4) Debe acreditarse que en el procedimiento se han practicado la notificación a todos los titulares colindantes de las fincas que pretenden inmatricularse puesto que concurren las siguientes circunstancias: a) Tanto de la descripción contenida en el título inmatriculador como de los datos que constan en las certificaciones catastrales que se acompañan al mismo resulta que la finca A) y la C) lindan con carretera (...) de hecho están separadas las dos parcelas catastrales por la referida carretera, por lo que la superficie que se pretende inmatricular está atravesada por la citada carretera; por su parte la finca B) linda con vía pecuaria, (...) b) En el auto se especifican los titulares catastrales que han sido citados en el expediente, no figurando entre ellos las Administraciones Públicas que sean titulares de las referidas carretera y vía pecuaria. Los titulares colindantes reconocidos en el propio título

inmatriculador deber ser necesariamente citados (Art. 201 L.H.) y la citación a los colindantes debe resultar del propio auto, indicando a quienes y en qué concepto se ha realizado, puesto que el Registrador debe calificar dicho extremo en cuanto garantía esencial para evitar indefensiones, especialmente importante teniendo en cuenta la no suspensión de efectos respecto a terceros de la inmatriculación por expediente de dominio. Además, en el presente caso, se da la circunstancia de que los inmuebles, a cuyos titulares no consta haberse practicado la notificación, son precisamente bienes de dominio público (carretera, vía pecuaria). Siendo la protección del dominio público, evitando inscripciones que lo invadan un principio recogido en numerosas leyes y en particular en la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 13/2015 (Art.º 201, 203 y 205 L.H.; Res. DGRN de 15/12/2014 y 4/02/2016). 5) En la descripción de las fincas y cotejo de las mismas con las certificaciones catastrales que ahora se acompañan, se ha observado lo siguiente: A) La finca descrita bajo la letra A), en su lindero Sur también linda con el (...) que es la parcela 9004 del polígono 5 de la Confederación Hidrográfica del Tajo. B) La finca descrita bajo la letra B), parece que se ha omitido una parte al transcribir su descripción, pues no se indica qué lindero es el de los dos primeros propietarios indicados, «propiedad de J. A. R. A. y con parcela 9001 del polígono 10 que es el (...) propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo» (aparentemente, son los colindantes por el Sur, por lo que faltaría indicar con quién linda por el Norte). Se observa que no se ha reseñado que la vía pecuaria con que linda al Oeste «es la parcela 9701 del polígono 10». C) Y la finca descrita bajo la letra C), no se ha reseñado en su descripción la superficie, ni el lindero Oeste. Se quiere hacer la observación que el lindero reseñado como Sur más bien parece el Oeste, por lo que una vez aclarado faltaría el Sur, en su caso (Art.º 9L.H.; Art.º 51.2 R.H.). 6) Las certificaciones catastrales de las fincas que se acompañan no están vigentes y carecen de CSV al haber sido obtenidas en el año 2009 y, por tanto, sin posibilidad de obtener el archivo en formato «GML» adjunto. Y puesto que siempre que se practica una inmatriculación debe incorporarse al folio real la representación gráfica georreferenciada de la finca, deben aportarse, junto con el título inscribible, nuevas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en términos totalmente coincidentes con la descripción que figura en el título que permitan dicha la inscripción gráfica, resultando también de las mismas, además, que las fincas están catastradas a favor de la parte transmitente o de la parte adquirente. (Art.º 9.b, 10.1 y 204.3 L.H.; Art.º 32.4.ª del R.H., Art.º 53.7 Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; Apartado 4 de la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro -BOE de 30/10/2015-; Res. DGRN de 07/07/2016). Se entienden defectos subsanables, suspendiéndose su anotación, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente. Contra esta calificación (...) Navalcarnero, a cinco de abril de dos mil diecisiete. La Registradora, (firma ilegible)».

III

Doña E. y don C. R. M. interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 2 de junio de 2017, en el que alegan lo siguiente: «Primero.—En cuanto a las circunstancias personales de los promotores.—D.ª E. R. M., mayor de edad, con nif n.º (...), y con domicilio en (...), casada en gananciales con don J. J. R. G. que tiene nif n.º (...), sin que su cónyuge tenga derecho alguno sobre las fincas, puesto que las mismas están fuera del régimen ganancial, al haber sido cedidas por el padre de ella en 1960. Don C. R. M. tiene nif n.º (...), con domicilio en (...) Segundo.—En cuanto al porcentaje o participación de los promotores sobre las tres fincas.—Al tiempo de la adquisición de las fincas, los promotores [las adquirieron las miasmas (sic)] en su totalidad y por mitad para cada uno de ellos, no existiendo por tanto indivisión, deben inscribirse como titulares de la totalidad de cada una de las fincas al 50% para cada uno de los dos promotores. Tercero.—En cuanto al título por el que los promotores adquieren la propiedad de las fincas.—En 1885 las fincas son adquiridas verbalmente por el abuelo paterno de los

promotores, don N. R. M., muere en 1940 sin testar. Los herederos de hecho reparten, sin documento público alguno, a sorteo los bienes del difunto. En dicho sorteo se acordó la adjudicación de las fincas objeto de éste expediente al padre de los promotores don S. R. M., que las cedió en 1960, sin documento público alguno, a sus dos hijos, inscribiéndolas a su nombre en el Ayuntamiento de Quijorna. Es por ello que las mismas no están inscritas en el Registro de la Propiedad pero si están dadas de alta a su nombre en el Catastro. Que con fecha 2009 se inició expediente de dominio a favor de los promoventes y que tras completar todos los trámites legalmente establecidos para ello, obtienen título de inmatriculación, mediante Auto del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de los de Móstoles, con n.º 427/2016, en expediente de dominio 54/2011, de 1 de septiembre de 2016 (...) Cuarto.– En cuanto a la práctica de las notificaciones a los colindantes titulares de la Carretera (...) y de la (...).–Por la procuradora D.ª N. S. A., se solicitó el 2 de marzo de 2009, al Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero, solicitud de certificación negativa de inscripción de las tres fincas objeto del expediente, aportando descripción y certificación catastral de las mismas (...). Como es de apreciar en la citada documentación el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero no expreso discrepancia alguna sobre los linderos de las fincas sobre las que se solicitó certificación negativa, a mayor abundamiento emite tres Certificados, cuya descripción registral, es la utilizada y es la misma que se ha aportado al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Móstoles, para la obtención de la Resolución Judicial de Inmatriculación (...), en el Auto se describen los mismos linderos de las fincas que los que en su día indicó el citado Catastro y el citado Registro de la Propiedad. No obstante ahora es el mismo Registro el que señala las siguientes discrepancias en cuanto a notificación de colindantes: Fincas A y C), efectivamente en la descripción de las parcelas 14 del polígono 5, y parcela 82 del polígono 41, constaba en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero y así se describió y se solicitó al Juzgado (...), que lindaban con la Carretera (...), sin que al parecer por el propio Juzgado notificara directamente a la Comunidad de Madrid la circunstancia de inmatriculación que nos trae causa. No obstante es suficiente para sustituir a dicha notificación directa, con la publicidad que del procedimiento de inmatriculación practicó el propio Juzgado en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos de Quijorna y Navalcarnero, así como la publicación que se hizo en el BOCAM el 4 de mayo de 2010 (...), sin que por parte de la Comunidad de Madrid, aún a pesar de comunicarle el procedimiento para la publicidad en su BOCAM, objetara nada al respecto, cuando es de su competencia y propiedad la citada Carretera (...) Finca B), efectivamente en la descripción de la parcela 3 del polígono 10, constaba en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero que al Este lindaba con la (...), sin que por parte del Juzgado realizar notificación directa a la Comunidad de Madrid de la inmatriculación que nos trae causa. No obstante, es suficiente para sustituir a dicha notificación directa, con la publicidad que del procedimiento de inmatriculación practicó el propio Juzgado en los tablones de anuncios de los Ayuntamientos de Quijorna y Navalcarnero, así como la publicación que se hizo en el BOCAM el 4 de mayo de 2010 (...), sin que por parte de la Comunidad de Madrid, aún a pesar de comunicarle el procedimiento para la publicidad en su BOCAM, objetara nada al respecto, cuando es de su competencia y propiedad la citada (...) Quinto.–En cuanto a la descripción de las fincas a inmatricular.–Por la procuradora D.ª N. S. A., se solicitó, el 2 de marzo de 2009, al Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero solicitud de certificación negativa de inscripción de las tres fincas objeto del expediente, aportando descripción y certificación catastral de las mismas (...) Como es de apreciar en la citada documentación el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero no expreso discrepancia alguna sobre la descripción de las fincas sobre las que se solicitó certificación negativa, a mayor abundamiento emite tres Certificados, cuya descripción registral, es la utilizada y es la misma que se ha aportado al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Móstoles, para la obtención de la Resolución Judicial de Inmatriculación (...) No obstante, ahora el Registro señala las siguientes discrepancias en cuanto a la descripción que se hace en el Auto. Finca A) efectivamente en la parcela 14 del polígono 5, en su lindero Sur también linda con el (...) de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que es la parcela 9004 del polígono 5. La omisión que se hace en el Auto de

Inmatriculación al número de parcela 9004 de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo, es como consecuencia de que dicho lindero está totalmente identificado y no existe otro ni puede confundirse con otro, sino exactamente con la parcela 9004 del polígono 5, tal es así que la propia Confederación Hidrográfica del Tajo identificó claramente el sentido de la Inmatriculación que nos ocupa y no se opuso a la misma, sin perjuicio de las servidumbres que para los promoventes tiene dicho dominio público (...) Por tanto, procede inmatricular dicha finca añadiendo en su descripción el n.º de parcela y polígono del (...) de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Tajo, quedando la descripción de la finca literalmente como sigue: «Finca de referencia catastral 28119A005000140000OD, rústica, agrario seco, de 15.967 m², sita en el polígono 5, parcela 14, al sitio (...), en el término municipal de Quijorna (Madrid): linda al Sur con la parcela 13 del polígono 5 propiedad de D.ª A. G. M., con domicilio en (...); al Norte con parcela 15 del polígono 5, propiedad de don J. L. T. N., con domicilio (...); al Este con (...) parcela n.º 9004 del polígono 5, del término municipal de Quijorna (Madrid) propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo con domicilio en (...); y al Oeste con la Carretera (...)». Finca B) efectivamente en la parcela 3 del polígono 10, aún a pesar de haberlo solicitado perfectamente los promoventes (...), por parte del juzgado al transcribir el lindero Sur omitió citar el mismo. En cuanto al lindero Norte indicar que se ha solicitado y obtenido la misma descripción que hizo el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero y el Catastro al tiempo de solicitar su certificación negativa de inmatriculación, (...), siendo además que no existe lindero Norte en estricto sentido, pues es el punto de confluencia de los linderos Este con el Oeste, no existiendo por tanto colindante Norte. En cuanto a la falta del n.º de parcela 9701 en la descripción del lindero de la (...), igualmente se ha solicitado y obtenido la misma descripción que se obtuvo del Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero al tiempo de obtener la certificación negativa de inscripción (...), no obstante debe incorporarse dicho número de parcela a la descripción de la finca. Dichos errores deben subsanarse de oficio, por ser errores materiales, cometidos por las Administraciones Públicas en sus relaciones con particulares que no deben sufrir éstos las consecuencias de los mismos, quedando la descripción de la finca literalmente como sigue: «Finca de referencia catastral 28119A010000030000OJ, rústica, agrario seco, de 13.297 m², sita en el polígono 10, parcela 3, al sitio (...), en el término municipal de Quijorna (Madrid): linda al Sur con parcela 2, polígono 10, término municipal de Quijorna (Madrid), propiedad de don J. A. R. A., con domicilio en (...), y con parcela 9001, polígono 10, (...), propiedad de la Confederación Hidrográfica del Tajo con domicilio en (...); al Este con parcela 4, polígono 10, término municipal de Quijorna (Madrid), propiedad de don J. P. S., con domicilio en (...); al Oeste con vía pecuaria, (...) parcela 9701 del polígono 10, al término municipal de Quijorna (Madrid), y al Norte, sin existir colindante, con el punto de confluencia de los linderos Este y Oeste.». Finca C) efectivamente no se ha reseñado en la descripción de la finca la superficie que tiene a pesar de figurar en la aportada por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero al tiempo de obtención de la certificación negativa de inmatriculación (...) En cuanto a la descripción del lindero Oeste, indicar que tampoco figuraba el mismo en la descripción que nos aportó el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero al tiempo de la obtención del certificado negativo de inmatriculación (...) No obstante debe corregirse la descripción de la finca a la luz de la interpretación que hace del plano de situación el Registro de la Propiedad n.º 2 de Navalcarnero en la resolución que ahora se recurre, quedando la descripción de la finca como sigue: «Finca de referencia catastral 28119A004000820000OU, rústica, agrario seco, de 2.689 m², sita en el polígono 4, parcela 82, al sitio (...), en el término municipal de Quijorna (Madrid); linda al Norte con parcela 83, polígono 4, al término municipal de Quijorna (Madrid), propiedad de don J. L. T. N., con domicilio en (...); al Oeste con parcela 81, polígono 4, término municipal de Quijorna, propiedad de D.ª A. G. M., con domicilio en (...); y al Sur y al Este con parcela 9004, polígono 4, Carretera (...) al término municipal de Quijorna.» Sexto.— En cuanto a la falta de planos catastrales actualizados a fin de obtener archivo en formato GLM.—Se adjuntan planos catastrales actualizados con archivo en formato GLM (...)

IV

La registradora de la Propiedad de Navalcarnero número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 21, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio; 51, 54, 100, 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015; la Resolución-Circular la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 3 y 11 de febrero, 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007, 6 de mayo y 3 de septiembre de 2009, 8 de abril, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 4 de febrero, 9 de octubre y 8 de noviembre de 2012, 3 y 11 de junio y 25 de noviembre de 2013, 5 y 27 de marzo y 15 de diciembre de 2014, 1 y 9 de abril, 5, 15 y 17 de junio, 17 de julio, 10 de agosto y 7 y 22 de septiembre de 2015, 4 de febrero, 15 de marzo, 12, 18 y 21 de abril, 12 de mayo, 7 y 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016 y 7 de abril de 2017.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si puede inscribirse el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inmatriculación. La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, los siguientes:

1) Que deben reseñarse las circunstancias personales de los promotores/propietarios de las fincas. 2) Que debe reseñarse qué porcentaje o participación de las fincas que nos ocupan adquiere cada uno de los promotores/propietarios. 3) Que debe indicarse el título de adquisición de los promotores/propietarios de donde resulte el carácter de la adquisición y, en caso de tener que practicar las correspondientes inscripciones también a su favor, el nombre de los respectivos cónyuges y el régimen económico que rige su matrimonio. 4) Que debe acreditarse que en el procedimiento se han practicado la notificación a todos los titulares colindantes de las fincas, indicando a quiénes y en qué concepto se han realizado, considerando especialmente que las fincas A y la C lindan con una carretera y la finca B linda con vía pecuaria, bienes de dominio público. 5) Que la descripción de las fincas no se corresponde con la que resulta de las certificaciones catastrales que se acompañan; que en la finca B parece que se ha omitido una parte al transcribir su descripción; que no se señala el número de polígono y parcela de la vía pecuaria colindante; y que en la finca descrita bajo la letra C, no se ha reseñado en su descripción la superficie, ni el lindero Oeste. 6) Y que las certificaciones catastrales de las fincas que se acompañan no están vigentes y carecen de CSV al haber sido obtenidas en el año 2009 y, por tanto, sin posibilidad de obtener el archivo en formato «GML» adjunto, debiendo aportarse, junto con el título inscribible, nuevas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en términos totalmente coincidentes con la descripción que figura en el título que permitan dicha inscripción gráfica, resultando también de las mismas, además, que las fincas están catastradas a favor de la parte transmitente o de la parte adquirente.

2. Debe determinarse primeramente la legislación aplicable al presente supuesto. A tal efecto, hay que tener en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la cual señala que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la

presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad». Dicha disposición excluye otros procedimientos inmatriculadores y, por ello, en el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015.

3. El primer defecto, relativo a las circunstancias personales de los promotores, debe ser confirmado. La Ley Hipotecaria y su Reglamento exigen que tales circunstancias consten en toda inscripción que se haga en el Registro. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige para poder acceder al Registro cuando el adquirente sea persona física que se exprese si es soltero, casado, viudo, separado y divorciado; y de estar casado y el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se haga la inscripción.

El hecho de que las circunstancias personales omitidas se contengan en el escrito de interposición del recurso impide la estimación del mismo, pues no pudieron ser tenidas en cuenta por la registradora en el momento de la calificación. El recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). La interposición del recurso contra la calificación, no es, por tanto, la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resolución de 23 de diciembre de 2010).

4. En cuanto al segundo defecto, procede también confirmar la calificación. El artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario, en aras a la necesaria claridad que impone las exigencias derivadas del principio de especialidad registral, establece que en las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho se precise la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

En efecto, como se dijo en la Resolución de 7 de marzo de 2011, reiterando la de 3 de febrero de 2004, «la concurrencia en la titularidad debe determinarse, y en el caso de que se trate de condominio, deberá expresarse la cuota ideal correspondiente a cada condómino». En el mismo sentido, la Resolución de 8 de abril de 2010 resolvió «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado».

No puede obviarse que, como ha reiterado esta Dirección General sobre la base del principio de especialidad y el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción (vid. Resoluciones de 21 de junio de 1991, 13 de junio de 2012 o 9 de octubre de 2012), sin que sean suficientes para cumplir con esta exigencia las presunciones de igualdad de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, pues dado su carácter, no definen la extensión del derecho (vid. Resolución de 23 de marzo de 1994, entre otras), y sin que se pueda suplir dicha determinación, que ha de ser indubitada, por manifestaciones realizadas en el propio escrito de recurso, pues, como ya se ha señalado en el anterior fundamento, la interposición del recurso contra la calificación no es la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador.

5. En cuanto al defecto relativo a la falta de expresión del título de adquisición, es doctrina de esta Dirección General que el título adquisitivo es un elemento esencial para determinar los efectos de la adquisición y, en consecuencia, de la inscripción (Resolución de 8 de abril de 2010). Así se afirmó en las Resoluciones de 9 de octubre de 2000 y 17 de enero de 2003 que «ha de indicarse el título material de adquisición, pues los efectos de la inscripción son distintos según que la adquisición haya sido a título gratuito u oneroso.

Y no por ello puede decirse que el registrador esté revisando la decisión judicial, pues el defecto puede ser subsanado, bien aportando la certificación que, con vista del expediente, acredite el título alegado, bien presentando el título mismo».

En el caso de este expediente únicamente se expresa en el auto que el transmitente «cedió» las fincas sin documento público alguno a sus hijos. No resulta determinado si esta «cesión» lo fue a título oneroso o gratuito ni consta la transmisión del dominio por alguno de los modos previstos en el artículo 609 del Código Civil, por lo que el defecto debe confirmarse.

6. Como cuarto defecto se señala en la nota de calificación que no consta la notificación a todos los titulares colindantes de las fincas, en particular a las administraciones públicas titulares de una carretera lindante con las fincas A y C y de una vía pecuaria, lindero de la finca B.

El artículo 201 regla 3.^a, prevé la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 del Reglamento Hipotecario exige -para los excesos de cabida y con mayor razón para las inmatriculaciones- que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación (cfr. Resoluciones de 4 de febrero de 2012 y 17 de junio de 2015).

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

Como se indicó en varias Resoluciones (19 de julio y 10 de octubre de 2016, entre otras), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en estos procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y lo mismo debe afirmarse para los supuestos de inmatriculación.

En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de determinados colindantes, omitiendo en tal enumeración de colindantes notificados, tal y como señala la registradora, a las administraciones públicas titulares de carretera y de vía pecuaria, bienes de dominio público con los que lindan las fincas cuya inmatriculación se pretende, según el propio auto y según la certificación catastral.

Esta exigencia se deduce de las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2014 y 4 de febrero de 2016 al señalar que «en efecto, en la descripción de la finca en el título inmatriculador, se refieren unos colindantes que no son objeto de citación, como sí lo es el colindante según la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pues bien, de la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como

tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (artículo 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores». Por ello, es preciso que se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a dichos colindantes, que en el caso de este expediente resultan, además, tanto del título como de la certificación catastral que se acompaña.

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».

Debe tenerse en cuenta, además, que la inmatriculación es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, considerando la colindancia con bienes de dominio público, debe impedirse en todo caso que la inscripción que se practique pueda afectar al mismo (artículo 9.b de la Ley Hipotecaria).

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

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

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

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

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al

respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

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

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

7. Respecto al defecto relativo a la falta de coincidencia de la descripción de las fincas en el auto y la que resulta de las certificaciones catastrales, el artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal -total coincidencia- no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda.

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

Actualmente en toda inmatriculación es obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta representación gráfica determina la indubitadamente la ubicación y delimitación geográfica de la finca y, por tanto sus linderos.

Como se señaló en la Resolución de 7 de julio 2016, sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la

legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio).

En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

En el caso de este expediente, las discrepancias puestas de manifiesto por la registradora entre la descripción literaria y la que resulta de la certificación catastral se refieren a meras apreciaciones subjetivas sobre el punto cardinal donde se ubican algunos linderos, y quedarían disipadas si se considera que ha de inscribirse obligatoriamente la representación gráfica de la finca. Dichas apreciaciones resultan irrelevantes considerando que la ubicación y delimitación de la finca queda determinada con dicha representación gráfica georreferenciada, no observándose en la descripción la omisión de ningún colindante respecto de los que figuran en la certificación catastral, y sin perjuicio de que la descripción literaria pudiera haber sido más precisa.

Así ocurre con el lindero «barranco (...)» de la finca «A», que consta en la descripción en el lindero este y la registradora estima que debe figurar también en el sur; con la supuesta omisión del lindero norte de la finca «B» (cuya forma es triangular) y con la observación hecha por la registradora sobre los linderos sur y oeste de la finca «C».

Igualmente resulta irrelevante la omisión del número de polígono y parcela del lindero vía pecuaria, dado que dicho lindero consta perfectamente identificado en la descripción, no constituyendo esta omisión defecto que impida la inscripción.

Por tanto, ninguna de estas apreciaciones pueden mantenerse como defectos que impidan la inscripción, si bien tampoco es procedente, tal y como se ha reiterado en los anteriores fundamentos, tratar de rectificar la descripción en el propio escrito de recurso para subsanar tales defectos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, lo que sí constituye defecto es la omisión en el título de la superficie de la finca «C». Conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria y el apartado 4 del artículo 51 de su Reglamento, la superficie es una circunstancia descriptiva de la finca que debe figurar en la inscripción, y por tanto, también debe constar en el título inscribible (cfr. artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria), en este caso, el testimonio del auto.

Además, como ya ha señalado esta Dirección General en cuanto a la superficie de la finca, no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, y es necesaria una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del diez por ciento del artículo 45 de la Ley del Catastro, que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid. Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–.

8. En cuanto al último defecto, señala la registradora, en primer lugar, que las certificaciones catastrales de las fincas que se acompañan no están vigentes y carecen de CSV al haber sido obtenidas en el año 2009 y, por tanto, sin posibilidad de obtener el archivo en formato «GML» adjunto, debiendo aportarse, junto con el título inscribible, nuevas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en términos totalmente coincidentes con la descripción que figura en el título que permitan dicha inscripción gráfica. En segundo lugar, se afirma en la nota de calificación que de dichas certificaciones

debe resultar, además, que las fincas están catastradas a favor de la parte transmitente o de la parte adquirente.

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

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

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

En el presente caso, ni siquiera sería necesaria una solicitud del interesado para cumplir con el principio de rogación en cuanto a la determinación de la representación gráfica de su finca, puesto que el mismo ya ha aportado dicha representación gráfica, si bien consta en certificación catastral emitida sin coordenadas al ser anterior a la operatividad de este servicio.

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

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

actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes» (Resolución de 12 de mayo de 2016).

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

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

Cuestión distinta, no planteada por la registradora en la calificación, es que, una vez obtenida la nueva certificación catastral, los datos catastrales actualizados no se correspondan con la descripción de la finca en el título. En tal supuesto habrá que estar a la doctrina que sentó este Centro Directivo en la Resolución de 12 de mayo de 2016, distinguiendo si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela o a meras rectificaciones de los datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica. No obstante, esta cuestión no constituye objeto de este recurso al no haberse abordado en la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

9. En cuanto a la exigencia de que la finca conste catastrada a nombre del adquirente o del transmitente, dicho requisito se contenía en el apartado 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual en la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna mediante el título público de su adquisición, en los casos del artículo 205 de la Ley, se incorporará o acompañará al título «certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

Como puede observarse este requisito reglamentario se refería exclusivamente a la inmatriculación por título público regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda pretenderse una aplicación extensiva del precepto a los supuestos de inmatriculación por expediente de dominio, en cuya regulación (artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento) no se contempla tal exigencia. Por ello, este defecto debe ser revocado.

Por otra parte, hay que recordar que esta Dirección General ha señalado (cfr. Resolución 7 de abril de 2017) que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere, exclusivamente, a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular (...) en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o

acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al defecto quinto, salvo en lo relativo a la necesidad de expresar la superficie de la finca, y al defecto sexto, y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 30 de agosto de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.