

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6373** *Resolución de 21 de enero de 2020, 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 Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don T. M. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, doña Amalia Crespo Torres, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia.

#### Hechos

##### I

En virtud de escritura autorizada el día 30 de julio de 2018 por el notario de Madrid, don José Luis López de Garayo y Gallardo, se procedió a la partición de herencia en favor de los interesados. En dicha escritura se inventariaban varias fincas, cuya inmatriculación se solicitaba, acompañando título previo y certificaciones catastrales.

##### II

Presentada dicha escritura de herencia en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, 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:

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) Las fincas n.º 16, 17 y 18 comprendidas en el documento no han tenido acceso a Registro, por lo que se trata de la inmatriculación de las mismas.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión: Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria "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 caso que nos ocupa no existe identidad entre las fincas que se describen en el título y las que se describen en las certificaciones aportadas, pues hay discrepancia en cuanto a las superficies. Por otro lado en el título previo se atribuye en el título previo una numeración de polígono y parcela a las fincas que tampoco coincide con la de catastro, por lo que existen dudas de identidad al variar tanto superficie como linderos.

En concreto en la finca n.º 18 la diferencia de superficie es tal que se duda de que se trate de la misma porción de terreno.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...)

Pastrana a 4 de octubre de 2019.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Amalia Crespo Torres».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don T. M. D. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2019 solicitando que se inscribieran las fincas 16 y 17, dejando en suspenso a la 18 por posible error de identificación. Entendía el recurrente que las fincas 16 y 17 concordaban en todos sus datos con los reflejados en las escrituras de los notarios de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo, de fecha 7 de octubre de 2009, con el número de protocolo 3.300, y don José Luis López Garayo, de fecha 30 de julio de 2018, con el número de protocolo 3.325, que obraban en poder de la registradora de la Propiedad, así como en el certificado del Ayuntamiento de Auñón en el que se actualizaban al Catastro actual los datos del Catastro antiguo, que también figuraba en la última de las dos escrituras reseñadas.

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y confirmó la nota de calificación, si bien se revocaba el defecto en cuanto a las dudas de identidad con las parcelas descritas en el título previo, manteniéndolo en la necesidad de que coincidiera la superficie según Catastro con la descripción de las fincas en el título.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2016, 16 de enero y 27 de febrero de 2018 y 31 de octubre de 2018.

1. En la escritura de herencia presentada a inscripción se inventarían varias fincas anteriormente no inscritas, por lo que deben ser objeto de inmatriculación. La finca número 16 se describe como una tierra de 82 áreas y 80 centiáreas, en tanto que en la certificación catastral la misma finca se describe con 53 áreas y 33 centiáreas. En cuanto a la finca número 17 se describe como una tierra de 31 áreas y 5 centiáreas, mientras que en la certificación catastral la misma finca se describe con 35 áreas y 94 centiáreas.

La registradora, aunque revoca el defecto de falta de identidad de las fincas descritas en el título inmatriculador con el título previo, suspende la inscripción por considerar que no hay identidad entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Considera que en ambos casos existe una diferencia de superficie y que existen dudas de identidad entre la porción de terreno a que se refiere la escritura y la porción de terreno a que se refiere el Catastro. Entiende que las fincas pueden haber sufrido una modificación hipotecaria (segregación en el caso de la número 16 y agrupación en el caso de la

número 17). El recurrente entiende que los datos catastrales están actualizados y que se incorporan a las dos escrituras aportadas para la inmatriculación.

2. El recurso no puede ser estimado y debe confirmarse la nota de calificación dado que el título inmatriculador no contiene la descripción de las fincas en términos totalmente coincidentes con la que resulta del Catastro.

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».

Asimismo, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

Pese a 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 y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del

título inmatriculador o bien mediante la aportación por el interesado de la certificación catastral correcta o consintiendo mediante instancia en la obtención de la misma por el registrador.

Al ser distinta en el título presentado la superficie de la escritura respecto de la que recoge el Catastro, procede la confirmación de la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 21 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.