

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13513** *Resolución de 4 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don V. M. S., en nombre y representación de don A. O. B. J., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 12 de junio de 2024 ante la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García, con el número 527 de protocolo, junto con la escritura autorizada el día 30 de marzo de 1994 ante la notaria de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, con el número 188 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca situada en Eivissa.

II

Presentada el día 23 de enero de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento, en unión de escritura de aceptación de herencia otorgada ante la Notaria de Formentera doña María Eugenia Roa Nonide el día 30 de marzo de 1994, protocolo número 188, y de acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato otorgada ante la nombrada Notaria el día 8 de febrero de 1994, con protocolo número 47, se deniega la inmatriculación de la finca inventariada en el apartado II.-5. por el siguiente hecho:

1.º Porque no existe la coincidencia necesaria en la identidad entre la descripción contenida en la escritura de herencia otorgada el 30 de marzo de 1994 ante la notaria doña María Eugenia Roa Nonide y la escritura de pacto sucesorio autorizada el 12 de junio de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, dado que, es necesario por imperativo legal que exista tal coincidencia de identidad en cuestión, ya que, a juicio de este registrador de la propiedad, y, aunque según doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, no es necesario que exista una coincidencia absoluta y plena entre ambas descripciones, sin embargo, hay discrepancias importantes, en lo que respecta, tanto a los linderos como a la cabida de la finca que tienen como consecuencia denegar la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de la finca objeto de esta nota en cuestión, pues, calificadas ambas descripciones, resulta que, en la escritura autorizada el 30 de marzo de 1994 ante doña María Eugenia Roa Nonide se declara que:

a) La superficie de la finca es de catorce mil quinientos ochenta y cinco metros cuadrados.

b) Los linderos son:

Norte, camino general.

Sur (...)

Este, J. M. R.

Oeste, M. J. M.

No obstante, en la escritura otorgada el 12 de junio de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, se manifiesta que:

a) La cabida de la finca es de dieciséis mil novecientos noventa y un metros cuadrados.

En consecuencia, existe una diferencia de más de dos mil metros cuadrados, superando en más de una séptima parte la cabida de la finca descrita en la escritura autorizada el 30 de marzo de 1994 ante la notaria de Formentera, doña María Eugenia Roa Nonide, lo que, a criterio de este registrador de la propiedad es una diferencia importante, dada la magnitud de la misma, para concluir que, no existe la identidad que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en la descripción contenida en ambos títulos en relación al dato de la cabida de la finca.

b) Los linderos son:

Norte, parcela catastral 9005 (camino público), 218, 217, y 213 del polígono 15.

Sur, parcelas catastrales 9005 (camino público), 214, 213, 212, 200, 501 y 216 del polígono 15.

Este, parcelas catastrales, 218, 9005 (camino público), 214, 213, 212 y 200 del polígono 15.

Oeste, parcelas catastrales 9005 (camino público) y 217 del polígono 217.

Este registrador de la propiedad concluye, según calificación de la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, que, tal descripción no es correcta, porque, según resulta del plano catastral, los linderos exactos son:

Norte, camino.

Sur, parcelas 501, 216 y 200.

Este, parcelas 214, 213, 212 y 200.

Oeste, camino y parcela 217.

Sin perjuicio de añadir que, la diferencia en la descripción de linderos según lo que resulta del Catastro y de la escritura otorgada el 12 de junio de 2024 ante la notaria de Formentera doña Shadia Nasser García, no es un defecto que suspendería, en su caso, la inmatriculación, por poder subsanarse de la calificación del plano catastral inscrito en el Catastro por este registrador de la propiedad, sin embargo, lo que sí es defecto insubsanable es la diferencia existente en cuanto a la descripción de linderos que resulta de la escritura autorizada el 30 de marzo de 1994 ante la notaria doña María Eugenia Roa Nonide y el Catastro, pues, calificada conjuntamente toda la documentación, se desprende que, según el título previo otorgada ante la citada notaria, la finca tiene por el Norte un lindero fijo, siendo el resto de linderos variables, pero, según Catastro, la parcela 215 del polígono 15 tiene dos linderos fijos, por el Norte y por el Oeste, mientras que, por contra, según se desprende de la escritura otorgada el 30 de marzo de 1994, el lindero Oeste es variable.

En consecuencia, la discrepancia en cuanto a cabida, que ya se ha expuesto que la diferencia existente es importante por la magnitud, y la diferencia expuesta en lo que se refiere a linderos, que resultan de la escritura autorizada el 30 de marzo de 1994 ante la notaria doña María Eugenia Roa Nonide y de la escritura autorizada el 12 de junio de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, conducen a la conclusión de denegar la inmatriculación solicitada en el presente caso por no existir, en el presente caso la identidad en la descripción de la finca contenida en los dos títulos que exige,

como se ha dicho, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Este defecto es insubsanable. Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día cuatro de febrero del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. S., en nombre y representación de don A. O. B. J., interpuso recurso el día 5 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 4 de febrero del actual mi representado le ha sido notificada la calificación negativa del titular de este Registro en relación a la inscripción de la escritura de Pacto Sucesorio con entrega de legados y finiquito general de legítima otorgada ante el Notario de Formentera D.<sup>a</sup> Shadia Nasser García, en fecha 12 de junio de 2024. protocolo 527, respecto a la inmatriculación de la finca inventariada en el apartado II-5) de dicho título.

Que, frente a la referida calificación negativa, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial. por considerar que no existe coincidencia necesaria en la identidad entre la descripción contenida en la escritura de herencia otorgada el 30 de marzo de 1994 ante la notaria M.<sup>a</sup> Eugenia Roa Nonide y la referida escritura de Pacto sucesorio.

También considera el Sr. Registrador de la Propiedad que existen discrepancias en cuanto a los linderos que se mencionan en la escritura de Pacto Sucesorio en cuanto no coinciden con la citada escritura de Herencia.

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no puede tomar en consideración la superficie que se hizo constar en la escritura de Herencia otorgada en 1994, en cuanto dicha superficie se extrajo del contrato de compraventa de fecha 20 de septiembre de 1978 y en el que se describe la finca objeto de compraventa como: "porción de terreno de 26 turnais y medio de cabida. aproximadamente, catorce mil quinientos ochenta y cinco metros cuadrados"

Que la diferencia entre las [sic] superficie declarada en la escritura de herencia (14.585m<sup>2</sup>) y la declarada en el pacto sucesorio (16.991m<sup>2</sup>) trae causa del expediente de rectificación catastral de dicha finca realizada por D. A. M. S., ingeniero técnico en Topografía, técnico cualificado con el número de colegiado (...) del Colegio Oficial de Valencia, procedimiento donde se procedió a realizar modificación catastral correspondiente con comunicación a los colindantes, siendo en la actualidad coincidente la superficie real con la catastral y que ahora se pretende inscribir (...)

Que, a más abundamiento, en la ortofoto del año 56 (...) se observa perfectamente los límites reales de la parcela, en cuanto gran parte de la misma está físicamente delimitada por paredes.

Que si bien, en la escritura de herencia se dice que el lindero Norte de la finca es camino público, en realidad está atravesada por el "Cami (...)", quedando una porción de terreno prácticamente insignificante de unos 186m<sup>2</sup> aproximadamente, que probablemente por su poca entidad, se obvió mencionar en la descripción de linderos efectuada en la escritura de herencia, pero que se incorporó en el expediente de rectificación catastral. Esta porción de terreno está perfectamente delimitada por paredes y cuenta con una huiguera.

Que el art. 205 LH reza; "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 debes ser aportada al efecto." En cuanto al caso que nos ocupa, la descripción efectuada en la escritura de Pacto Sucesorio es totalmente coincidente con la descripción catastral.

Tercero. En cuanto a la discrepancia referida a los linderos declarados en la escritura de herencia a los lindes que se declaran en la escritura de Pacto Sucesorio que se corresponden con los catastrales, se debe en gran parte por la peculiar orientación de la parcela orientada al noreste que puede llevar a interpretación variable de los lindes y por el hecho que en la descripción de la escritura de herencia se obvió la referencia a la porción de terreno al otro lado del camino antes referido Es por esto que el linde Norte se corresponde con las parcelas 217 y 218 titularidad actualmente del Consell de Formentera que a su vez las adquirió de M. J. M., y en parte camino público. Siendo los restantes linderos coincidentes con los que menciona el Sr. Registrador. por lo que esta parte se aviene a realizar la correspondiente modificación mediante acta notarial aclaratoria de los referidos lindes.

Entiende esta parte que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Permite el recurso gubernativo el art 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado. en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes,

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria. designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 4, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que. habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir toco ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad en relación a la inmatriculación de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso darle la tramitación correspondiente, remetiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa llevando a cabo los trámites de inscripción de la finca instrumentada a través de las escrituras públicas cuyas copias autorizadas se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

IV

El día 6 de marzo de 2025 se notificó por medios telemáticos la interposición del recurso a la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García, como autorizante del

título calificado, para que, en su caso, emitiera las alegaciones oportunas al mismo, alegaciones que se comunicaron al Registro de la Propiedad el día 10 de marzo de 2025 y que se transcriben a continuación:

«Shadia Nasser García, notario de Formentera (...) en calidad de notario autorizante el documento calificado expone las siguientes alegaciones en recurso interpuesto por la asesoría de don A. O. B. J. contra la calificación del Registrador de la Propiedad número 4 de Eivissa, según los siguientes:

A) Hechos.

i. Documentos calificados:

1. Escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Formentera ante la que fue notario de esta localidad, doña María Eugenia Roa Nonide, el día treinta de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, con el número 188 de protocolo por la que doña C. se adjudica, por herencia, la finca sobre la que se pretende ahora la inmatriculación.

2. Escritura de pacto sucesorio con entrega de legados y finiquito general de legítima otorgada bajo mi fe, en Formentera. el día doce de junio de dos mil veinticuatro, con el número 527 de protocolo. En esta escritura, doña C. transmite a su hijo don A. la nuda propiedad de esta misma finca.

ii. Presentación. Las escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 y causaron, en el libro diario de operaciones, el asiento número 122 del diario 2025.

iii. Nota de calificación. El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo,

De la misma resulta que se deniega la inmatriculación, resumidamente, por que [sic] no existe la coincidencia necesaria en la identidad entre la descripción contenida en la escritura de herencia y la escritura de pacto sucesorio.

B). Fundamentos de Derecho.

Apoyan los fundamentos de derecho en contra de la nota recurrida las siguientes afirmaciones,

Primera. Según consta en la calificación, la razón de denegar la inmatriculación son las discrepancias importantes en lo que respecta a la descripción de los linderos y de la cabida de la finca tal y como constan en el título previo (protocolo 188/1994) y en el segundo título (protocolo 527/2024).

Segunda. Por lo que se refiere a estas discrepancias podemos señalar:

1. Descripción primer título.

La descripción de la finca en el primer título {protocolo 188/1994) se había tornado de su descripción en un contrato de 1978 donde:

a) La superficie se identificaba por “turnais” (unos veintiséis turnais) y los metros cuadrados a que corresponden. Un “turnai” es una medida superficial agraria tradicional de las Pitiusas que equivale a 900 pasos cuadrados, que corresponden a 550 metros cuadrados aproximadamente. Es decir, la superficie expresada en el título previo es una superficie aproximada que se recogió por referencia a “turnais” o “pasos” hace más de treinta años.

b) Y los linderos de la finca se habían descrito desde el punto de vista subjetivo –y cómodo– de quien tiene que describirlos, lo que se pone en evidencia al observar la ortofoto histórica y actual de la finca, donde se puede comprobar su especial

configuración física, pues es una franja alargada de terreno que está orientada en dirección noreste a suroeste.

El norte está donde está y las fincas lindan por los cuatro puntos cardinales desde la perspectiva objetiva del terreno que las rodea con la rosa de los vientos, y no desde el punto de vista subjetivo de quien los describe girando los vientos para comodidad en su descripción o decidiendo que el norte es sólo el punto más al norte de la finca y el sur sólo el punto más al sur de la misma,

2. Rectificación de descripción y segundo título,

Por eso, antes de proceder al otorgamiento de la escritura de pacto sucesorio se midió y georreferenció la finca y se modificó catastro ajustándolo a la medición técnica y, partiendo de esa medición técnica que recoge ahora catastro y que refleja la realidad física de la finca, en la escritura de pacto sucesorio (protocolo 527/2024), tras la descripción de la finca tal y como constaba en el título previo, se rectifica su descripción y se dice literalmente: “Se rectifica la descripción de la finca contenida en el título de propiedad con la finalidad de adecuar la misma a la realidad física de la finca reflejada en la certificación catastral que después se reseña”.

Y es indiferente que esa rectificación se contenga en una escritura separada y previa o en la propia escritura que sirve de segundo título, lo que se hace por economía documental,

3. Diferencias de cabida.

Las diferencias en la cabida de la finca respecto de ambos títulos, uno de 1994 y otro de 2024, están plenamente justificadas si atendemos a la relatividad o inexactitud de una superficie expresada en tumais aproximados hace más de 30 años y en el hecho de que se ha verificado la realidad de su superficie con medición técnica y se ha concluido con éxito el trámite de rectificación de la cartografía catastral,

4. Diferencias de linderos.

4.1 Y por lo que se refiere a las diferencias con relación a los linderos: La conclusión a que llega la calificación sobre la descripción de los linderos, consideramos humildemente que no es correcta, porque la finca:

a) No linda al Norte sólo con camino. En el norte de la finca considerada en su totalidad y no sólo por el punto situado más al norte, la finca también linda con las parcelas 217, 218 y 213.

b) No linda al Sur sólo con las parcelas 501, 216 y 200. En el sur de la finca considerada en su totalidad y no sólo por el punto situado más al sur, la finca también linda con las parcelas 212, 213 y 214,

c) No linda al Este sólo con las parcelas 214, 213, 212 y 200. En el este de la finca considerada en su totalidad y no sólo por el punto situado más al este, la finca también linda con las parcelas 218 y 9005 (camino)

d) Sí que linda al Oeste con camino (parcela 9005) y parcela 217.

5.2 Termina diciendo la calificación que, aunque la descripción de linderos de la finca contenida en el segundo título no es correcta (pero ya hemos adelantado que si es correcta desde el punto de vista de la situación de la finca en la rosa de los vientos) no es un defecto que suspendería la inmatriculación al poder subsanarse por el propio Registrador, y que lo que es defecto insubsanable es diferencia en cuanto a la descripción de los linderos respecto de ambas escrituras.

Al respecto, además del asunto importante, sobre el que después volveremos, de que los linderos de la finca a inmatricular sean las reseñadas en el segundo título y no otros, ya hemos visto que en el título previo se describieron los linderos desde el punto de vista subjetivo de quien los describe, girando la rosa de los vientos para comodidad en su descripción y que también es posible, pero no correcto, que los linderos de una

finca se señalen remitiéndose a los puntos de la misma situados más al norte, sur, este y oeste.

La rectificación de la descripción de los linderos, previa adaptación de catastro a la realidad física, tiene la finalidad de que sea esa realidad física la que acceda al Registro, y por ello se ajusta la descripción a la certificación catastral, conforme a las RR 02/04/2014, 15/06/2015, 17/06/2015 y 18/04/2016 (señala esta última que no puede exigirse identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, pues en tal caso no sería necesario juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca)

Y señala la RDG 12/05/2016 que el juicio del registrador no se puede limitar a constatar que hay diferencia de metros o de algún otro dato descriptivo, sino que debe fundamentar la falta de identidad exigida por la ley o que tiene dudas fundadas sobre ella.

Tercero. De acuerdo con lo anterior, resulta que existe plena identidad entre la descripción, superficie y linderos de la finca contenida en el título previo, la contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que es lo que exige el artículo 205 de la Ley hipotecaria.

Además y por ello, pese a la manifestación del recurrente de que se aviene a modificar los linderos de la finca, los linderos de la finca inmatriculada deben ser los recogidos en el título, que son los que se corresponden con la finca objetivamente considerada y no los señalados en la calificación que obedecen a una visión subjetiva de la misma.

Finalmente, si el registrador tiene dudas de identidad, incluso cuando se pretende inmatricular una finca vía 205 LH, es aplicable el procedimiento del art 199 LH, según resulta de las RR de 20/10/2022, 03/06/2023, 09/04/2024, 11/09/2024.

C) Conclusión. En consecuencia: Entiende que procede admitir el recurso y disponer la inscripción de la escritura calificada en el registro.

También entiende que, pese a la manifestación del recurrente de que se aviene a modificar los linderos de la finca, los linderos de la finca inmatriculada deben ser los recogidos en el título y no otros.»

V

El día 13 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de la nota, reiterando la denegación de la inmatriculación por no existir plena identidad entre la descripción de la finca contenida en ambos títulos, añadiendo «que, la posibilidad de inicio y desarrollo del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el caso de inmatriculación, procedería para la hipótesis de dudas provocadas en el registrador de la propiedad en lo que se refiere a la identidad de la finca pero no en el caso de discrepancia en la descripción de la finca que resulta del título inmatriculador [sic] y del título previo, y, la contradicción existente en el apartado C) en cuanto a la descripción de los linderos», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 22 de septiembre de 2017 y 24 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 8 de mayo, 26 de julio y 7 y 25 de septiembre de 2023, 6 de marzo y 10 de octubre de 2024 y 18 de marzo de 2025.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inmatriculación de una finca en virtud de título previo consistente en escritura de herencia y título inmatriculador consistente en escritura de pacto sucesorio.

El registrador deniega la inmatriculación solicitada: a) porque no existe la coincidencia necesaria en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, dado que existe una diferencia de 2.406 metros cuadrados, y la finca, conforme al título previo, solo tiene un lindero fijo (norte, camino general), mientras que, en virtud del título inmatriculador, linda con camino público por todos sus puntos cardinales, y b) porque la descripción contenida en el título inmatriculador tampoco coincide con la catastral, habida cuenta de que, según resulta del plano catastral, la finca solo linda al norte y al oeste con camino.

El propio registrador admite que la diferencia en la descripción de linderos según lo que resulta del Catastro y de la escritura de pacto sucesorio de fecha 12 de junio de 2024 (título inmatriculador) «no es un defecto que suspendería, en su caso, la inmatriculación, por poder subsanarse de la calificación del plano catastral inscrito en el Catastro por este registrador de la propiedad, sin embargo, lo que sí es defecto insubsanable es la diferencia existente en cuanto a la descripción de linderos que resulta de la escritura autorizada el 30 de marzo de 1994 [título previo] ante la notaria doña María Eugenia Roa Nonide y el Catastro, pues, calificada conjuntamente toda la documentación, se desprende que, según el título previo otorgada ante la citada notaria, la finca tiene por el Norte un lindero fijo, siendo el resto de linderos variables, pero, según Catastro, la parcela 215 del polígono 15 tiene dos linderos fijos, por el Norte y por el Oeste, mientras que, por contra, según se desprende de la escritura otorgada el 30 de marzo de 1994, el lindero Oeste es variable».

El recurrente sostiene que la diferencia entre la superficie declarada en la escritura de herencia (14.585 metros cuadrados) y la declarada en el pacto sucesorio (16.991 metros cuadrados) trae causa del expediente de rectificación catastral de dicha finca, procedimiento donde se procedió a realizar modificación catastral correspondiente con comunicación a los colindantes. siendo en la actualidad coincidente la superficie real con la catastral y que ahora se pretende inscribir.

Notificada la notaria autorizante de la escritura de pacto sucesorio, ésta a su vez alega: a) que la superficie expresada en el título previo es una superficie aproximada que se recogió por referencia a «turnais» o «pasos» hace más de treinta años, con lo que la diferencia queda plenamente justificada; b) que la discrepancia en cuanto a los linderos en las descripciones contenidas en ambos títulos se deben a que, «en el título previo se describieron los linderos desde el punto de vista subjetivo de quien los describe, girando la rosa de los vientos para comodidad en su descripción y que también es posible, pero no correcto, que los linderos de una finca se señalen remitiéndose a los puntos de la misma situados más al norte, sur, este y oeste», y c) que, precisamente por ello se rectificó la descripción catastral mediante el oportuno expediente y, en el propio título inmatriculador, se rectificó también la descripción de la finca contenida en el título de propiedad con la finalidad de adecuar la misma a la realidad física de la finca reflejada en la certificación catastral reseñada.

Habida cuenta de que el registrador, en su nota de calificación, defiende que la diferencia de linderos entre la descripción contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral «no es un defecto que suspendería, en su caso, la inmatriculación, por poder subsanarse de la calificación del plano catastral inscrito en el Catastro por este registrador de la propiedad», el recurso ha de basarse en si la discrepancia entre la descripción contenida en el título previo y en el inmatriculador, debido a diferencias en magnitud y linderos, debe considerarse un defecto insubsanable que motive la denegación de la inmatriculación, como entiende el registrador calificador.

2. Para resolver este recurso, debe recordarse que el tenor literal del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación llevada a cabo por la Ley 13/2025, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por 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». Este Centro Directivo –cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018– ha señalado que, cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad.

Por ello es evidente que no puede existir –y así, exigirse– identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca. Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella.

3. En cuanto a la coincidencia con Catastro, 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 de la Ley Hipotecaria que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. 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 los «Vistos»), la dicción legal –coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige 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. Sólo para el caso de desplazamientos de la cartografía catastral, o inconsistencias de la base de datos del que derive una inexactitud se han admitido representaciones gráficas alternativas (véase entre otras Resolución de 6 de marzo de 2024). Y esto es lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, donde el notario aporta la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble cuya inmatriculación se pretende, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas, obtenida directamente por el notario, del Catastro, a instancia de los interesados, cuyo traslado a papel une a la matriz, por lo que la descripción que debe hacerse en la inmatriculación será esta, una vez constatado que no hay razones fundadas para dudar de la identidad de que es la misma finca, aunque haya diferencias descriptivas entre el título previo y el inmatriculador, como ya se ha razonado.

4. En el supuesto del presente expediente, habida cuenta de la antigüedad del título previo, que expresa la superficie de la finca en una medida aproximada y, que, según explica la notaria autorizante del título inmatriculador, delimita los linderos por mera referencia a los puntos de la misma situados más al norte, sur, este y oeste, así como de la posterior tramitación de una modificación catastral para adecuar la descripción de la

finca, tal y como consta en el título inmatriculador, a la realidad física, la calificación registral negativa, basada exclusivamente en la discrepancia entre el título previo y el inmatriculador, no puede confirmarse. La fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella, sin hacerse referencia, como sí realiza la notaria en su escrito de alegaciones, a que tales diferencias pueden deberse al modo de medir la finca y apreciar sus linderos en la escritura de 30 de junio de 1994, anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015 y al destacable desarrollo jurídico y tecnológico en cuanto a la descripción de las fincas registrales y su coordinación con la cartografía catastral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 4 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.