

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15830** *Resolución de 31 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas en virtud de escritura de aceptación y adjudicación y de otra de operaciones particionales.*

En el recurso interpuesto por don A. S. F. contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de San Martín de Valdeiglesias, doña Elena Parejo García, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas en virtud de escritura de aceptación y adjudicación y de otra de operaciones particionales.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 14 de febrero de 2018 por el notario de Madrid, don Jesús Manuel Pérez Yuste, con el número 617 de protocolo, se formalizó aceptación y adjudicación de herencia de fincas no inscritas, entre otras operaciones, adquirida por el transmitente en virtud de escritura pública de operaciones particionales autorizada por el notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 18 de febrero de 2005, con el número 322 de protocolo.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado, se suspende la operación solicitada por los siguientes defectos.

1. Por comparecer doña E. S. F. representada por un defensor judicial y no constar la aprobación judicial de la partición.
2. Por no acompañar el testamento y los certificados de defunción y últimas voluntades de D. F. S. M. ni el acta de declaración de herederos ab intestato de A. M. F. A.
3. Con relación a las fincas 3, 5, 7 y 10 del inventario, por no acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos coincidentes con la descripción de la misma contenida en las escrituras de referencia.
4. Con relación a la finca 8 del inventario, por constar inmatriculada a nombre de persona distinta del transmitente una finca en cuya descripción se indica que se corresponde con «parte del polígono 6 parcela 65» (finca 1.938).

#### Hechos

El documento, consistente en:

#### Antetítulos.

- Una escritura pública de partición de la herencia causada al fallecimiento de D. F. S. M., otorgada ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el 18 de febrero de 2005, n.º 322 de protocolo.
- Una escritura pública de partición de la herencia causada al fallecimiento de doña A. M. F. A., otorgada ante el Notario de San Martín de Valdeiglesias, el 29 de octubre de 2005, n.º 1.188 de protocolo.

## Título

– Una escritura pública de partición de la herencia causada al fallecimiento de D. T. S. M., otorgada ante el Notario de Madrid, don Jesús Manuel Pérez Yuste, el 14 de febrero de 2018, n.º 617 de protocolo. Fue presentado en este Registro a las 10.19 horas del día 9 de mayo de 2018 con el número de asiento 678 del diario 78.

Examinada la documentación aportada, han de realizarse las siguientes observaciones:

1.º Comparece doña E. S. F. representada por un defensor judicial y no se acompaña la correspondiente resolución judicial aprobando la partición.

2.º No se acompañan el testamento y los certificados de defunción y últimas voluntades de D. F. S. M. ni el acta de declaración de herederos ab intestato de doña A. M. F. A.

3.º Se aprecian diferencias descriptivas entre el título y las certificaciones catastrales descriptivas en las siguientes fincas:

Sup. Título – Sup. Catastro

Finca 3: 1.105 m<sup>2</sup> – 1.106 m<sup>2</sup>

Finca 5: 5.635 m<sup>2</sup> – 7.878 m<sup>2</sup>

Finca 7: 17.550 m<sup>2</sup> – 16.448 m<sup>2</sup>

Asimismo, no se aporta certificación catastral de la finca n.º 10 del inventario.

De acuerdo con la cartografía catastral y la aplicación auxiliar la finca 7 se encuentra ubicada en dos términos municipales, debiendo describirse la descripción correspondiente a cada uno de ellos.

4.º De los libros del Registro resulta que consta inmatriculada parte de la parcela 65 del polígono 6 (finca 1.938 de las Rozas) a nombre de persona distinta del causante.

Fundamentos de Derecho

1. Sobre la necesaria aprobación judicial de la partición al intervenir en la misma un defensor judicial.

Se trata ésta de una exigencia establecida por el art. 1.060 del CC que, en la redacción dada al mismo por la LJV, establece que: «El defensor judicial designado para representar a un menor o persona con capacidad modificada judicialmente en una partición, deberá obtener la aprobación del Juez, si el Secretario judicial no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.»

2. Sobre la necesidad de acompañar los documentos complementarios.–De conformidad con el párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, «el título de la sucesión, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Por su parte, el artículo 76 del Reglamento Hipotecario añade que «En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad» considerando el artículo 78 del mismo Reglamento defecto que impide la práctica de la inscripción la no aportación de los certificados antes relacionados.

El testamento, el certificado de últimas voluntades y el certificado de defunción (o, en su caso, el acta de declaración de herederos ab intestato) son documentos imprescindibles para la calificación del título particional que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes concretos. Así lo recogió la Resolución de 12 de noviembre de 2012 al señalar: «Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias.»

3. Sobre la necesidad de acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas en términos coincidentes con la descripción de las mismas contenida en las escrituras de referencia.

De conformidad con el párrafo primero del art. 205 de la LH. en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «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.»

Por su parte, la DGRN, en resolución de 1 de julio de 2016 ha destacado el carácter inexcusable de la aportación de certificación catastral que describa la finca en términos idénticos a los del título inmatriculador.

4. Con relación a las dudas en cuanto a la coincidencia de la finca 10 del inventario con otra ya inmatriculada.

El hecho de que ya conste inmatriculada una finca en cuya descripción figura que se trata «parte de la parcela 65 del polígono 6» hace que surjan dudas en cuanto a la posibilidad de que se trate de la finca 10 del inventario cuya inmatriculación se pretende, lo que impide la práctica de la inmatriculación solicitada ex art 205 p.º 2.º de la LH de acuerdo con el cual: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.»

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la operación solicitada por el defecto señalado al principio de esta nota.

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

Contra esta calificación podrá (...).

En San Martín de Valdeiglesias, a 15 de junio de 2018. La Registradora Interina (firma ilegible), Fdo. Elena Parejo García».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. F. interpuso recurso el día 31 de julio de 2018 en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Ante la suspensión de la operación solicitada de Registro de Propiedades y en contestación al documento de Ref: E103/2018 recibido el día 2 de julio 2018, en relación a los defectos informados, expongo lo siguiente:

1. No constar aprobación Judicial de la partición.

Presentación de la aprobación judicial correspondiente a la Partición.

2. Testamento, certificados de defunción y últimas voluntades de D. F. S. M., Acta de Declaración de herederos ab intestado de doña A. M. F. A.

Presentación de toda la documentación solicitada anteriormente en el Registro de San Martín de Valdeiglesias junto con el presente recurso.

3. Fincas 3, 5, 7, 10 del inventario no coincide la certificación catastral descriptiva y gráfica con la descripción de las mismas en las escrituras de referencia.

– Finca 3: Presentación en el Registro de San Martín de Valdeiglesias certificado descriptivo y gráfico de la finca 3 (Polígono 18 Parcela 192) coincidente con la superficie descrita en el Título (1105 m<sup>2</sup>).

Según información recibida de la Dirección General del Catastro de Madrid (...) actualmente está expresada una superficie de 1106 m<sup>2</sup> porque han redondeado, la superficie real es de 1105,5 m<sup>2</sup>.

– Finca 5: Presentación en el Registro de San Martín de Valdeiglesias certificado descriptivo y gráfico de la finca 5 (Polígono 11 Parcela 69) coincidente con la superficie descrita en el Título (7878 m<sup>2</sup>), dicha superficie viene expresada en el Antetítulo de la partición de herencia de D. F. S. M. y corresponde el 100% al mismo, el cual

posteriormente cedió una tercera parte a T. S. M. tal y como figura en el Título de partición de herencia de D. T. S. (...).

– Finca 7: Presentación en el Registro de San Martín de Valdeiglesias certificado descriptivo y gráfico de la finca 7 (Polígono 5 Parcela 84) coincidente con la superficie descrita en el Título (17550 m<sup>2</sup>) y certificado catastral emitido por la Gerencia territorial del catastro donde se indican la superficie de la finca 7 página 4.

No obstante la Ley 13/2015 indica que se puede registrar una finca si la diferencia entre la superficie catastral y la superficie expresada en el Título es menor de 10%.I

– Finca 7 se encuentra entre 2 términos municipales.

En relación a que la Finca 7 se encuentra en dos términos municipales correspondientes a la Comunidad de Madrid y a la Comunidad de Castilla–León, según consulta realizada al Catastro (...) la respuesta es que no existen 2 descripciones gráficas correspondientes a cada término municipal. Existe una sola referencia catastral.

4. Parcela 8 (Polígono 6 Parcela 65), de los Libros de Registro resulta que consta Inmatriculada a nombre de persona distinta del causante.

Aporto certificado descriptivo y gráfico de la Finca 8 donde el titular de la misma y propiedad 100% es F. S. M. en cuya Partición de herencia ante el Notario de Madrid Gerardo Muñoz de Dios N.º 322 de protocolo fue presentado en el Registro de San Martín de Valdeiglesias el 9 de mayo de 2018 (...).

Finca 10, no se corresponde a parte de la parcela 65 polígono 6, ya que la finca 10 está situada en el paraje (...) con distinta ubicación que la finca 8 paraje (...), según consta en la certificación descriptiva de esta última».

#### IV

Mediante escrito de fecha 2 de agosto de 2018, la registradora de la Propiedad accidental de San Martín de Valdeiglesias, doña María Aurora Sacristán Crisanti, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

En dicho informe alegaba que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso no puede tenerse en cuenta documentación que no se tuviera a la vista en el momento de la calificación. No obstante, puso relieve lo siguiente:

«I) En cuanto al punto número 1 de la calificación en el que se dice: «Por comparecer doña E. S. F. representada por un defensor judicial y no constar la aprobación judicial de la partición.»; el promotor que interpone el recurso, acompaña al mismo, fotocopia de Diligencia de Ordenación, en Procedimiento: Nombramiento de defensor judicial 1458/2017; entendiéndose que no es la documentación solicitada en la calificación de defecto. Debiendo aportarse testimonio de la Resolución Judicial firme de Aprobación de Herencia.

II) En cuanto al punto número 2 de la calificación en el que se dice: «Por no acompañar el testamento y los certificados de defunción y últimas voluntades de don F. S. M. ni el acta de declaración de herederos ab intestato de Doña A. M. F. A.»; el promotor que interpone el recurso, acompaña al mismo, originales del testamento y últimas voluntades, apreciándose que el certificado de defunción es una mera fotocopia; y en cuanto al Acta de declaración de herederos de doña A. M. F. A., se acompaña el original de dicho documento.

III) En cuanto al punto número 3 de la calificación en la que se dice: «Con relación a las fincas 3, 5, 7 y 10 del inventario, por no acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos coincidentes con la descripción de la misma contenida en las escrituras de referencia»; en primer lugar hay que aclarar, que se ha sufrido un error material a la hora de relacionar las fincas, incluyéndose por error la número 5, la inscripción de la misma no adolece de ningún defecto, si bien en cualquier caso no procedía su inscripción por no haberse solicitado la inscripción parcial; en segundo lugar, dado el carácter especial de falta de inscripción de las fincas relacionadas en este punto, la descripción de las mismas debe coincidir plenamente

tanto en catastro como en el título presentado, en el caso que nos ocupa en relación a las fincas inventariadas con los números 3 y 7; el interesado ha aportado junto con el recurso, certificaciones catastrales no vigentes y siguen sin coincidir las superficies y descripciones con las del título presentado. Y en cuanto a la finca inventariada con el número 10, sigue sin aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica.

IV) En cuanto al punto número 4 de la calificación en la que se dice: «Con relación a la finca 8 del inventario, por constar inmatriculada a nombre de persona distinta del transmitente una finca en cuya descripción se indica que se corresponde con 'parte del polígono 6 parcela 65» (finca 1.938)»: en el caso que nos ocupa, aparece en el Registro de la Propiedad en el término de Rozas de Puerto Real, un finca rústica que según su descripción es parte del polígono 6, parcela 65. El recurrente aporta ahora una certificación del año 2003, referente a la finca sita en el polígono 6, parcela 65, en la que aparece como titular catastral don F. S. M.; a la vista de dicha certificación subsisten dudas de que la Finca 8 del inventario corresponda con la registral 1.938 del término municipal de Rozas de Puerto Real».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 21, 30, 198, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, 3, 6, 7, 8 y 12 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio y 11 de octubre de 2011, 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 3 de abril, 12 de julio, 10 de octubre y 6 y 21 de abril de 2016, 21 de julio y 7 y 14 de noviembre de 2017 y 16 de enero, 27 de febrero, 1 y 7 de marzo, 15 de abril, 22 de mayo y 5 de julio de 2018.

1. En este expediente debe decidirse si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y extinción de usufructo a cuya inscripción –con la consiguiente inmatriculación– la registradora opone los siguientes defectos: a) la falta de aportación de la resolución judicial firme de aprobación de la partición de la herencia en la que interviene un defensor judicial; b) falta de aportación del testamento y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante de una herencia cuya escritura de partición se acompaña como antetítulo y del acta de declaración de herederos abintestato de la causante de otra herencia cuya partición se formalizó en otro de los antetítulos; c) falta de acompañamiento de certificación catastral descriptiva y gráfica de determinadas finca en términos coincidentes con la descripción de las mismas contenida en las escrituras de referencia, y d) resultar de los libros del Registro que consta inmatriculada parte de una finca a nombre de persona distinta del causante.

2. Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos

aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2017).

3. Respecto de las cuestiones sustantivas objeto de controversia en el recurso, debe confirmarse la calificación de la registradora en relación con los defectos primero y segundo, toda vez que el recurrente se conforma con la misma y se limita a aportar determinada documentación que, como se ha expuesto en el anterior fundamento de Derecho, no puede ser objeto de análisis en este expediente ni siquiera por el hecho de que la registradora que ha emitido el informe la haya examinado y haya opuesto algunas objeciones a la misma.

4. En relación con el tercero de los defectos, la registradora ha rectificado la calificación respecto de la finca número 5 al entender que la inscripción de la misma no adolece de ningún defecto; pero la mantiene en cuanto a la falta de coincidencia plena de la descripción de las fincas (3 y 7 del inventario) con la que resulte del Catastro y en cuanto a la necesidad de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca inventariada con el número 10.

En cuanto a las fincas 3 y 7 del inventario, el título inmatriculador contiene la descripción de las fincas coincidente con el título previo y se realiza, además, una descripción actualizada conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora.

En cuanto a la identidad entre la finca cuya inmatriculación se pretende –según el título previo y el título inmatriculador– y la parcela catastral correspondiente –según la certificación catastral descriptiva y gráfica–, el artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, 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».

Debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 16 de enero y 27 de febrero de 2018, entre otras citadas en los «Vistos») que cuando el registrador debe calificar si existe identidad entre ambas descripciones de la finca, 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 precisa 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 podrá 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 o que, al menos, tiene dudas fundadas sobre ella, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

En el presente caso, el título inmatriculador contiene la descripción de las fincas en términos totalmente coincidentes con la que resulta del Catastro, y la nota de calificación se limita en esencia, en este punto, a constatar en relación con la finca 3 el dato de la diferencia entre los 1.105 metros cuadrados y los 1.106 metros cuadrados que se expresan en el título previo y en el inmatriculador y el Catastro –diferencia de escasa entidad, inferior incluso al 1% y existiendo coincidencia en los linderos y en la parcela catastral que expresan ambos títulos–. Y de igual modo, en cuanto a la finca número 7,

la calificación sólo pone de manifiesto la diferencia de superficie entre las 1,7550 hectáreas y 1 hectárea, 64 áreas y 48 centiáreas, respectivamente. Sin embargo, no emite la registradora ningún juicio o apreciación fundada sobre la existencia de dudas en cuanto a la identidad de la finca entre ambos títulos.

Por ello, el defecto, tal como ha sido formulado, no puede ser confirmado.

En cambio sí debe confirmarse el defecto consistente en la falta de aportación de certificación catastral respecto de una de las fincas, ya que en el título ni siquiera se expresa la referencia catastral que correspondería a la finca (de lo cual advierte expresamente a los otorgantes el notario autorizante), lo que al menos permitiría su obtención por el registrador en la Sede Electrónica del Catastro. Con anterioridad a la mencionada reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley de 24 de junio de 2015, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en concreción a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Tras la derogación de dicha norma por la Ley de 2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al ya mencionado artículo 205 para el caso de inmatriculación por el sistema del llamado doble título. De esta manera, señala el indicado precepto que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Por ello, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción – tanto en sentido material como formal– de una finca en los libros del Registro.

Asimismo, debe confirmarse el defecto en cuanto se exige que respecto de la finca que está ubicada en dos términos municipales se detalle la descripción correspondiente a cada uno de ellos, pues será imprescindible para determinar el Registro competente conocer la superficie correspondiente a cada término municipal (cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 7 de noviembre de 2017, que puso de relieve cómo las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, Ayuntamiento o Sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca).

5. En cuanto al último de los defectos, relativo a las dudas sobre la coincidencia de una de las fincas del inventario con otra ya inmatriculada, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

La registradora en la nota de calificación identifica la finca registral 1.938 del término de las Rozas de Puerto Real (parte de la parcela 65 polígono 6) que puede coincidir con la que se pretende inmatricular que se corresponde con la parcela 65 del polígono 6, que determina que pueda tratarse de una porción segregada de la expresada finca inscrita de mayor superficie.

En este punto debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Sin embargo, en el presente caso en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma parcial, al constar en el Registro inmatriculada ya otra finca que tiene asignado el mismo número de parcela catastral.

Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 5 de julio de 2018, la constancia registral de la referencia catastral (en este caso número de polígono y parcela), conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, tiene unos limitados efectos, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Sin embargo, ello no puede hacer olvidar que la referencia catastral es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, cuestión que es precisamente la que motiva la duda que es objeto de debate en este expediente. Por ello, constanding asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica que es preceptiva en un supuesto de inmatriculación como el que nos ocupa.

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar por que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario, un supuesto de indefensión. Asimismo debe evitarse que con la inmatriculación se eludan los trámites legales correspondientes a la segregación de una finca inscrita.

De lo expuesto, y en los términos expresados en la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada en cuanto al defecto relativo a la diferencia en la descripción de las fincas números 3 y 7; y confirmarla en cuanto a la falta de aportación de certificación catastral de la finca 10 y a la duda de coincidencia con otra finca ya inmatriculada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 31 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.