

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4879** *Resolución de 9 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Pontearreas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Sandra María Martínez Valente, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de aceptación de herencia y declaración de obra nueva otorgada el día 7 de mayo de 2021 ante el notario de Pontearreas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, con el número 1.191 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, acompañando como título previo otra escritura de segregación y compraventa otorgada el día 2 de mayo de 1970 ante el notario de Redondela, don Javier Soaje Hermida, con el número 511 de protocolo.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro a las once horas treinta minutos del cinco de noviembre de dos mil veintiuno, bajo el Asiento número 369 del Diario 88, Escritura autorizada el siete de Mayo de dos mil veintiuno por el Notario de Pontearreas don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, bajo el número 1191 de protocolo.

Dicha escritura fue calificada el veintidós de noviembre de dos mil veintiuno en cuanto a que se suspende la inscripción solicitada por no existir identidad entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y en el título previo, y no aportarse copia auténtica de los testamentos.

Con fecha dos de diciembre actual se presenta Diligencia Complementaria de uno de diciembre de dos mil veintiuno y Testamentos de A. B. M. y M. G. D. otorgados ante el Notario de Redondela, Jorge Ron Latas el día quince de Marzo de dos mil diecisiete, subsanándose el defecto en cuanto a la aportación de la documentación requerida.

En dicha diligencia complementaria, el Notario autorizante hace constar lo siguiente:

“Me consta por notoriedad a mí, notario, por antec [sic] que la finca descrita en el título previo, es la misma finca a que se hace referencia en el título inmatriculador, y todo ello a fin de que se dé por cumplido el mandato del art. 205 de la Ley Hipotecaria y que la diferencia de metros se debe única y exclusivamente al proceso de adaptación de su descripción a la finca catastral.”

Considerando que se pretende inmatricular una finca con una superficie de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados.

El título previo es una escritura de segregación y compraventa en la que partimos de una finca de ochocientos dos metros cuadrados de la que se segregan doscientos treinta

y tres metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados, que limita: Norte, en línea de 18,40 metros, más de F. D. P.; Sur, en otros 18,40 metros lineales, más de doña M. G. F.; Este, en línea de 12,70 metros, resto de la finca matriz; y Oeste, en otros 12,70 metros lineales, más de A. S.; y quedando un resto de quinientos sesenta y ocho metros con treinta y dos decímetros cuadrados.

Consultado el Catastro, la finca segregada mediría ahora cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados y la matriz trescientos sesenta y nueve metros cuadrados.

No hay correspondencia, por tanto, entre la finca que se pretende inmatricular y la descrita en el título previo. No es posible hacer sin más una adaptación a la superficie catastral, sino que habrá que documentar las modificaciones posteriores de las superficies de ambas fincas.

Por todo ello, se mantiene la calificación por no justificar que la finca descrita en el título previo se corresponde con la que se pretende inmatricular.

Contra la presente nota de calificación (...)

Redondela, a 3 de diciembre de 2021. La Registradora (firma ilegible), Fdo. Sandra María Martínez Valente.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Pontearreas, interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Relación de hechos:

Me remito a la nota de calificación, de la que resultan los siguientes documentos públicos:

1. Escritura de Compra constante matrimonio, previa segregación, autorizada por el Notario que fue de Redondela, don Javier Soaje Hermida, el dos de mayo de 1970, bajo el número 511 de protocolo (el "título previo").
2. Escritura de adjudicación de herencia y declaración de obra autorizada en Pontearreas el día 7-5-2021, número 1191 de protocolo. ("el título inmatriculador").
3. Diligencia Complementaria, referida a esta última, que contiene juicio de notoriedad sobre identidad de la finca con la del título previo.

Nota calificación: La nota de calificación de la Sra. Registradora, plantea la siguiente cuestión de fondo y con trascendencia jurídica, esto es, la relativa a si, con todos los documentos públicos relacionados más arriba bajo los números 1 a 3, se han cumplido o no las exigencias previstas en el art. 205 LH para proceder a la inmatriculación pretendida por el otorgante; en este punto, la nota calificatoria se limita a concluir "que no hay correspondencia entre la finca que se pretende inmatricular y la descrita en el título previo; no es posible hacer sin más una adaptación a la superficie catastral, sino que habrá que documentar las modificaciones posteriores de las superficies de ambas fincas".

Y ahí se termina la nota de calificación. Pues bien, el Notario autorizante del documento público número 2 junto con la diligencia del número 3 y presentante de todos los documentos relacionados discrepa totalmente en este punto de la nota, sobre la base que hace la Sra. Registradora de una interpretación meramente literal del art. 205 LH, en base a los siguientes,

Fundamentos jurídicos:

Primero. Hermenéutica del 205 Ley Hipotecaria.

El art. 205 exige identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador (del año 2006) y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser

aportada (del año 2021), añadiendo en este punto la ley “en todo caso”, por lo que se colige que la descripción del título y de la certificación han de ser totalmente coincidentes.

Dicho lo cual, falta por precisar en qué momento temporal debe darse esa coincidencia plena, si al tiempo del otorgamiento del título previo (año 1970), o al tiempo de instar la inmatriculación, año 2021, y para dar cumplida respuesta a este interrogante compete manejar otros criterios en la exégesis del precepto, que no sea únicamente el literal y meramente intelectual, definido como la mera lectura y entendimiento del precepto normativo.

Para ello basta con detenerse en las indicaciones que consagran nuestro art. 3.1 del Código civil, que alude a otros criterios secundarios para la hermenéutica de las normas, interesando aquí el lógico y el teleológico o finalista.

– Desde el punto de vista teleológico, si leemos con detenimiento la exposición de motivos de la ley 13/2015, de 24 de Junio de modificación de la ley hipotecaria, nos encontramos con numerosas pistas acerca de la finalidad de la reforma en la que se encuadra el art. 205 LH, a saber, “... mejorar la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad... hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite el intercambio bidireccional de información que permita la coordinación entre ambas instituciones jurídicas... la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro...” Por tanto, la finalidad última de la reforma, entre otras y para lo que aquí interesa, es que la finca que se pretenda inmatricular esté debidamente coordinada con las bases catastrales para que exista coincidencia entre la realidad registral y el plano catastral.

– Desde el punto de vista lógico, cuando el art. 205 LH señala la coincidencia entre título inmatriculador y certificación catastral, no puede estar pensando en que, siempre y en todo lugar, ante una posible diferencia en la descripción, se active un procedimiento de rectificación de la escritura previa llevada a sus últimos extremos, como parece indicar la Sra. Registradora, en el sentido de que o bien tengan que volver a prestar el consentimiento todos los otorgantes de la misma, o sus herederos o causahabientes, lo cual supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes en ese título previo a prestar su colaboración en este sentido, o bien “iniciar un procedimiento de documentación de las modificaciones posteriores de las superficies de las fincas segregadas y resto de finca matriz”, lo cual asimismo nos llevaría a retrotraernos al año 1970 y seguir el iter documental de cualesquiera modificaciones físicas acaecidas en la misma finca, como indica la nota, lo cual entendemos absurdo asimismo; por lo que la interpretación lógica de la norma no puede ser la de que el “título previo” tenga que ser rectificado strictu sensu o que del mismo haya de iniciarse un proceso de reconstrucción documental de las posibles modificaciones hipotecarias de la finca, sino más bien que la descripción de la finca contenida en el mismo sea idéntica a la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos en el art. 18.2 letra a) y b) de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005, para lo cual se hace preciso una adaptación de la descripción de la misma, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador.

– Una vez definido el cariz lógico y teleológico de la norma, que junto con el literal que asume en exclusiva la Sra. Registradora, conforman una entramado único para definir el verdadero alcance de la exigencia legal, podemos responder a la pregunta que nos formulábamos para llegar a la conclusión de que la identidad que exige el art. 205 LH ha de venir referida no al tiempo de otorgamiento del título previo sino al tiempo de solicitarse la inmatriculación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica plenamente vigente; de ello se deduce que el art. 205 LH, en aras a la coordinación de Catastro y Registro, impone, no una rectificación del título previo otorgada por todos los que fueron parte en el mismo, sino una acreditación por parte del titular actual de que la descripción que se hace de la finca en el título previo y cuya inmatriculación se pretende queda adaptada a la realidad catastral actual con arreglo a ley.

Segundo. Dudas acerca de la identidad de la finca.

El art. 205 LH dispone asimismo que "... siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador..."

Naturalmente la Sra. Registradora no debe tener dudas "fundadas" sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras previamente inmatriculadas; habrá de verificar la falta de previa inscripción de la finca y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia en la descripción contenida en ambos títulos.

Para disipar esas dudas se ha emitido la diligencia complementaria reseñada bajo el número 3.

A este respeto procede hacer dos consideraciones:

1. En el caso que nos ocupa, el documento público que funciona como título inmatriculador es una escritura de adjudicación de herencia que ha derivado en la acreditación de que la descripción contenida en el título previo ha pasado todos los controles de legalidad y notoriedad para concluir que la misma coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica y que la Sra. Registradora pueda verificar que estamos ante la misma finca y proceda a su inmatriculación dando cumplimiento así al deseo del legislador de que accedan únicamente al Registro fincas que estén plenamente coordinadas con el Catastro, y eso es lo que ha tenido lugar con el doble juicio de notoriedad emitido, el principal y el complementario, ambos para disipar cualquier posible duda en la identidad que pudiera albergar la Sra. Registradora de la Propiedad.

2. La propia certificación catastral descriptiva y gráfica presenta un croquis descriptivo en el que todas las parcelas colindantes se encuentran perfectamente delimitadas, situadas en el casco urbano y lindando todas, tanto por su frente como por su fondo, con carreteras públicas.

3. Como mucho, en caso de duda acerca de posible invasión de parcela colindante, habría que iniciar alguno de los procedimientos previstos a tal fin en la propia LH, como el del 199 o el 201 con notificaciones desde el propio Registro a los titulares de las finca [sic] colindantes, pero no pretender un proceso de reconstrucción documental de todo lo acaecido desde la fecha del título previo, año 1970.

Es, por tanto, el fin del recurso que se revoque la nota de la Sra. Registradora y se acuerde la inmatriculación pretendida.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016, 10 de octubre de 2017 y 10 de enero, 1 de marzo y 10 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede inmatricularse una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, siendo título inmatriculador una escritura de aceptación y partición de herencia con declaración de obra nueva y título previo una escritura de segregación y compraventa.

La registradora suspende la inscripción solicitada, por falta de correspondencia de la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador.

2. En el título previo, don R. G. V. y doña N. D. P. segregan por el lindero oeste de una finca de 802 metros cuadrados una parcela de 233,68 metros cuadrados, que se describe como: «Terreno a labradío al nombramiento de "campo" en (...), municipio de

Redondela. Tiene la superficie de doscientos treinta y tres metros con sesenta y ocho décímetros cuadrados, y limita: Norte, en línea de 18,40 metros, más de F. D. P.; Sur, en otros 18,40 metros lineales, más de doña M. G. F.; Este, en línea de 12,70 metros, resto de la finca matriz; y Oeste, en otros 12,70 metros lineales, más de A. S.», quedando un resto de 568,32 metros cuadrados. La porción segregada se vende a don A. B. M.

En el título inmatriculador, que es la herencia causada por el fallecimiento del citado comprador, la finca ahora se describe como: «Campo labradío en (...), según el título, que mide una superficie de doscientos treinta y tres metros con sesenta y ocho metros cuadrados, según el título, si bien según Catastro su superficie es de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados. Limita según el título: Norte, en línea de 18,40 metros, más de F. D. P.; Sur, en otros 18,40 metros lineales, más de doña M. G. F.; Este, en línea de 12,70 metros, resto de la finca matriz; y Oeste, en línea de 12,70 metros lineales, más de A. S. En realidad, y según consta en catastro linda: Norte, M. P. D.; Sur, la entidad "Atlantic Coast Business & investments, S. A.; Este, M. G. B.; y Oeste, R. M.»

3. La inmatriculación mediante doble título traslativo se regula en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuyos dos primeros párrafos disponen: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.»

La registradora funda sus dudas en la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador, pues en el título previo se segrega y vende una finca, que procede de segregación de 233,68 metros cuadrados de otra finca, la cual se vende al causante de la herencia y en el título inmatriculador se dice que mide, según Catastro, 454 metros cuadrados, debiendo justificarse las modificaciones posteriores de las superficies de ambas fincas, matriz y segregada.

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

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la procedencia por segregación de la finca que se pretende inmatricular, con una superficie de 233,68 metros cuadrados, por lo que una superficie tan precisa denota que la misma sería objeto de medición en el título previo. Por ello, entiende que su adaptación al Catastro actual, donde tiene una superficie de 454 metros cuadrados no puede hacerse simplemente por la vía del artículo 205, sino justificando esas diferencias superficiales, que exceden casi en el doble de la extensión de la parcela segregada, cuando además hay una modificación parcial de los linderos, cuya descripción es bastante precisa en el título previo.

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

Por ello, la Resolución de 10 de enero de 2018 rechazó la inmatriculación de una finca porque la diferencia de superficie entre la finca descrita en el título previo y la descrita en el título inmatriculador era superior al 10 %, y la de 1 de marzo de 2018 la rechazó porque la diferencia de superficie entre la finca descrita en el título previo y la descrita en el título inmatriculador era del 27 %.

Por lo que en el presente caso en el que la diferencia superficial es casi el doble que la inicial, procediendo la finca de segregación, en la que se supone que ya fue medida.

Además, concurre en el presente caso, que tanto en la descripción del título previo, como en la descripción del título inmatriculador, se describe la parcela como un rectángulo perfecto, en el que los linderos Norte y Sur miden 18,40 metros; y, los linderos Este y Oeste miden 12,70 metros, lo que hace una superficie de 233,68 metros cuadrados, coincidente con el título previo, sin que conste en este expediente los datos de georreferenciación de la parcela.

Por ello, parecen razonable las dudas de la registradora en la correspondencia de la descripción de la finca en el título previo, con el que pretende acreditarse la previa adquisición de la finca, con la realizada en el título inmatriculador, sin que ello pueda deberse a la sola actualización de la descripción al Catastro actual, lo que no puede acreditarse por notoriedad.

Por ello, se estiman justificadas las dudas expresadas por la registradora en la identidad de la finca, pues como declaró la Resolución de 12 de mayo de 2016, la identidad de la finca descrita en el título previo y en el inmatriculador ha de ser apreciada por el registrador, por lo que puede existir cierta flexibilidad a la hora de apreciar la identidad, pero si el registrador estima que no hay identidad en la finca descrita en ambos títulos, habrá de fundamentar adecuadamente su opinión, como hace en el presente caso, que alega la procedencia de la finca por segregación, la cuantía del aumento de superficie de la finca en el título inmatriculador, para adaptarla al Catastro y la consiguiente disminución de la superficie de la finca matriz, de donde procede.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 9 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.