

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17216 *Resolución de 12 de septiembre 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 Vitoria n.º 5, 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 Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 28 de enero de 2020 ante el notario de Vitoria, don Fernando Ramos Alcázar, con el número 137 de protocolo, acompañada de otra escritura de rectificación, otorgada por el mismo notario el día 27 de octubre de 2021, con el número 1.800 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una herencia, previa segregación, y la normalización de una serie de fincas y de una obra nueva, previa inmatriculación de fincas no inscritas.

En concreto, la parcela 1.176 del polígono 1, se definía en el título inmatriculador, escritura de herencia de fecha 28 de enero de 2020, como rústica y urbana en el Ayuntamiento de Valle de Arana, que tenía una superficie de 280,66 metros cuadrados, de los que 221,02 metros cuadrados corresponden a la subparcela A de naturaleza urbana y 59,64 metros cuadrados a la subparcela B de naturaleza rústica. Toda la finca lindaba: «Norte, calle; Sur, parcela 422 del polígono 1, de P. A. O., parcela 2035 del polígono 1, de J. S. R. G., y parcela 1.177 del polígono 1, de J. S. R. G., y calle (...) y Oeste, parcela 422 del polígono 1, de P. A. O. y calle. Referencia catastral: Es la parcela 1176 del Polígono 1».

Se citaba como título previo al inmatriculador la escritura pública de herencia otorgada el día 4 de agosto de 1967 ante el notario de Vitoria, don Félix Wanguemert y Lobón, describiéndose la finca, según manifestaban los otorgantes, como: «Herencia en el casco del pueblo de (...), que mide tres áreas y veinticinco áreas y linda; al Norte carretera, Sur finca propia, Este borde propio y Oeste finca propia», existiendo una diferencia superficial entre el título previo, donde la finca medía 328 metros cuadrados y el inmatriculador, coincidente con el Catastro, donde medía 280,66 metros cuadrados.

Por su parte, la parcela 2.035 de polígono 1, se describía en el título inmatriculador como urbana, un borde y dos cubiertos adheridos, en planta baja, Ayuntamiento de Valle de Arana, que medía todo 120,55 metros cuadrados, que linda Norte, parcela 1.176 de don P. A. O., Sur, parcela 1.177 de doña J. S. R. G., Este, calle y parcela 1.177 del polígono 1 de doña J. S. R. G., y Oeste parcela 1.176 del polígono 1, de don P. A. O., Referencia catastral: 560120350000010001FU.

En el título previo al inmatriculador, se describía como un borde y dos cubiertos adheridos de planta baja, que medía todo 74 metros cuadrados, lindando Norte, Sur y Oeste propiedad de los causantes, o sea del caudal, y Este, calle. Por tanto, podría existir cierta correspondencia, pues las parcelas 1.176, 1.177 y 1.180, que lindaban con la parcela según el plano, procedían del caudal, y al Este lindaba con calle, tanto en el plano como en el título previo y en el inmatriculador.

En el proyecto de normalización aprobado por el Ayuntamiento de Valle de Arana el día 29 de agosto de 2017, según el proyecto de normalización elaborado a instancia de los titulares por el arquitecto don A. G. M., de fecha 8 de mayo de 2017, se entendía correspondientes las fincas no inmatriculadas descritas, tal y como se había hecho en la escritura de herencia de 1967 y la parcelas 1.176 y 2.035, según el proyecto redactado por él, que era aprobado por el Ayuntamiento.

Como consecuencia de dicho proyecto, en posterior escritura de rectificación de fecha 27 de octubre de 2021, se modificaba la descripción de las fincas adjudicadas en la escritura de herencia de 28 de enero de 2020 mediante su segregación y agrupación, dando lugar a dos fincas resultantes, correspondientes a la parcela 2.039 del polígono 1 de 518,62 metros cuadrados, y la parcela 2.040 de 518,49 metros cuadrados, coincidentes con la cédula parcelaria catastral que se incorporaba y con la que se pretendía su inscripción.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación, transcribiéndose los defectos que importan al objeto del presente recurso, identificados con los números dos y cuatro de la citada nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Diario/Asiento: 78/457.

F. presentación: 08/04/2022.

Entrada: 2042.

Contenido: herencia, segregación y normalización de fincas y declaración de obra nueva.

Autorizante: Fernando Ramos Alcázar.

Protocolo: 137/2020.

Hechos y fundamentos de Derecho.

Aportada la escritura de rectificación del título presentado, autorizada por el mismo Notario el 27 de octubre de 2021, protocolo 1800, se hace constar lo siguiente:

1. (...)
2. Respecto a la parcela catastral [sic] 1176 (finca 5 de la escritura y 2 de la rectificación) se suspende su inscripción de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria al existir dudas fundadas sobre la identidad de las fincas (cambio de linderos fijos y superficie superior en más de un 10 %) y por tanto, siendo las [sic] finca suspendida objeto de posteriores actos de segregación (punto 1 de la rectificación), agrupaciones (puntos 3 y 4 de la rectificación), y obra nueva (otorgamiento de la escritura), se suspende asimismo la inscripción de los mencionados actos -Art.20 LH-.

3. (...)

4. Respecto a la parcela catastral 2035 (finca 7 de la escritura y 4 de la rectificación) se suspende su inscripción de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria al existir dudas fundadas sobre la identidad de las fincas (superficie superior en más de un 10 %) y por tanto también debe suspenderse su agrupación realizada en los [sic] punto 4 de la rectificación, por los motivos ya expuestos.-

5. (...)

Contra ésta nota de calificación se podrá: (...)

Vitoria a cinco de mayo del año dos mil veintidós La registradora».

III

Contra los defectos número dos y cuatro de la anterior nota de calificación, don Fernando Ramos Alcázar, notario de Vitoria, interpuso recurso el día 10 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que interesa al presente recurso la impugnación de la denegación de la inmatriculación solicitada en la segunda de dichas escrituras, en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de la parcela catastral 1.176 del pueblo de Alda, Ayuntamiento del Valle de Arana, inventariada bajo el número 2 en la escritura de rectificación y de la parcela catastral 2.035 del pueblo de Alda, Ayuntamiento del Valle de Arana, inventariada bajo el número 4 en la referida escritura de rectificación, de conformidad con las siguientes

Alegaciones:

Que las dudas de identidad alegadas por la Registradora entre el título previo y el título inmatriculador coincidente con las parcelas catastrales las basa únicamente en las diferencias de superficie y sin ninguna otra motivación o razonamiento, dado que el cambio de linderos fijos que indica respecto de la parcela catastral 1176 no es tal pues en el título previo figura como lindero Norte, carretera, que actualmente es (...); como lindero Sur, finca propia; que son las actuales parcelas 422 y 1177; como lindero Este, borde propio, que es la actual parcela 2035 y como lindero Oeste, finca propia, que es la actual parcela 422, todas ellas propiedad de los otorgantes de las escrituras de referencia, si bien, en la cédula parcelaria y debido al posicionamiento de la parcela en el plano parcelario, por terminar dicha finca en su extremo Noreste en punta, le da también como lindero Este la calle (...) situada en este punto cardinal y también señala como colindante por los linderos Sur y Este la parcela 1177 de los mismos propietarios y al Oeste la calle con la que colinda también por el lindero Norte.

Que la coincidencia entre las parcelas catastrales y las fincas descritas en el título previo ha quedado acreditada en el procedimiento de normalización de fincas que se tramitó para las mismas y cuyo proyecto se acompañó a la presentación de los títulos de referencia para su inscripción.

En el proyecto para la normalización de dichas parcelas figura incorporado, de conformidad con el artículo 119.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el título previo, que es la escritura otorgada ante el Notario que fue de Vitoria, Don Félix Wangüemert y Lobón, el cuatro de agosto de mil novecientos sesenta y siete, con el número 2593 de protocolo. Dicho proyecto ha sido sometido al trámite de información pública, previsto en el artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, con publicación de edictos en el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en un periódico y mediante citación personal a los interesados, sin que se hayan presentado alegaciones, conforme resulta de la resolución de Alcaldía aprobatoria de dicho proyecto de normalización de fincas que figura incorporada por testimonio a la primera de las escrituras calificadas.

Que a la normalización de fincas le es aplicable supletoriamente lo establecido para el procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación, de conformidad con el número 3 del artículo 117 del Reglamento de Gestión Urbanística y de conformidad con el artículo 8 del Reglamento Hipotecario Urbanístico la aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución es título suficiente para la rectificación de la extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de ningún otro requisito de las fincas de origen; por lo que la identidad de las fincas según el título previo y el título inmatriculador ajustado a las parcelas catastrales ha quedado suficientemente acreditada.

Por todo lo expuesto solicito la rectificación de la calificación desfavorable y para el caso de su mantenimiento tenga por interpuesto el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 108 y 119 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2016, 10 de octubre de 2017 y 14 de noviembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si pueden inmatricularse, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dos parcelas catastrales no inscritas, aportando dos títulos de herencia y otro de rectificación por el que se adaptan las descripciones de las fincas al contenido de un proyecto de normalización aprobado que les afecta.

Para resolver el presente recurso, limitado al defecto recurrido por el notario autorizante, hay que partir de las descripciones de las fincas contenidas en el título previo al inmatriculador y en el inmatriculador, cuyas diferencias y correspondencia pretenden justificarse aportando el proyecto de normalización aprobado por el Ayuntamiento de Valle de Arana.

La parcela 1.176 del polígono 1 se define en el título inmatriculador, escritura de herencia de fecha 28 de enero de 2020, como «rústica y urbana (...), Ayuntamiento de Arana (Álava), Avenida (...), que tiene una superficie de 280,66 metros cuadrados, de los que 221,02 corresponden a la subparcela A de naturaleza urbana y 59,64 a la subparcela B de naturaleza rústica, al sitio de (...) Toda la finca linda Norte calle, Sur Parcela 422 del Polígono 1 de P. A. O., parcela 2.035 del polígono 1 de J. S. R. G. y Parcela 1.177 del Polígono 1, de J. S. R. G. y calle (...) y Oeste Parcela 422 del Polígono 1, de P. A. O. y calle. Parcela 1.176 del Polígono 1».

Se cita como título previo al inmatriculador la escritura pública de herencia de fecha 4 de agosto de 1967, otorgada ante el notario de Vitoria, Félix Wanguemert y Lobón, describiéndose la finca, según manifiestan los otorgantes como: «Herencia (...), que mide tres áreas y veinticinco áreas, linda al Norte carretera, sur finca propia, Este borde propio y Oeste finca propia», existiendo una diferencia superficial entre el título previo, donde la finca mide 328 metros cuadrados y el inmatriculador, coincidente con el Catastro, donde mide 280,66 metros cuadrados.

Por su parte, la parcela 2.035 de polígono 1, se describe en el título inmatriculador como «urbana, un borde y dos cubiertos adheridos, en planta baja (...), Ayuntamiento del Valle de Arana (Álava), que mide todo 120,55 metros cuadrados, que linda Norte, parcela 1.176 de P. A. O., Sur, parcela 1.177 de J. S. R. G., Este, calle y Parcela 1.177 del Polígono 1 de J. S. R. G., y Oeste parcela 1.176 del Polígono 1, de P. A. O., Referencia Catastral: 560120350000010001FU».

En el título previo al inmatriculador, se describe como «un borde y dos cubiertos adheridos de planta baja, que mide todo setenta y cuatro metros cuadrados, linda Norte, Sur y Oeste propiedad de los causantes, o sea del caudal y Este, calle».

En el proyecto de normalización aprobado por el Ayuntamiento de Valle de Arana el día 29 de agosto de 2017, según el proyecto de normalización elaborado a instancia de los titulares por el arquitecto don A. G. M., de fecha 8 de mayo de 2017, se entiende

correspondientes las fincas no inmatriculadas descritas, tal y como se ha hecho en la escritura de herencia de 1967 y la parcelas 1.176 y 2.035, según el proyecto redactado por él, que es aprobado por el Ayuntamiento.

Como consecuencia de dicho proyecto, en posterior escritura de rectificación, de fecha 27 de octubre de 2021, se modifica la descripción de las fincas adjudicadas en la escritura de herencia de fecha 28 de enero de 2020 mediante su segregación y agrupación, dando lugar a dos fincas resultantes, correspondientes a la parcela 2.039 del polígono 1 de 518,62 metros cuadrados, y la parcela 2.040 de 518, 49 metros cuadrados, coincidentes con la cédula parcelaria catastral que se incorpora y con la que se pretende su inscripción.

Alega el notario recurrente que las dudas de identidad alegadas por la registradora entre el título previo y el título inmatriculador coincidente con las parcelas catastrales las basa únicamente en las diferencias de superficie y sin ninguna otra motivación o razonamiento y que la coincidencia entre las parcelas catastrales y las fincas descritas en el título previo ha quedado acreditada en el procedimiento de normalización de fincas que se tramitó para las mismas y cuyo proyecto se acompañó a la presentación de los títulos de referencia para su inscripción. Mantiene, además, que a la normalización de fincas le es aplicable supletoriamente lo establecido para el procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación, conforme al número 3 del artículo 117 del Reglamento de Gestión Urbanística, y que de conformidad con el artículo 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución es título suficiente para la rectificación de la extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva sin necesidad de ningún otro requisito de las fincas de origen.

2. Antes de analizar los motivos concretos que impiden la inmatriculación solicitada conviene hacer referencia al régimen de los proyectos de normalización y su alcance registral.

De acuerdo con la norma supletoria estatal contenida en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, el procedimiento de normalización se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, y que «en todo lo no previsto expresamente en esta Sección, se tendrán en cuenta las normas del procedimiento general de reparcelación, en cuanto sean de aplicación» -apartado tercero del artículo 117 del Reglamento-, lo que supone una remisión general a los trámites procedimentales de la reparcelación.

Por ello, en el presente caso, el proyecto fue sometido a trámite de información pública, conforme al artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, publicándose edictos en el Ayuntamiento, en el «Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava» y en un periódico y mediante citación personal a los interesados, sin que se presentaran alegaciones, según la resolución de Alcaldía aprobatoria de dicho proyecto de normalización de fincas, testimoniada en la primera de las escrituras calificadas.

Desde el punto de vista material, la jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones en relación con la naturaleza y finalidad de los denominados proyectos de normalización que nos ocupan en el presente recurso.

Así, en la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de 24 de noviembre de 1997, citada por la posterior de 6 de marzo de 2017, se expresó: «El procedimiento de normalización de fincas se halla regulado en la Sección Tercera del Capítulo V del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 agosto 1978, como uno de los procedimientos abreviados regulados en dicho Capítulo del Título II donde se reglamenta el instituto de la reparcelación en desarrollo de lo regulado en el Capítulo III del Título II de la Ley del Suelo de 9 abril 1976. Conforme a lo dispuesto en el Art. 117 de dicho Reglamento tal procedimiento de normalización de fincas, requiere para su posible aplicación un requisito previo negativo, como lo de que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, y otro positivo,

consistente en la precisión de regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, pudiendo acordarse tal normalización en cualquier momento, ya sea de oficio o a instancia de parte interesada, teniendo por ámbito territorial –Art. 118.1– o bien manzanas completas o parte de ellas y su objeto o contenido material se reducirá o limitará –Art. 118.2–, única y exclusivamente, a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, para de ese modo hacer posible la materialización del aprovechamiento urbanístico conforme a los usos determinados por el planeamiento (...). Precisamente, la principal función de la reparcelación –Art. 97.2 de la Ley del Suelo de 1976– radica en ser el instrumento idóneo para posibilitar y lograr la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, mientras que tal finalidad determina la imposibilidad de poderse aplicar el proceso de normalización de fincas».

En análogo sentido se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1982, declarando esta última que «tanto en su regulación inicial como en la vigente, no pasa de ser una simplificación de trámites en el procedimiento de reparcelación propiamente dicha, que la Ley autoriza, en beneficio de los administrados, cuando la naturaleza del conflicto suscitado por el supuesto reparcelatorio, por sus escasas dimensiones físicas o económicas, permite una resolución expeditiva, mediante este expediente abreviado, debiendo, en caso contrario, ser reconducido de oficio a un procedimiento de reparcelación normal y completo, según se especifica en toda nitidez en el Art. 118 del Reglamento de Gestión citado».

De este modo, la normalización tiene un alcance restringido, según el propio Reglamento -artículo 118-, pues se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 %, ni a las edificaciones existentes.

Si se apreciara una diferencia superior al 15 % del valor de las fincas resultantes, se debe decretar la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación o acudir a la vía expropiatoria.

Pero las diferencias no superiores al 15 % se compensarán en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

Puede afectar tanto a fincas inmatriculadas como no inmatriculadas –artículo 118– y una vez aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al Registro de la Propiedad para su oportuna toma de razón, si procede.

Señalando el artículo 121 del Reglamento de Gestión Urbanística que el registrador se limitará a consignar la nueva configuración física de las fincas inscritas, sin que el asiento que se practique deba afectar en ninguna otra forma a las titularidades existentes, lo que resulta acorde con el alcance limitado de la normalización tal y como se ha expuesto anteriormente.

El contenido material de la normalización, por tanto, se reducirá o limitará única y exclusivamente, a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, para de ese modo hacer posible la materialización del aprovechamiento urbanístico conforme a los usos determinados por el planeamiento, sin que, en ningún caso pueda alcanzar a la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, ni por esta razón afectar a las titularidades inscritas en el Registro de la Propiedad.

Ello supone que la reanudación de tracto sucesivo o la inmatriculación de fincas deben ventilarse mediante los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria – artículos 203, 204, 205, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria– sin que a estos efectos sea título apto, en principio, el proyecto de normalización que, como se ha expuesto, se trata de un procedimiento simplificado.

Nótese que el artículo 204 de la Ley Hipotecaria se refiere al supuesto de «fincas aportadas a expedientes de transformación o equidistribución urbanística y se pretenda la inmatriculación en virtud de los documentos en cuya virtud se proceda a la inscripción de las fincas de resultado» y que la actuación de normalización no es un supuesto de equidistribución, como se ha destacado, ni tampoco propiamente de transformación

urbanística a no tratarse de una actuación de urbanización ni de dotación tal y como se definen en la legislación básica estatal -artículo 7.1 de la Ley de suelo aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre-.

No obstante, esta concepción limitada de la normalización de fincas, presente en la legislación supletoria, debe ser forzosamente matizada en aquellas autonomías cuya legislación urbanística han regulado expresamente la figura como un instrumento de gestión con efectos, en algunos casos, equiparados a los de cualquier instrumento de equidistribución, en cuyo caso cabría plantear la aplicación de las normas registrales relativas a los mismos -cfr. artículo 221 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León-.

No obstante, es indudable que, como prevé la norma, el proyecto de normalización es título hábil para la rectificación descriptiva de fincas inscritas, en cuanto a superficie, linderos o incluso su representación gráfica respectiva -artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria-, aplicándose a estos efectos, el artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, sin límite de diferencia de superficie, por analogía, en este punto concreto, con el proyecto de reparcelación, siempre y cuando que la normalización no rebase el ámbito material determinado por la normativa aplicable sea con referencia a diferencias de valor o de superficie de las fincas afectadas -cfr. artículo 133.2.a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio-.

3. En cuanto a los motivos concretos alegados por la registradora en su nota de calificación, respecto a la identidad de las fincas y las diferencias de superficie superiores al diez por ciento, debe recordarse que el tenor literal del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 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».

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, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

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. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de

incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

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

4. En el caso concreto de este expediente, atendiendo al contenido de la nota de calificación, el defecto de duda de identidad se basa en el cambio de linderos fijos y en la diferencia de superficie mayor al diez por ciento.

Sin embargo, en este caso puede considerarse acreditada la identidad de las fincas descritas en el título previo y el inmatriculador por ser coherentes con su descripción en el plano catastral incorporado, tanto en cuanto a linderos fijos –en el Norte, carretera, hoy avenida, y en el Este calle–, como la colindancia con fincas de propiedad del causante.

Los indicios para apreciar esa correspondencia son que el linde Norte que es carretera, según el título previo y hoy avenida, cambio que es ratificado por el Ayuntamiento en el proyecto de normalización al establecer expresamente la correspondencia entre la citada avenida y la Carretera; el lindero Este, descrito como borde propio, que puede corresponder a la parcela catastral 2.035 y finca número 8 del título previo descrita también como borde, así como el lindero Sur que puede coincidir con la parcela 1.177, finca número 6 del previo, y Oeste que puede ser la parcela 422, todas fincas propias y de descripción coherente en cuando a sus linderos con la cartografía catastral incorporada al título.

Se añade, además, el hecho de que la finca se describa como sita en el límite del casco urbano, lo que viene a ratificar la cartografía catastral, siendo el resto de los linderos propios.

Por lo que, aunque sin una seguridad completa porque la descripción del título previo inmatriculador no contiene ningún localizador de la finca, que permita apreciar con seguridad la coincidencia, si existe una serie de indicios, considerados, sin embargo, insuficientes por la registradora.

Por su parte, la parcela 2.035 de polígono 1, se describe en el título inmatriculador como urbana, un borde y dos cubiertos adheridos, en planta baja, Ayuntamiento del Valle de Arana, que mide todo 120,55 metros cuadrados, que linda norte, parcela 1.176 de don P. A. O., Sur, parcela 1.177 de doña J. S. R. G., Este, calle y parcela 1.177 del polígono 1 de doña J. S. R. G., y Oeste parcela 1.176 del polígono 1, de don P. A. O., referencia catastral 560120350000010001FU.

En el título previo al inmatriculador, se describe como un borde y dos cubiertos adheridos de planta baja, que mide todo 74 metros cuadrados, linda Norte, Sur y Oeste propiedad de los causantes, o sea del caudal y Este, calle. Por tanto, podría existir cierta correspondencia, pues las parcelas 1.176, 1.177 y 1.180, que lindan con la parcela según el plano, proceden del caudal y al Este linda con calle, tanto en el plano como en el título previo y en el inmatriculador.

Es cierto, no obstante, que existe una diferencia superficial entre la finca descrita en el título previo, donde mide 74 metros cuadrados y la que resulta del Catastro y del título inmatriculador, que es de 120,55 metros cuadrados, la cual resulta también del proyecto de normalización aprobado por el Ayuntamiento de Valle de Arana.

Tal correspondencia, sin embargo, ha sido apreciada por el Ayuntamiento en el procedimiento administrativo de normalización en el que se ha dado audiencia a los interesados, aunque ello no sea definitivo a efectos de inscripción registral pues queda a salvo la calificación del registrador en todo caso.

Tampoco debe desconocerse la antigüedad del título previo, escritura pública de herencia de fecha 4 de agosto de 1967, y la menor precisión de que adolecían las descripciones contenidas en los títulos de tal antigüedad.

Respecto al hecho de que dicha descripción de los títulos inmatriculadores previos no sea coincidente con la descripción de las fincas resultantes de la segregación y agrupación formalizadas en la escritura de rectificación y en las nuevas parcelas catastrales formadas -la parcela 2.039 de 518,62 metros cuadrados y la 2040 de 518,49 metros cuadrados-, debe tenerse en cuenta que dicha alteración viene determinada por el resultado del procedimiento de normalización con objeto de poder adaptar la configuración física de las fincas a las exigencias del planeamiento.

Por lo que se considera suficientemente acreditada la correspondencia razonable de las fincas en ambos títulos y en el Catastro y, además, la rectificación descriptiva efectuada es plenamente correcta ya que la descripción que debe acceder al Registro es la correspondiente a la representación gráfica catastral actualizada que es la resultante de la segregación y agrupación formalizadas en la escritura de rectificación motivada por la normalización aprobada por el Ayuntamiento -cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2018-.

En este sentido, el punto octavo de la Resolución Conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, señala que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas».

Finalmente, debe recordarse que, conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida será la resultante de dicha representación.

En conclusión, en el presente caso, no estando las fincas inmatriculadas, se considera suficientemente acreditada la correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y el inmatriculador, pero la normalización provoca la alteración en el Catastro, a la que se adapta el título inmatriculador con la escritura rectificación, por lo que hay coincidencia entre ambas descripciones, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, lo que permitirá inmatricularlas, en virtud del título posterior de herencia, acreditando ambos títulos públicos la cadena de titularidades, que derivan de la muerte del causante, titular original de las parcelas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 12 de septiembre de 2022.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.