

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13004** *Resolución de 11 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, relativa a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. M. contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, relativa a la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de septiembre de 2018 por don José Clemente Vázquez López, notario de Gijón, se aceptaba la herencia de doña L. M. T. y se practicaban las oportunas operaciones particionales, inventariando en su número 7 una casa situada en el municipio de Voto, catastralmente identificada como diseminado de Voto, y compuesta de planta baja, planta primera y desván, comunicadas por medio de escalera interior, y garaje de planta baja, anexo por su izquierda entrando, construida sobre un terreno de superficie catastral 91 metros cuadrados, aunque su superficie real resultaba ser de 164 metros cuadrados, y teniendo una superficie construida total de 213 metros cuadrados, de los que correspondían a la planta baja, destinada a almacén, 73 metros cuadrados, a la planta primera a vivienda, 73 metros cuadrados, al desván, destinado a almacén, 49 metros cuadrados, y al garaje anexo, 18 metros cuadrados, ocupando la construcción 91 metros cuadrados y situándose el resto de terreno no ocupado por la edificación al este y sur de la misma y destinado a desahogo de lo edificado. Linda la finca al norte, sur y oeste con parcela 98 del polígono 13 y por el este con una carretera.

Los otorgantes le asignaban la referencia catastral número 000505800VP60A0001XR, catastrada con una superficie 91 metros cuadrados, figurando como titular catastral doña A. G. M., y una superficie construida de 213 metros cuadrados. Respecto al terreno no ocupado por la edificación, los otorgantes manifestaban que estaba indebidamente catastrado e integrado en la finca colindante, parcela 98 del polígono 13, y sin aportar referencia catastral alguna.

Se acompañaba instancia privada de relación de bienes para la liquidación del Impuesto de doña A. T. M., en la que constaba la descripción de la casa a la que se refiere el número 7 del inventario contenido en la escritura pública anteriormente relacionada con la siguiente descripción: «casa de habitación y de labranza sita en el Barrio de (...), lugar llamado (...), Ayuntamiento de Voto, que consta de planta baja o cuadra piso y desván, cuyos linderos son al norte, terreno de J. T., Sur, corral de la casa y J. T., este, carretera (...); y Oeste, J. T.». En esta descripción no figuraba el terreno a que se hacía mención en la escritura.

Por último, se acompañaba escritura complementaria autorizada el día 14 de marzo de 2019 por el notario de Gijón, don José Clemente Vázquez López, con el número 610 de protocolo, en la que se rectificaba la descripción de la referida finca en los siguientes términos: «Urbana.–Casa situada en el (...), municipio de Voto, Cantabria, catastralmente identificada como '(...) Voto (Cantabria)'; compuesta de planta baja, planta primera y desván, comunicadas por medio de escalera interior, y garaje de planta baja anexo por su izquierda entrando, que ocupa en la finca en que se enclava una superficie de noventa y un metros cuadrados; y teniendo una superficie construida total

de doscientos trece metros cuadrados, de los que corresponden a la planta baja, destinada a almacén, setenta y tres metros cuadrados; a la planta primera a vivienda, setenta y tres metros cuadrados; al desván, destinado a almacén, cuarenta y nueve metros cuadrados; y al garaje anexo dieciocho metros cuadrados. Además está construido en esta finca, un almacén definido catastralmente como aparcamiento, de una sola planta, de treinta metros cuadrados de superficie, que linda al Norte con resto del terreno de la parcela con referencia 39102A013000980000RU, y por El sur, Este y Oeste, con terreno de la finca en la que está enclavado. La superficie ocupada por las edificaciones en la parcela resulta ser en conjunto de ciento veintiún metros cuadrados, hallándose el resto no ocupado por las edificaciones destinado a desahogo de lo edificado. La superficie total de la finca resulta ser de dos mil cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados, incluida la ocupada por las edificaciones que en las misma se enclavan. Linda la finca, al Norte y Oeste con parcela 98 del polígono 13; Sur, con parcela 130 del polígono 13; y por el Este, con carretera (...) Inscripción.–No inmatriculada. Referencia catastral: la casa tiene atribuida la referencia catastral 000505800VP60A0001XR, el almacén o aparcamiento existente en la finca está indebidamente incluido en la parcela catastral 000505700VP60A0001DR, y el resto del terreno no ocupado por la misma está indebidamente catastrado integrado la finca colindante, parcela 98 del polígono 13, con referencia catastral 39102A013000980000RU».

## II

Presentada dicha escritura, junto con los documentos complementarios anteriormente relacionados, en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

## «Hechos

Se presenta en el Registro de la Propiedad el día 2 de noviembre de 2022, retirado el día nueve de diciembre de de [sic] dos mil veintidós, y devuelta al Registro el día 5 de enero de 2023, escritura autorizada por el notario de Gijón don Clemente Vázquez López el día 11 de septiembre de 2018 con el número de protocolo 2180. En dicha escritura se practican las operaciones particionales de aceptación y adjudicación de la herencia de doña L. M. T. solicitando la inscripción del bien inventariado bajo el número 7 que no consta inscrito en el Registro de la Propiedad y su descripción es la siguiente: "Urbana: Casa situada en (...), municipio de Voto, Cantabria. Catastralmente identificada como DS (...) Voto, Cantabria; compuesta de planta baja, planta primera y desván, comunicadas por medio de escalera interior, y garaje de planta baja anexo por su izquierda entrando, construida sobre un terreno de superficie catastral 91 metros cuadrados, aunque su superficie real resulta ser de 164 metros cuadrados y teniendo una superficie construida total de 213 metros cuadrados, de los que corresponden a la planta baja, destinada a almacén, 73 metros cuadrados, a la planta primera a vivienda, 73 metros cuadrados; al desván, destinado a almacén, 49 metros cuadrados y al garaje anexo 18 metros cuadrados, ocupando la construcción 91 metros cuadrados y situándose el resto de terreno no ocupado por la edificación al Este y Sur de la misma y destinado a desahogo de lo edificado. Linda la finca al Norte, Sur y Oeste con parcela 98 del Polígono 16 [sic] y por el Este con carretera (...) A esta finca se le atribuye la referencia catastral número 000505800VP60A0001XR en la que consta de superficie 91 metros, figura como titular catastral A. G. M. y una superficie construida de 213 metros cuadrados. Respecto al terreno no ocupado por la edificación los otorgados manifiestan que está indebidamente catastrado e integrado en la finca colindante parcela 98 del Polígono trece y no se aporta de la misma referencia catastral alguna.

A esta escritura se acompaña instancia privada de relación de bienes para la liquidación del impuesto de doña A. T. M., en la que consta la descripción de la casa a la que se refiere el número 7 del inventario contenido en la escritura pública anteriormente

relacionada, en los siguientes términos: casa de habitación y de labranza sita en (...) Ayuntamiento de Voto, que consta de planta baja o cuadra piso y desván, cuyos linderos son al norte, terreno de J. T., Sur, corral de la casa y J. T., este, carretera (...); y Oeste, J. T. En esta descripción no figura el terreno a que se hace mención en la escritura.

Además, se acompaña escritura complementaria autorizada por el notario de Gijón don José Clemente Vázquez López el día 14 de marzo de 2019 número 610 de protocolo, en la que se rectifica la descripción [sic] de la finca a la que me vengo refiriendo en los siguientes términos: Urbana: casa situada en (...) municipio [sic] de Voto, Cantabria, catastralmente identificada como ds (...) voto, Cantabria; compuesta de planta baja, planta primera y desván comunicadas por medio de escalera interior y garaje de planta baja anexo por su izquierda entrando que ocupa en la finca en que se enclava una superficie de 91 metros cuadrados y teniendo una superficie construida total de 213 metros cuadrados de los que corresponden a la planta baja destinada a almacén 73 metros cuadrados, a la planta primera a vivienda 73 metros cuadrados, al desván destinado a almacén 49 metros cuadrados y al garaje anexo 18 metros cuadrados. Además, está construido en esta finca un almacén definido catastralmente como aparcamiento de una sola planta de 30 metros cuadrados de superficie que linda norte, con el resto de terreno de la parcela con referencia 39102A013000980000RU y por el sur, este y Oeste, con terreno de la finca en la que está enclavado. La superficie ocupada por las edificaciones en la parcela resulta ser en conjunto de 121 metros cuadrados, hallándose el resto no ocupado por las edificaciones destinado a desahogo de lo edificado. La superficie total de la finca resulta ser de 2478 metros cuadrados, incluida la ocupada por las edificaciones que en las misma se enclavan. Linda la finca, al norte y oeste con parcela 98 del Polígono 13, sur, con parcela 130 del polígono 13 y por el este, con carretera (...). La casa tiene atribuida la referencia catastral 000505800VP60A0001XR. El almacén o aparcamiento existente en la finca está indebidamente incluido en la parcela catastral 000505700VP60A0001DR; y el resto del terreno no ocupado por la misma está indebidamente catastrado integrando la finca colindante parcela 98 del Polígono del Polígono 13 con referencia catastral 39102A013000980000RU.

Se observa como en esta nueva descripción se añaden dos mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados más de los que declaró en la instancia privada para la liquidación del Impuesto. Además, se relacionan tres referencias catastrales dos de urbana y una rústica, no correspondiendo las dos últimas, ni al almacén ni al terreno, ya que la misma interesada manifiesta que no se corresponde con los inmuebles declarados sino que forman parte de otras fincas que pertenecen a otras personas y en dichas referencias catastrales figuran como titulares catastrales A. I. I. y L. C. S.

Primero. Existen dudas de que el terreno y almacén descritos en la escritura complementaria de rectificación de la descripción, pertenezcan a la misma finca individualizada, puesto que en la instancia privada presentada para la liquidación del Impuesto causado por el fallecimiento de doña A. T. M., acompañada, se describe bajo el número 7 del inventario como casa compuesta de planta baja o cuadra, piso y desván.

Se aportan tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y no una certificación catastral descriptiva y gráfica individualizada.

Por ello, lo procedente sería la inmatriculación del terreno y almacén como fincas independientes.

#### Fundamento de Derecho:

Primero. respecto al primer defecto señalado no es posible la identificación entre la finca declarada en la escritura de rectificación y las tres referencias catastrales relacionadas.

Como ya he dicho anteriormente en la escritura de 11 de septiembre de 2018 figura la descripción de la finca que he recogido al relacionar los hechos, declarando una casa que ocupa una superficie de 91 metros cuadrados y añadiendo un terreno anexo, computándose en total 165 metros cuadrados de superficie.

En la instancia privada que se acompaña únicamente se declara la casa como he señalado anteriormente.

Y por último en la escritura certificatoria de fecha 14 de marzo de 2019 se recoge una nueva descripción de la misma con una superficie total de 2478 metros cuadrados, se declara un almacén y se atribuyen tres referencias catastrales individualizada, una para la casa, otra para el almacén, cuya superficie no coincide con la del almacén declarado, no figura como titular catastral ninguno de los interesados y los mismo reconocen en las escritura que forma parte de la misma pero no se corresponde con esa referencia catastral, ni con la naturaleza del terreno.

Además la finca colindante a que se refiere con referencia catastral 39102A01300098000RU está inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la finca registral 5227 del Municipio de Voto.

El artículo 205 de la ley hipotecaria exige para poder inmatricular fincas en el registro de la propiedad que exista identidad en la descripción de la finca contenida em ambos título [sic] 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".

De todo lo señalado anteriormente se ve claramente que no existe identidad entre la finca descrita en la última escritura y las certificaciones catastrales aportadas.

Además la instancia privada que se presentó en su día en la oficina liquidador del impuesto únicamente declaran con bien la casa de 91 metros cuadrados de superficie.

Además, al almacén y el terreno a que se refieren en la descripción rectificada figuran inscritos en el registro de la propiedad a nombre de otra [sic] personas, al igual que la [sic] referencias catastrales.

Las resoluciones de fecha 10-10-2017. 16.1.2018. 27-2-2018. 1-3-2018. 9-3-2022 determinan, que existen dudas fundadas de la identidad de la finca cuando la diferencia de superficie entre la descripción del título previo, el inmatriculador y la certificación catastral exceda del 10%.

Segundo. No se acredita mediante título público la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir al menos un año antes del otorgamiento del título calificado, expresándose en la propia escritura de herencia que se carece de título escrito e inscrito de su adquisición.

Artículo 205 de la Ley hipotecaria y 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. No se acompaña o incorpora al título calificado certificación catastral descriptiva y gráfica individualizada de la finca cuya inmatriculación se pretende en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el propio título, de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente.

Artículo 298 del Reglamento Hipotecario: Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos: "...El título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente".

Artículos 3 y 38 a 49 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Cuarto. Artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 78 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. Artículo 30.7 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras: Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

Medios subsanatorios:

Primero. deberá acompañarse certificación catastral [sic] individualizada y coincidente totalmente con la descripción que figura en la escritura y a nombre de los interesados

Segundo. si no tuviere título público que justifique la adquisición anterior podrá practicarse la inmatriculación con el acta de notoriedad [sic] a que se refiere el artículo 201 y 203 de la ley hipotecaria

Tercero. deberá acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidente con la descripción que figura en el título

Cuarto: deberá aportarse acta de notoriedad y requerimiento de declaración de herederos y certificado de defunción artículo 14 de la ley hipotecaria [sic] y 78 del reglamento hipotecario.

Quinto. deberá aportarse certificado [sic] de la administración [sic] general de estado en el que se haga constar que no invade dominio público y en caso de que lo invadiera la autorización correspondiente otorgada por órgano competente.

En su virtud,

Acuerdo

Previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria suspender la inscripción solicitada de la herencia por los defectos señalados en base a los fundamentos jurídicos alegados.

Una vez aportada la documentación requerida se procederá a su calificación pues tras su presentación se volverá a proceder a la calificación global del documento pues pueden apreciarse nuevos defectos imposibles de tener en cuenta sin la documentación requerida.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (...)

Laredo, a 31 de Enero de 2023 La Registradora de la Propiedad Fdo.–Marta Esperanza Casal Garmendia.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. M. interpuso recurso mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Introducción.

Que, alejándome del lenguaje jurídico, paso a describir el principal problema que se presenta en la calificación negativa de la inscripción de mi heredad y que tiene relación con las, bajo mi punto de vista, irregularidades cometidas, en lo referente al artículo 18 de la ley hipotecaria y concordantes, por el registro de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria-Cantabria en la inscripción de la finca 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, tomo 564, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca no es coincidente lo que impide la inscripción de mi propiedad y me genera un estado de indefensión

Que, dichas irregularidades se expresan a continuación, de forma resumida, si bien se desarrollarán más adelante.

La finca colindante, con inscripción 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, tomo 564 tiene un título de propiedad sobre una heredad que se describe con las siguientes características:

- Una unidad orgánica (predios no colindantes) de 16.071,0 metros cuadrados;
- En la que las cuatro fincas que la componen es evidente que no están en el mismo sitio, (según descripción de linderos fijos, caminos vecinales);

- En la una de las fincas describe la existencia de mi heredad (lindera A. T., mi abuela) sin lugar a la mínima duda.
- Que estando sometida a siete transacciones desde el año 1953, nunca se ha cambiado la descripción de las características que se han descrito, (siendo la última transacción en 2018).
- En la que se describe una casa en buen estado y otra ya derruida, y nada más.

El registro de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, de forma incomprensible para mí, en el año 2018, identifica lo anteriormente descrito con una referencia catastral que:

- Es única, estando toda su superficie en el mismo sitio.
- Tiene 18.549, metros cuadrados, cuando sus títulos de propiedad figuran 16.071 m<sup>2</sup> más del 10%, y
- Me hace desaparecer como lindero y como propiedad.

Que, además en dicha descripción de las características de la unidad orgánica de mis vecinos, nunca, y repito, nunca, ha figurado un almacén-garaje. En ninguna de las compraventas se ha mencionado dicho bien, y que, a pesar de ello, el registro de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria:

- Adjudica toda la referencia catastral a la finca colindante a pesar de no coordinar y haber una diferencia de más del 10%, dejando mi casa en medio de esa referencia catastral y sin acceso ninguno. Incumpliendo el artículo 9, el 201 de la ley hipotecaria y concordantes.
- Adjudica dicho almacén-garaje a esa referencia catastral, a pesar de la evidencia de falta de títulos de propiedad que avalen tanto la propiedad como el derecho a ser titular catastral de dicho almacén-garaje.

A partir de, no sé cómo describir estas actuaciones, ha comenzado una auténtica pesadilla para intentar legalizar mi heredad, proponiéndome el registro de la propiedad una auténtica prueba diabólica, como supone que yo obtenga una certificación gráfica catastral, a sabiendas de que su error no me lo permite.

Para mayor inri, se me recuerda la necesidad de cumplir con el artículo 205 de la ley hipotecaria:

Además la finca colindante a que se refiere con referencia catastral 39102A01300098000RU está inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la finca registral 5227 del Municipio de Voto.

El artículo 205 de la ley hipotecaria exige para poder inmatricular fincas en el registro de la propiedad que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos título [sic] 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.

De todo lo señalado anteriormente se ve claramente que no existe identidad entre la finca descrita en la última escritura y las certificaciones catastrales aportadas.

Tal parece que la norma sólo ha de aplicarse a mi caso ya que es más que evidente que en la inscripción registral que se realiza en el año 2018 debería de haber cumplido Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

De haberlo hecho, se tendría que haber impedido la inscripción en el registro de la propiedad de la unidad orgánica adquirida por de A. I. I. y L. C. S. e identificada como la finca registral 5227 del municipio de Voto, como coincidente con la referencia catastral 39102A1300098000RU.

Que, entiendo que según la normativa se le tendría que haber exigido:

- Una descripción gráfica de la parte que, según su título de propiedad, se adquiere de dicha referencia catastral 39102A1300098000RU.
- Del mismo modo deberían de haber exigido la identificación de la situación de las otras fincas que forman parte de la unidad orgánica.
- Y de la misma manera, jamás se le podría adjudicar ni la posesión ni el dominio de un almacén garaje que: ni han adquirido ni han usado en el pasado.
- La desaparición de linderos sin haber adquirido su propiedad.

Y, siempre bajo mi punto de vista, debido a esta mala praxis, comienza un auténtico calvario de búsqueda de documentos, de ir legalizando lo que íbamos encontrado, y de, por lo tanto, sucesivas rectificaciones a mis títulos de propiedad, que están perfectamente descritas en la descripción de los hechos realizada por la registradora, y que a continuación paso a desarrollar.

## 2. Descripción de los hechos

Que, tal como se describe en la escritura de adjudicación de herencia con fecha 11 de septiembre de 2018, heredo los bienes de mi madre L. M. T. fallecida en ese mismo año, que a su vez era la heredera de A. T. M., mi abuela, en testamento realizado en 1980 y fallecida en 1984.

Que, ambas, L. M. y A. T., eran analfabetas, por lo que la realización de los trámites legales habituales les resultaba muy dificultoso.

Que, al adquirir la herencia en 2018 e intentar regularizar la herencia recibida, comienzo el proceso, encontrándome con unas desagradables sorpresas que a continuación describiré de forma somera:

- Desaparición de una finca de 2.478,0 m<sup>2</sup> en la que siempre estuvo la casa familiar.
- Desaparición de un garaje almacén de mi propiedad incluido en la finca.

Que, la finca de 2.478,0 metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que se pretende inmatricular proviene de la herencia de mi madre L. M. T., que a su vez la hereda de su madre, mi abuela, A. T. M., y que no posee referencia catastral

Que, el almacén-garaje, es una construcción que, realizada en los años 70, se regularizó en 1998 por parte del catastro a nombre de mi madre, L. M. T.

Que, localizados los documentos que acreditan la propiedad: escrituras privadas de compra-venta y testamento de mi abuela A. T., se inició contacto en el registro de Laredo Ramales de la Victoria, ateniéndome al artículo 16 y concordantes de la Ley hipotecaria

Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Que, puestos en contacto con el Registro, se nos indica que parte de lo que queremos inmatricular ya está registrado a nombre de otras personas.

Que, nuestra sorpresa es mayúscula, por cuanto somos conscientes, por el profundo conocimiento que tenemos de los títulos de propiedad de las fincas que nos rodean, provienen de mi tío abuelo, de que lo que se afirma por el Registro de la Propiedad no es cierto.

Que, nuestras propiedades, parece que se han incluido, de forma irregular, en la finca colindante con referencia catastral y que registralmente se identifica como finca 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, tomo 564, cuyo propietario inicial fue J. T. M., hermano de mi abuela, el cual transmite, en todo momento, 16.071 m<sup>2</sup> y que actualmente es propiedad de A. I. I. y L. C. S., los cuales adquieren 16.071 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la referencia catastral 39102A01300098000RU tiene 18.549,0 m<sup>2</sup>, más de

un 10% de diferencia. Haciendo caso omiso al artículo 10 de la ley hipotecaria y concordantes

...En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Que, con fecha el 28 de febrero de 2022, se hace llegar al ya citado Registro de la Propiedad, la documentación de mi herencia y justificación de la necesidad de revisar la inscripción de la finca 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, tomo 564, para que sean conscientes del palmario error existente en dicho registro.

Que, en el escrito enviado en la fecha anteriormente citadas, se pretendía la obtención de la inmatriculación de la finca de 2.478,0 m<sup>2</sup> sin referencia catastral, la del almacén-garaje, con referencia catastral 39102A013004940000RP y la casa familiar que, actualmente posee la referencia catastral 000505800VP60A0001XR.

Que, ante la respuesta del Registro, se inició una frecuente relación de envío de documentación y escritos por nuestra parte, que se refleja en la siguiente tabla:

[se inserta imagen]

Que, ante estos hechos, no me parece muy ajustado a la realidad el primer párrafo de la descripción de los hechos de la Notificación de la registradora, si bien, el resto se adapta a la realidad documental que se le aporta:

Se presenta en el Registro de la Propiedad el día 2 de noviembre de 2022, retirado el día nueve de diciembre de dos mil veintidós, y devuelta al Registro el día 5 de enero de 2023, escritura autorizada por el notario de Gijón don Clemente Vázquez López el día 11 de septiembre de 2018 con el número de protocolo 2180.

Que, de la misma manera, se observa que la aportación de documentación por mi parte ha sido exhaustiva:

En dicha escritura se practican las operaciones particionales de aceptación y adjudicación de la herencia de doña L. M. T. solicitando la inscripción del bien inventariado bajo el número 7 que no consta inscrito en el Registro de la Propiedad y su descripción es la siguiente: "Urbana: casa situada en (...) municipio de Voto, Cantabria. Catastralmente identificada Como DS (...) Voto, Cantabria; compuesta de planta baja, planta primera y desván, comunicadas por medio de escalera interior, y garaje de plata baja anexo por su izquierda entrando, construida sobre un terreno de superficie catastral 91 metros cuadrados, aunque su superficie real resulta ser de 164 metros cuadrados y teniendo una superficie construida total de 213 metros cuadrados, de los que corresponden a la planta baja, destinada a almacén, 73 metros cuadrados, a la planta primera a vivienda, 73 metros cuadrados; al desván, destinado a almacén, 49 metros cuadrados y al garaje anexo de 18 metros cuadrados, ocupando la construcción 91 metros cuadrados y situándose el resto de terreno no ocupado por la Edificación al Este y Sur de la misma y destinado a desahogo de lo edificado. Linda la fina al Norte, Sur y Oeste con parcela 98 del Polígono 16 y por el Este con carretera (...). A esta finca se le atribuye la referencia catastral número 000505800VP60A0001XR en la que consta de superficie 91 metros, figura como titular catastral A. G. M. y una superficie construida de 213 metros cuadrados. Respecto al terreno no ocupado por la edificación los otorgados manifiestan que está indebidamente catastrado a integrado en la finca colindante parcela 98 del Polígono 13 y no se aporta de la misma referencia catastral alguna.

A esta escritura se acompaña instancia privada de relación de bienes para la liquidación del impuesto de doña A. T. M., en la que consta la descripción de la casa a la que se refiere el número 7 del inventario contenido en la escritura pública anteriormente relacionada, en los siguientes términos: casa de habitación y labranza sita en (...) Ayuntamiento de Voto, que consta de planta baja o cuadra piso y desván, cuyos linderos

son al norte, terreno de J. T., Sur corral de la casa y J. T., este, carretera (...); y Oeste, J. T.. En esta descripción no figura el terreno a que se hace mención en la escritura.

Además, se acompaña escritura complementaria autorizada por el notario de Gijón don José Clemente Vázquez López el día 14 de marzo de 2019 número 610 de protocolo, en la que se rectifica la descripción de la finca a la que me vengo refiriendo en los siguientes términos: Urbana: casa situada en (...) municipio de Voto, Cantabria, catastralmente identificada como DS (...) Voto (Cantabria)"; compuesta de planta baja, planta primera y desván, comunicadas por medio de escalera interior, y garaje de planta baja anexo por su izquierda entrando que ocupa en la en que se enclava una superficie de 91 metros cuadrados de los. que corresponden a la planta baja, destinada a almacén 73 cuadrados; a la planta primera a vivienda 73 metros cuadrados; al desván, destinado a almacén 49 metros cuadrados; y al garaje anexo 18 metros cuadrados. Además, está construido en esta finca un almacén definido catastralmente como aparcamiento de una sola planta de 30 metros cuadrados de superficie que linda norte, con el resto de terreno de la parcela con referencia 39102A01300098000RU y por el sur, este y Oeste, con terreno de la finca en la que está enclavado. la superficie ocupada por las edificaciones en la parcela resulta ser en conjunto de 121 metros cuadrados, hallándose el resto no ocupado por las edificaciones destinado a desahogo de lo edificado. la superficie total de la finca resulta ser de 2478 metros cuadrados, incluida la ocupada por las edificaciones que en las mismas se enclavan. Linda la finca, al norte y al oeste con parcela 98 del Polígono 12, sur, con parcela 130 del polígono 13 y por el este, con carretera (...) la casa tiene atribuida la referencia catastral 000505800VP60A0001XR.

Que, las observaciones por mí realizadas han sido perfectamente recogidas por el Registro:

El almacén o aparcamiento existente en la finca está indebidamente incluido en la parcela catastral 000505700VP60A0001DR; y el resto del terreno no ocupado por la misma está indebidamente catastrado integrando la finca colindante parcela 98 del polígono 13 con referencia catastral 39102A0130009B000RU

Que, a partir de este punto de la descripción de los hechos, se comienzan a verter una serie de consideraciones personales, con las que no estoy muy de acuerdo ya que los metros de finca a los que se refiere vienen recogidos en el testamento de A. T. M. y en las escrituras privadas de compra-venta que le hemos hecho llegar.

Se observa como en esta nueva descripción se añaden dos mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados más de los que declaró en la instancia privada para la liquidación del Impuesto. Además, se relacionan tres referencias catastrales, dos de urbana y una rústica, no correspondiendo las dos últimas, ni al almacén ni al terreno, ya que la misma interesada manifiesta que no se corresponde con los inmuebles declarados, sino que forma parte de otras fincas que pertenecen a otras personas y en dichas referencias catastrales figuran como titulares catastrales A. I. I. y L. C. S.

Que, obviamente, la registradora es consciente de que, si no podemos acceder a una realidad registral, aunque sea por un error manifiesto, no vamos a poder justificar el pago de ningún bien en la instancia para la liquidación del Impuesto.

Que, tal como se le ha informado, y por la propia naturaleza de una escritura de subsanación de errores, fuimos conscientes de que, dada la situación de partida, preferimos asegurar lo que teníamos antes de comenzar la lucha por la recuperación de todo lo que me pertenecía, siguiendo el consejo de nuestro notario.

Que, para ser conscientes de la situación a la que se nos aboca por parte de ese registro, parece que poseo una casa construida en una finca que no es mía, y sin accesos a la misma. Me parece muy poco frecuente que el registro considere esta situación aceptable. Particularmente cuando el supuesto titular de esa referencia catastral reconoce en su título de propiedad que no posee la titularidad de toda la referencia catastral y que existe un lindero que posee una parte de esa referencia catastral.

[se inserta imagen]

Que, terriblemente sorprendidos por las continuas alusiones a la falta de identidad catastral, (a continuación, se observa la repetición con que expresa en la descripción de hechos), decidimos investigar al respecto.

Y por último en la escritura rectificatoria de fecha 14 de marzo de 2019 se recoge una nueva descripción de la misma con una superficie de 2478 metros cuadrados, se declara un almacén y se atribuyen tres referencias catastrales individualizadas, una para la casa, otra para el almacén, cuya superficie no coincide con la del almacén declarado, no figura como titular catastral ninguno de los interesados y los mismos reconocen en las escrituras que forma parte de la misma pero no se corresponde con esa referencia catastral, ni con la naturaleza del terreno.

Además, la finca colindante a que se refiere con referencia catastral 39102A01300098000RU está inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo la finca registral 5227 del Municipio de Voto.

El artículo 205 de la ley hipotecaria exige, para poder inmatricular fincas en el registro de la propiedad, 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.

De todo lo señalado anteriormente se ve claramente que no existe identidad entre la finca descrita en la última escritura y las certificaciones catastrales aportadas.

Además, la instancia privada que se presentó en su día en la oficina liquidadora del impuesto, únicamente declaran como bien la casa de 91 metros cuadrados de superficie.

Además, el almacén y el terreno a que se refieren en lo descripción rectificada figuran inscritos en el registro de la propiedad a nombre de otra persona, al igual que las referencias catastrales.

Las resoluciones 10-10-2017, 16-01-2018, 01-03-2018 y 09-03-2022 determinan que existen dudas fundados de lo identidad de la finca cuando lo diferencio de superficie entre la descripción del título previo, el inmatriculador y la certificación catastral excede del 10%.

Que, del fundamento de derecho desarrollado por la Registradora, se observa una total confusión de la misma, a pesar de los múltiples escritos aclaratorios enviados:

[se inserta imagen]

Que, y es nuestra opinión, lejos de estar ante una enrevesada realidad jurídica, estamos ante un simple caso de sentido común, (que muchas veces se convierte en el menos común de los sentidos), que a continuación vamos a aclarar.

### 3. Error registral en la inscripción de la referencia catastral 39102A01300098000RU

Que, partiendo de los títulos de propiedad que las dos propiedades en conflicto poseemos, se generarían los siguientes derechos de superficie sobre la referencia catastral 39102A01300098000RU:

[se inserta imagen]

Que, lo anterior es lo que en la realidad se da. La realidad catastral sería:

[se inserta imagen]

Que, como se puede observar, no existe ningún tipo de discrepancia relevante entre la realidad y la realidad catastral.

[se inserta imagen]

Que, el meollo de la polémica es la, (y permítaseme la descripción), “particular” inscripción que ese registro de Laredo-Ramales de la Victoria ha hecho de esa referencia 39102A01300098000RU.

Que, para entender lo de “particular” ruego atiendan a la descripción de hechos que se pasa a realizar:

– Tomando como base la representación gráfica catastral, a continuación, se señala en verde la mencionada referencia 39102A0130009B000RU.

[se inserta imagen]

– Que, desde el Registro de Laredo-Ramales se pretende dar por buena, una inscripción en la que se adjudica toda la referencia catastral a mis vecinos haciéndome desaparecer.

[se inserta imagen]

Por lo que la realidad registral y catastral pasaría a ser la siguiente:

[se inserta imagen]

Que, tal adjudicación se realiza a pesar de que:

– La referencia catastral 39102A0130009B000RU no coincide en extensión con la heredad que mis vecinos adquieren, excediendo en más del 10% la diferencia entre la superficie adquirida en escritura registrada de compraventa, 16.071,0 m<sup>2</sup> con fecha de mayo de 2018 y la referencia catastral 18.627,0 m<sup>2</sup>.

[se inserta imagen]

Tal y como se demuestra en la tabla que se muestra a continuación:

[se inserta imagen]

Que, teniendo en cuenta la realidad del título de propiedad, (que es lo que realmente se da), y la realidad catastral, deberían de haber saltado todas las alarmas desde el punto de vista del registro, ya que la diferencia existente entre ambas superficies, no permite otra interpretación legal que el rechazo de la inscripción en los términos actuales, y exigiendo una representación gráfica coherente con lo que se adquiere y no con toda la referencia catastral.

[se inserta imagen]

– La descripción de linderos de la propiedad de mis vecinos, tal como se declara en su título de propiedad, no es coincidente con la representación gráfica catastral.

[se inserta imagen]

– Como se puede comprobar en la escritura de compraventa realizada el 09/05/2018, la finca contigua a la carretera (...) tiene un lindero: la heredad de mi abuela A. T. Con la inmatriculación que se ha permitido, ese lindero desaparece, y con él, mi heredad.

[se inserta imagen]

– La descripción de la situación geográfica de las fincas que se adquieren, no coinciden con la representación gráfica catastral de la referencia 39102A01300098000RU, describiendo otras fincas en otro lugar. Es difícil de entender que la titular del Registro de Laredo-Ramales de la Victoria, haya pasado por alto esta

circunstancia. Con el título de inmatriculación presentado, se tiene la siguiente definición de la situación de las fincas:

[se inserta imagen]

– La descripción del posicionamiento geográfico, pone en evidencia que no están en el mismo sitio que la referencia catastral 39102A01300098000RU. La referencia a unos linderos denominados como fijos, que no han variado ni con el paso de los años ni con los sucesivos actos jurídicos que sobre la heredad se han realizado, pone en evidencia esta realidad. Veamos los linderos de las tres primeras fincas

[se inserta imagen]

Como se puede comprobar, la primera de las fincas no tiene conexión con ninguna del comprador teniendo un terreno comunal como lindero común a las otras dos fincas. En la segunda, se mantiene el lindero común, que sería el terreno comunal, siendo la tercera la que da una referencia válida, por cuanto describe un lindero fijo, el camino vecinal, ubicando dicho referente al Este del conjunto de estas tres fincas, Todas ellas lindan con una finca común que es de A. S., un propietario de la zona.

Sin entrar en muchas conjeturas, se puede afirmar que la descripción de las tres fincas, las sitúa de una manera clara al Oeste de uno de los linderos de los considerados como fijos: el camino vecinal.

Para la cuarta de las fincas se utiliza la siguiente descripción de linderos:

[se inserta imagen]

Que, como se extrae de la descripción y extensión de esta cuarta finca, es evidente que queda al Este de camino vecinal, para poder lindar con el camino real, que es la actual (...) Una de las claves es que, en esta zona, existe otra finca de J. T. que no ha sido objeto de compraventa a los actuales propietarios.

[se inserta imagen]

Que, por lo tanto, es imposible que todas las fincas formen una unidad geográfica. Lo cual tiene sentido por cuanto, tal como se reconoce en la propia escritura de compraventa, estamos ante una unidad orgánica:

[se inserta imagen]

Y baste recordar la definición de unidad orgánica que recoge el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, en su artículo 8:

Artículo 8.

Segundo. Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí

Que, resulta incuestionable, tal como se muestra en la siguiente figura sobre base de la representación gráfica catastral, que no todas las fincas descritas en la escritura de compraventa pueden formar parte de la referencia catastral 39102A01300098000RU.

[se inserta imagen]

Que, los actores de la compraventa, lejos de aclarar las posibles dudas que sobre las características de la unidad orgánica se pudieran generar declaran de manera, y ruego que se me permita la calificación de cínica, lo siguiente:

[se inserta imagen]

Que, la propia notaria indica la falta de concordancia, y haciéndolo de una manera muy gráfica, al resaltar que las certificaciones no se corresponden con la realidad física.

[se inserta imagen]

Que, conocedores de la doctrina de esta Dirección al respecto de los requisitos para la inmatriculación de fincas, reflejada en numerosas resoluciones, creemos que una sólo de las “particularidades” anteriores serviría para haber negado la inmatriculación de dicha finca.

Que, me atrevo a aventurar, pocas veces tendrán la oportunidad de ver como se han incumplido los tres preceptos (superficie, linderos y situación), y, a pesar de ello, se ha inmatriculado la compraventa con la referencia catastral 39102A0130009B000RU.

Que, el registro implicado no puede aducir ignorancia de norma o de la doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, porque, en nuestro caso, lo fundamenta muy bien en el fundamento de derecho primero:

El artículo 205 de la ley hipotecaria exige para poder inmatricular fincas en el registro de la propiedad que exista identidad en la descripción de la finca contenida en [sic] ambos título [sic] 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”.

Las resoluciones de fecha 10-10-2017. 16.1.2018. 27-2--1028. 1-3-2018. 9-3-2022 determinan que existen dudas fundadas de la identidad de la finca cuando la diferencia de superficie entre la descripción del título previo, el inmatriculador y la certificación catastral exceda del 10%.

Que, lamentablemente, tal parece que el artículo 205 no estaba en vigor cuando en el año 2018, ya que se inmatricula una propiedad y se le vincula una referencia catastral incumpliendo, tanto la normativa, como la reiterada filosofía de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al respecto.

Que, como se puede suponer, con estos hechos; me genera gran perplejidad la inscripción que el Registro de Laredo-Ramales de la Victoria ha hecho de la unidad orgánica de mis vecinos.

#### 4. Demostración de existencia de la finca de la que se solicita inmatriculación.

Que, se le han hecho llegar, al registro de Laredo-Ramales de la Victoria, los títulos que avalan la posesión de la finca que se desea inmatricular y que está en el cuerpo de la hacienda por mí heredada.

Que, en primer lugar, aportamos el que en su primera página se identifica como Herencia de A. T. M. En la página 10 de dicho documento, (lamentablemente están sin numerar por lo es necesario contar las páginas), se observa que ante el notario D. Juan Luis Ramos Pérez Coleman, se indica que el 15 de septiembre de 1980, se otorgó testamento abierto por parte de A. T. M., mi abuela.

[se inserta imagen]

Que, del mismo modo, con fecha 2 de enero de 1985, se reconoce a doña L. M. T., mi madre, como heredera de mi abuela, (página 13).

[se inserta imagen]

Que, en la página 8, se incluye el documento de solicitud para el pago de los derechos sucesorios ante el Ilustre abogado del Estado. Dichos derechos sucesorios son abonados, tal como se indica en el documento, (página 9), del ya citado anexo, con fecha 15 de febrero de 1985 y obteniendo el certificado con fecha 5 de junio de 1985.

Que los bienes que mi madre, L. M. T., hereda, quedan perfectamente identificados en dicho documento y que a continuación resumimos:

[se inserta imagen]

Que, de la heredad que es objeto de esta polémica, la finca en la que está ubicada la casa y el garaje-almacén, está formada, en origen, por tres fincas cuya descripción está perfectamente definida en la documentación aportada al Registro:

[se inserta imagen]

Que, en dichos documentos, se puede comprobar la adquisición y los años de la misma:

[se inserta imagen]

Que, se ha de tener en cuenta que mi abuela, A. T. M., como ya se dijo, era una persona que no sabía leer ni escribir, por lo que su firma siempre era la de la huella, tal como se demuestra en dichos documentos.

Que, se ha de observar que, en los documentos de 1953 y 1954, el representante del vendedor es la hija del mismo por incapacidad del propio vendedor, A. S., que también es lindero de las escrituras de A. I. I. y L. C. S., demostrando que es un propietario de la zona que nos afecta.

Que, por otro lado, las identificaciones de los lugares de las fincas, una vez que se comenzaron a realizar actividades de minería a cielo abierto, fueron cambiando, aunque siempre se mantiene la referencia de A. Según el paso del tiempo se ha denominado: (...), etc..., como ya se dijo, la denominación no tiene mucha importancia ya que ha ido cambiando con el paso de los años.

Que, por la diferencia de años, es fácilmente entendible que los propietarios de los linderos fueran cambiando, pero lo que se han mantenido son los linderos fijos: la carretera, el camino vecinal, etc.

Que, en el caso de las fincas de mi abuela A. T. M., hay que tener en cuenta que formaron parte de la indemnización, en especie, por la muerte de mi abuelo L. M. P., en accidente laboral en la cantera donde trabajaba en 1929, ya que la cantera acababa de trasladarse a la ubicación donde está actualmente, aunque ya sin actividad. Y, desde entonces, ha pasado una república y una guerra civil, con frecuentes saqueos.

Que, mi abuela fue víctima de dos de esos saqueos, dejándola sin lo poco que tenía en ambas ocasiones e incendiando el resto de los enseres que no se podían llevar, por lo que se tuvo que contactar con los herederos de los dueños anteriores a la existencia de la cantera, ya que ésta no existía, (los antiguos propietarios desaparecieron al poco de la muerte de mi abuelo).

Que, hay que recordar que cuando mi abuela adquiere las fincas (indemnización de la cantera), no existía la casa ni, por supuesto, el almacén-garaje, por lo que no se dispone de descripción de dichos inmuebles dentro de las fincas. De todas formas, las contribuciones que se pagan aún hoy en día son independientes: por un lado, las urbanas que solamente incluyen las partes edificadas, y por otra como rural el terreno, que en nuestro caso no contribuye por no tener terreno suficiente para hacerlo.

Que, sí dispongo de recibos de regularizaciones catastrales del citado almacén, uno de 1998 y otro de 2016.

Que, en el caso de la casa es paradigmático de la falta de conocimientos legales de mi abuela y de mi madre. Se puede observar que la casa, construida en 1930, "llega" a ser propiedad de mi abuela en 1954, después de adquirirla de su hija, que previamente se la había adquirido a su madre (los dos documentos privados necesarios en la época).

[se inserta imagen]

Que, lamentablemente, la titular del Registro de Laredo-Ramales de la Victoria no ha hecho ningún comentario ni valoración sobre los documentos que se le han hecho llegar

y que, es nuestra opinión, ponen de manifiesto la existencia de la finca que se reclama y de la clara propiedad que tengo sobre ella mediante títulos suficientes.

Que, la única respuesta que se nos da, por parte del registro, es lo que se puede leer en el punto segundo del “fundamento de derecho”, obviando la presencia de esas tres fincas que forman la finca total que se reclama:

“Segundo. No se acredita mediante título público la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir al menos un año antes del otorgamiento del título calificado, expresándose en la propia escritura de herencia que se carece de título escrito e inscrito de su adquisición”.

Artículo 205 de la Ley hipotecaria y 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

#### 5. Error registral en el almacén-garaje.

Que, con respecto al almacén-garaje, el grado de surrealismo alcanza cotas inusitadas.

Que ya se ha aportado a ese Registro la regularización de dicho garaje-almacén que se realiza por el catastro en el año 1998, y cuya copia del recibo ha sido enviado a la registradora. Dichos recibos están a nombre de L. M. T., (mi madre), heredera de A. T., (mi abuela).

[se inserta imagen]

Que, a la evidencia de la regularización realizada en el año 1998, se une que dicho garaje-almacén no figura como bien adquirido por mis vecinos, en la escritura de compraventa que se aporta como título para la inscripción en el registro, y a pesar de ello, se les permite su inmatriculación.

[se inserta imagen]

Que, a continuación, se describen la ubicación de las construcciones que existen en la referencia catastral:

[se inserta imagen]

Que, de forma ampliada se han señalado numeralmente las edificaciones que, según el catastro, figuran enclavadas de dicha finca y que no están derruidas:

[se inserta imagen]

Que, y deber ser la primera vez que lo escucho, se permite inmatricular un bien que los interesados declaran, expresamente, que no han comprado.

#### 6. Observaciones a la resolución del Registro de Laredo-Ramales de la Victoria.

Que, y siempre a mi entender, después de todo lo explicado, no puedo más que calificar como “irónicos” los fundamentos de derechos tercero, cuarto y quinto:

“Tercero. No se acompaña o incorpora al título calificado certificación catastral descriptiva y gráfica individualizada de la finca cuya inmatriculación se pretende en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el propio título, de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente.

Artículo 298 del Reglamento Hipotecario: Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos: ‘...El título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente’.

Artículos 3 y 38 a 49 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Cuarto. Artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 78 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. Artículo 30.7 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras: Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público”.

Que, la registradora sabe, perfectamente, que una vez que se me hurta la posibilidad de una inscripción registral y, por ende, de una referencia catastral, cualquier proceso de coordinación es imposible, ya que, al haberle adjudicado, en contra de lo exigido por la norma, toda la referencia catastral a mi vecino, hace imposible que ahora yo pueda inmatricular la mía, ni de pedir al órgano correspondiente el estado sobre servidumbres.

Que, a todo lo anterior, unir el que se pone en duda el contenido de la escritura rectificatoria de 14 de marzo de 2019, siendo una figura legal perfectamente aceptada.

Que, también nos sorprende, que una vez que vemos que el registro no parece querer reconocer el error a la hora de la inscripción de la unidad orgánica de nuestros vecinos, y se nos niega la inmatriculación, pasamos a registrar un escrito a la Dirección de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública en día 12/08/2022.

Que, concedores de lo estipulado por el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, en su Título XIV, nombrado Recursos contra la calificación en su artículo 327, nos sorprenden mucho los plazos que se están dando en este caso, en particular que no se haya elevado nuestro escrito a esa Dirección General, demorándose la contestación del registro en mucho más de 5 días.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el Inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior

Que, no quisiéramos aportar más ejemplos de la doctrina de esa Dirección General, pero, nos gustaría, por evidente indicar la siguiente resolución

Resolución de 8 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. BOE núm. 161, de 6 de ju/lo de 2022, páginas 95037 a 95047

“Por tanto, se observa en primer lugar que no se cumple con el requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por el cual la descripción de la finca en el título inmatriculador ha de coincidir con la descripción de la parcela catastral de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la finca, lo cual no ocurre en el presente caso, pues no coincide la superficie y el paraje en que se ubica la finca ubicada en el paraje (...) y la parcela catastral ubicada en el paraje (...), hecho por sí sólo que ya debiera haber impedido la inmatriculación. Tras la Ley 13/2015, es inexcusable la aportación de certificación catastral que describa la finca en términos idénticos a los del título inmatriculador, siendo la descripción catastral que ha de tenerse en cuenta para apreciar identidad entre la finca descrita en el título inmatriculador y la parcela catastral es la referida a la que esté vigente en el momento de solicitarse la inmatriculación, no a la que lo estaba en el momento en que se otorgó el título inmatriculador, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2016 y 11 de mayo de 2018.”

Solicito.

Que, al amparo de lo previsto en el artículo 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria la cual dispone que la rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del

dominio del derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Que, a la vista de los datos expuestos, nos oponemos a la calificación negativa a la inmatriculación de nuestra finca ya que creemos que la interpretación del titular del Registro de Laredo-Ramales de la Victoria ha sido tan particular que nos impide ejercer nuestros derechos y nos produce una total indefensión, por lo que se acude a este centro directivo para que reconduzca la interpretación de los datos de la finca colindante de forma adecuada, como único camino para evitar la indefensión que se me pudiera generar al respecto al imposibilitar la inmatriculación de mi finca. Recordando que la veracidad que tiene el registro es *iuris tantum* y no *iuris et iuris*.

Que, para ello, se reconozca mi título de escritura pública de herencia, junto con un informe de realidad gráfica alternativa, presentado ante el Registro de Laredo-Ramales, como suficiente para poder suscitar el presente recurso que exige la revisión de la inscripción registral que se realizó a favor de D. A. I. I. y D.<sup>a</sup> C. S. L. de toda la referencia catastral 39102A013000980000RU, cuando sólo aportan un título de propiedad parcial de dicha referencia catastral, y donde no les ha exigido una coordinación entre su título de propiedad y la realidad registral y real, a pesar de la fecha del acto y de las exigencias legales al respecto.

Para ello invocamos la doctrina de este centro directivo al respecto.

Resolución de 5 de abril de 2022, 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 Santiago de Compostela n.º 2, por la que se deniega la rectificación de una georreferenciación ya inscrita en una finca ajena al interesado y la inscripción de otra georreferenciación para otra finca propia del interesado. Núm. 98. Lunes 25 de abril de 2022. Sec. III. Pág. 56227.

“En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 4 de septiembre de 2018, según la cual “El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena

a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e Indudablemente, de Imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. También [sic]"

Que, reconozco que para oponerse a una calificación negativa no es muy normal que se solicite una revisión de la inmatriculación de la finca como finca 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, tomo 564, que no es mía, pero al haberme abocado a lo que considero una "prueba diabólica" no me queda más remedio que manifestar los errores detectados en dicha inmatriculación y que están en el origen de la calificación negativa de mi finca.

Que, entiendo que al pedir esa revisión de la inscripción de la finca estoy invocando el artículo 62 de Ley 30/1992, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común:

Artículo 62. Nulidad de pleno derecho.

1. Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.
- c) Los que tengan un contenido imposible.

Que, de continuar esta situación, entiendo vulnerado, en mi caso, el Artículo 33 de la Constitución Española:

- Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.
- La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.
- Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

Que, entendiendo la capacidad discrecional que poseen los titulares de los Registros, y de la presunción de veracidad que los registros poseen, creemos que, en este caso, se dan una serie de circunstancias que el mero sentido común es capaz de identificar como errónea la inscripción registral efectuada tanto para la finca 5227 en el Ayuntamiento de Voto, del libro 81, como para el caso del almacén-garaje, del que no ha habido compraventa por parte de mis vecinos, y en realidad de nadie.

Que, entendemos que, en la actuación de la inmatriculación de la finca de nuestros vecinos, no se ha seguido la doctrina de ese centro directivo, expresada tan reiteradamente que, únicamente se invocaran resoluciones cercanas en el tiempo:

Resolución de 5 de abril de 2022, 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 Santiago de Compostela n.º 2, por la que se deniega la rectificación de una georreferenciación ya inscrita en una finca ajena al interesado y la inscripción de otra georreferenciación para otra finca propia del interesado. BOE 98 lunes 25 de abril de 2022...

Así, al implicar una rectificación superficial de la finca 19.919 superior al 10'6 de la cabida inscrita, procedería la iniciación por este Registro del procedimiento regulado en el artículo 199.1. de la Ley Hipotecaria...

De conformidad con el artículo 9, apartado b) de la Ley Hipotecaria “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al follo real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”...

En idéntico sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 6 de febrero de 2018, según la cual “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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Resolución de 9 de mayo de 2012, 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 Cáceres n.º 2, por la que se suspende la Inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad. Núm. 130. Miércoles 1 de Junio de 2022 Sec. 111. Pág. 75178...

“3 [sic]. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, 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 (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)”.

Que, opinamos, que, en este caso, se dan unas circunstancias tan atípicas, como atípica puede ser nuestra solicitud, por lo que rogamos la comprensión de ese centro directivo. Repetimos que entendemos como única forma de aceptar la inmatriculación de nuestra finca el reconocimiento de los errores cometidos en la inmatriculación de la de nuestros vecinos.

Que, de la misma manera, se entienda que, de perseverar esta situación, se nos aboca a que nunca podríamos obtener un segundo título que coordina gráficamente y que nos permitiera la inmatriculación.

Que, y esta reflexión la sometemos al juicio de ese centro directivo, pensamos que la descripción de la finca transmitida por mi tío abuelo J. T. M. y cuyos actuales propietarios son A. I. I. y L. C., no deja lugar a la menor de las dudas de la existencia de una finca de unos 2.500 metros cuadrados y que pertenecía a A. T., su hermana y mi abuela, de donde previene mi herencia. Y como es lo lógico, dicha finca rodea a la casa que era de mi abuela.

Que, si bien somos conscientes de que existe la vía judicial para la reclamación de nuestros derechos, entendemos que se han dado una serie de factores que ponen en evidencia un error del Registro de Laredo, por lo que rogamos su amparo al respecto con el fin de preservar derechos tan importantes como el de la propiedad y la correcta aplicación de la legislación vigente en los que todos tenemos que colaborar».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 8 de marzo de 2023, ratificándose en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3, 45 y 84 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014 y de 12 de mayo de 2016.

1. Se debate en el presente expediente si cabe practicar la inmatriculación de una finca que carece de referencia catastral individualizada, alegando la recurrente que consta catastrada como parte de otra parcela catastral, imputando tal extremo a una inmatriculación previamente practicada erróneamente.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá 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».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada

doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o modificación de asientos ya practicados.

Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

3. Entrando en el fondo del recurso, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de la necesaria aportación de la certificación catastral vigente en términos totalmente coincidentes con la inmatriculación que se pretende practicar.

Como ya dispusiera la Resolución de 12 de mayo de 2016, entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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 segundo requisito de identidad descriptiva exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se refiere al que ha de existir «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».

Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado.

La expresión de «identidad en todo caso» es heredera de la que empleaba el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 cuando exigía aportar «junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Y a tales efectos, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, tanto antes como después de la Ley 13/2015, no es admisible el margen de diferencia del 10% de superficie, el cuál sólo es admitido, no en inmatriculaciones por la vía del artículo 205, sino en los supuestos la mera constancia registral de la referencia catastral en el folio real de fincas ya inmatriculadas, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Del propio escrito de recurso de la recurrente se deduce que la pretensión de la misma es dejar sin efecto la inmatriculación de una finca que, a su juicio, se ha realizado de manera incorrecta.

Dicha rectificación, en su caso, sólo podrá lograrse por medio de los procedimientos previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, lo que exige, en su caso, conformidad de todos los interesados, y del registrador, si el error fuera de concepto, o la correspondiente Resolución judicial (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 11 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.