

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15398** *Resolución de 3 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres nº 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada el ocho de agosto de dos mil ocho, ante el notario de Cáceres, don José Carlos Lozano Galán, bajo el número 1.165 de protocolo, doña I. C. C., don J. P. R. C., don M. R. C. vendieron a doña M. J. A. M. una finca rústica no inmatriculada.

**II**

Dicha escritura fue presentada por primera vez en el Registro de la Propiedad de Cáceres número dos el día trece de agosto de dos mil ocho, provocando dos calificaciones negativas, una del día uno de septiembre de dos mil ocho y otra del día uno de octubre de ocho. Se presenta nuevamente a inscripción en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2 a las doce horas veintidós minutos del día ocho de enero dos mil nueve, asiento 834 del Diario 166, junto, entre otros documentos, con certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento de Cañaveral el día veintinueve de octubre de dos mil ocho del informe emitido por el Alcalde y fue calificada con la siguiente nota: « Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por A. M., M. J. que motivó el Asiento de referencia (Art 18 y 19bis LH). Hechos.–I. El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II. Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: Fundamentos de derecho.–Tal y como se expresa en las anteriores notas de calificación, el artículo 53.7 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre exige para inmatricular: «No se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éste en dicho título. Aportada la certificación catastral solicitada para acreditar la identidad de las parcelas 267 y 270 del Polígono 24 con la actual parcela 395 del polígono 14, la Gerencia Territorial del Catastro dijo que no podía constatar tal identidad. Actualmente no se acompaña dicha certificación al título. Posteriormente se presenta certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Cañaveral con el Visto Bueno del Alcalde de dicha villa, de fecha 29 de Octubre de 2008, afirmando tal identidad. De la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura y dado que no es completa porque no hay descripción de linderos, y consultado vía telemática el Catastro, en cuanto a la referencia catastral que se supone tiene actualmente la finca, resulta un cambio de linderos fijos, pues según el título el lindero Oeste es un arroyo y el lindero Este un particular y de la certificación catastral gráfica, resulta que el lindero Oeste es un camino al igual que parte del lindero Este, lo cual hace que existan dudas sobre la identidad de la finca descrita en el título y la consignada

en Catastro. No está suficientemente acreditado el cambio de linderos lo que requiere otras comprobaciones que podría hacerse en expediente de dominio conforme al dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Acuerdo Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados. Contra el presente acuerdo (...) Cáceres, a doce de enero del año dos mil nueve. La Registradora. Firmado: Ana Isabel Baltar Martín».

## III

Contra esta calificación doña M. J. A. M. interpuso recurso, considerando que se dan todos y cada uno de los requisitos legalmente establecidos en Derecho para la inscripción registral de la finca de su propiedad; que la denegación de la «inmatriculación» argumentada no tiene aquí sentido alguno, en la medida en que no estamos ante un supuesto de inmatriculación y, por tanto, la aplicación de preceptos relativos a la misma (inmatriculación) tales como el artículo 53. 7 de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre no encuentran base jurídica en el caso que nos ocupa. En base a Derecho, y en aplicación del ya mencionado artículo 205 LH, consideraba que la Registradora en lugar de denegar, tal y como ha hecho, debería haber expedido los correspondientes edictos con vista de los documentos presentados, para que se publiquen en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca practicando asimismo el correspondiente asiento registral.

## IV

La registradora emitió informe el día 7 de Febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo, remitiendo con posterioridad copia autorizada del título previo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; artículos 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre; el artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de 26 de abril y 26 de junio de 2003; 5 de enero de 2005; 27 de julio de 2005; 21 de mayo de 2007, y 4 de diciembre de 2007; y 12 de mayo de 2008.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica porque, según se expresa en dicha calificación, no coincide la descripción que de la finca se hace en el título inmatriculador con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, singularmente por lo que respecta a sus linderos. La recurrente no formula alegación ninguna en relación con tal discrepancia descriptiva, limitándose a afirmar que no procede la aplicación de las normas invocadas por la registradora, propias de las inmatriculaciones, pues entiende que no estamos en presencia de un supuesto legal de inmatriculación.

2. El recurso no puede ser estimado. En cuanto a si nos encontramos o no ante un supuesto de inmatriculación, resulta patente el error en que incurre la recurrente al considerar que en los supuestos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que invoca como cobertura normativa a su pretensión, el título resulta «inscribible sin necesidad de previa inscripción, esto es, sin necesidad de inmatriculación», obviando la realidad de que en nuestro sistema hipotecario la inmatriculación de las fincas tiene lugar mediante una primera inscripción del dominio de la finca, a través de cualquiera de los procedimientos previstos en el Título VI de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo. 7 Ley Hipotecaria), supuesto de inmatriculación en que se exceptiona la exigencia común derivada del principio de tracto sucesivo de la previa inscripción del derecho (cfr. artículos 20 y 205 Ley Hipotecaria).

Clarificado este extremo en el sentido indicado, resulta pertinente y aún obligado, como ha hecho la registradora, aplicar al caso los preceptos reguladores de las inmatriculaciones. Y entre ellos, a los efectos del presente recurso, se han de destacar los

artículos 53, apartado siete, de la Ley 30/1996, de 30 de diciembre, y 298 del Reglamento Hipotecario que exigen en toda inmatriculación la aportación, junto con el título inmatriculador, de una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título inscribible, coincidencia que no se da en el presente caso. En efecto, según el título presentado la finca linda al Este con un particular (identificado por su nombre y apellidos) y al Oeste con Arroyo de la madre del Guandacil; por el contrario, según se deduce de la certificación catastral incorporada a la escritura, la finca a que la misma se refiere linda por el Oeste y parcialmente por el Este con un camino.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución 4 de diciembre de 2007) desde la Ley 13/1996 no cabe inmatriculación de finca alguna en el Registro si no se aporta, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Lo corrobora el artículo 298 del Reglamento Hipotecario reiterando la exigencia de la plena coincidencia descriptiva entre la certificación catastral de las fincas que se pretenden inmatricular y la descripción que de tales fincas se han de contener en el título inmatriculador. La dicción legal –total coincidencia– no puede dejar margen de duda en su interpretación.

4. Cuando se trata de inmatriculación por título público (cfr. artículo 205 Ley Hipotecaria), que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que se produzcan dobles inmatriculaciones, por lo que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de sus linderos (cfr. artículo 9 n.º 1 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 3 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.