



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2016, 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 Sigüenza, por la que se suspende la inmatriculación de una finca con base en una aportación de gananciales junto con acta complementaria de notoriedad.**

*(BOE de 27 de julio de 2016)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Inmatriculación de finca. Falta de identidad entre los títulos inmatriculadores y la certificación catastral. Legislación aplicable. Régimen transitorio de la Ley 13/2015.** La legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulte imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación a la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. En este sentido, los primeros pronunciamientos del Centro Directivo consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro. Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

#### **PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 17, 18, 198, 204, 205 y 249.

Ley 13/2015 (Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido del Catastro), disp. trans. única.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 97, 111, 418 y 432.

En el recurso interpuesto por don Víctor Manuel de Luna Fanjul, Notario de Cogolludo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca con base en una aportación de gananciales junto con acta complementaria de notoriedad.

#### **Hechos**

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Cogolludo, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, el día 27 de octubre de 2015, con el número 611 de protocolo, consistente en una



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

aportación de bienes a la sociedad de gananciales, en unión de acta complementaria de notoriedad, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Sigüenza.

## II

Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sigüenza. Entrada N.º: 243 del año: 2.016 Asiento N.º: 1.089. Diario: 61. Presentado el 24/02/2016 a las 16:45 Presentante: Luna Fanjul, Víctor Manuel de Interesados: doña M. C. P. P. Naturaleza: Escritura pública Objeto: aportación a sociedad conyugal Protocolo N.º: 611/2015 de 27/10/2015. Notario: Víctor Manuel de Luna Fanjul, Cogolludo. Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Antecedentes de hecho I.–En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II.–Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: 1) Se solicita la inmatriculación de la mitad indivisa de la siguiente finca: Urbana, sita en la calle (...), tiene una superficie de 52 metros cuadrados. Linda: [...]. Se solicita que en base a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2015, se inmatricule únicamente el terreno, una mitad indivisa en su caso. II. Según Catastro, la misma se ubica en calle (...) La misma consta en división horizontal. 1. No se cumplen los requisitos establecidos legalmente para su inmatriculación según el artículo 205 Ley Hipotecaria. Constando, según Catastro en división horizontal. A la misma le corresponde una referencia catastral relativa a un elemento privativo de dicha finca, en cuanto que según catastro consta como inmueble en división horizontal. Aunque solo se solicite la inmatriculación del terreno y no de la construcción, sigue manteniéndose el mismo defecto, ya que su descripción no coincide con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica en cuanto que esta no se refiere a un solar si no a un elemento privativo de una finca sita en calle (...). 2) Se acompaña acta de notoriedad complementaria de título público para inmatriculación, iniciada con fecha veintisiete de octubre de dos mil quince y finalizada el día dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, por la que se declara ser notorio que en el término municipal de Zarzuela de Jadraque don A. A. A. es tenido como dueño de una mitad indivisa. La escritura objeto de calificación tiene asiento de presentación posterior al 1 de noviembre de 2015. Fundamentos de Derecho I.–Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II.–En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Artículo 205 Ley Hipotecaria. La descripción de la finca no coincide en exactos términos con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonia. Regula la inmatriculación de fincas el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Según su primer apartado; Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

que necesariamente debe ser aportada al efecto. Según la Disposición Transitoria única de la 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; Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad. La descripción de la finca debe ser coincidente con la de la escritura ahora calificada y la contenida en la certificación catastral. No se podrá hacer constar la referencia catastral y su descripción porque de la certificación catastral que se incorpora de la parcela catastral 6364401VL9466S0001AJ con la que se dice que corresponde, resulta que en este inmueble, se de una clara situación, de propiedad horizontal de hecho, como resulta claramente del hecho de que dicha certificación resulte que a cada parcela catastral de los totales 104 metros cuadrados construidos del inmueble -sobre un solar de 52- le corresponde tal solo 52 metros cuadrados. En realidad, para regularizar la situación de esta finca registral debe procederse por los titulares de cada una de las dependencias o elementos de dicho inmueble susceptible de aprovechamiento independiente al otorgamiento por la totalidad de los propietarios de todos ellos de la correspondiente escritura pública de división del inmueble en propiedad horizontal en la que se fijen por acuerdo de todos los copropietarios la superficie de todos y cada uno de los elementos susceptibles de propiedad separada y especial, (artículos 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, 9 de la Ley Hipotecaria, 45, 51.4 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, 392, 397 y 399 del Código Civil y 2.b de la ley de propiedad horizontal). 2) Según Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 19 de noviembre de 2015; «De modo análogo, cabe plantearse si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial. A tal respecto, ha de comenzarse razonando que tal hipotética admisión no podrá ya ampararse en la concreta redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pues cuando la disposición-derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio dispone que 'quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley', ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del día 1 de noviembre de 2015. Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le 'resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso'. Siendo necesario que en el acta de notoriedad complementaria, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le 'resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso'. Para así dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 205 Ley Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, aplicable a este caso, según ordena su disposición transitoria. III.–Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas en cuanto a las fincas señaladas con los números 1, 21 y 22, únicas de las que se solicita su inscripción. No se ha practicado anotación de suspensión ya que no se ha solicitado. Notifíquese a los interesados y al autorizante del documento a los efectos oportunos. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Sigüenza, a 29 de febrero de 2016. Fdo Lucía de Rueda Calvo Registrador de la Propiedad de Sigüenza Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Lucía Teresa de Rueda Calvo, registrador/a de Registro Propiedad de Sigüenza, a día veintinueve de febrero del año dos mil dieciséis».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Guadalajara número 1, don Emilio Campmany Bermejo, quien emitió la siguiente nota: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Víctor Manuel de Luna Fanjul, el día 29/02/2016 y número de entrada 119, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cogolludo Víctor Manuel de Luna Fanjul, con el número 611/2015 de su protocolo, de fecha 27/10/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presentó en la fecha indicada, el documento reseñado en el encabezamiento de la presente, en unión de calificación desfavorable emitida el día 29 de febrero de 2016, por la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo y de diligencia del propio notario autorizante, solicitando conforme a los artículos 19 y 275 bis de la Ley Hipotecaria, la intervención de Registrador Sustituto, y que por indicación del cuatro de sustituciones a que se refiere el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, ha recaído el nombramiento de sustituto a este Registro de la Propiedad número 1 de Guadalajara. Fundamentos de Derecho: Previa calificación de la citada escritura y a la vista de la documentación presentada, el Registrador de la Propiedad que suscribe, acuerda no practicar la inscripción solicitada y confirmar la nota de calificación negativa del citado Registro de la Propiedad de Sigüenza, sobre la base de los mismos fundamentos legales observados en la referida nota de calificación. Contra la calificación confirmada del Registrador sustituido (...) Guadalajara a siete de Marzo del año dos mil dieciséis.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible).–Fdo.: Emilio Campmany Bermejo».

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, notario de Cogolludo, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 5 de abril del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) D) Fundamentos de Derecho.–Apoyan estos, en contra de la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad, las siguientes afirmaciones: Primero.–En cuanto al primer defecto: 1.–Se solicita la inmatriculación de una mitad indivisa de una finca descrita sin hacer referencia en su descripción a una edificación existente en la misma y que figura en la certificación catastral que se acompaña. Salvo la referencia a tal edificación, la

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

descripción es totalmente coincidente con la certificación catastral aportada. Entiende la Dirección General (Resolución de 14 de septiembre de 2015) en cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, que tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geométricamente, cuál es la superficie que abarca. Por ello, esa total coincidencia ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma. Asimismo, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre. Al respecto, ya la Resolución de 19 de diciembre de 2011, señaló que «actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior». Por todo ello, existiendo plena y total coincidencia en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica de la finca que se pretende inmatricular, esto es, su situación, superficie y linderos, con las que resultan de la certificación catastral aportada, ha de entenderse cumplida la finalidad esencial perseguida por el artículo 53 de la Ley 13/1996. 2.–En la nota de calificación se mantiene una concepción hiperformalista del sistema de inmatriculación de fincas al exigir que se proceda «por los titulares de cada una de las dependencias o elementos de dicho inmueble susceptibles de aprovechamiento independiente al otorgamiento por la totalidad de los propietarios de todos ellos de la correspondiente escritura pública de división del inmueble en propiedad horizontal». Presupone por tanto la Registradora que todo supuesto de edificación en el que hay varias plantas o varios elementos susceptibles de aprovechamiento independiente se define como división horizontal. No obstante, es posible una comunidad romana ordinaria ya que el artículo 396 Código Civil dice «podrán» pero no «deberán» y el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal dice que el régimen de propiedad horizontal se extingue «por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias». Y por último estaría el argumento de «quien puede lo más, puede lo menos», pues la Resolución de 20 de junio de 2005 admite que «la constitución de un edificio en propiedad horizontal, no implica la disolución de la comunidad romana, a menos que se adjudiquen individualmente los departamentos a los primitivos dueños. Es admisible la disolución parcial del condominio, en que parte de los elementos se extraigan de la comunidad ordinaria y se adjudiquen a los condueños y el resto de los elementos continúe perteneciendo proindiviso a los copropietarios». Segundo.–En cuanto al segundo defecto: 1.–Dice la nota de defectos que «la escritura objeto de calificación tiene asiento de presentación posterior al 1 de noviembre 2015», cuando tal y como se ha expuesto en el apartado A) del



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

presente recurso, dicha escritura motivó el asiento 619 del Diario 61 de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis. Además con esa misma fecha se inició el Acta complementaria regulado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y que se concluyó en Acta separada pues así lo exige el artículo 209 del Reglamento Notarial cuando dice que «El requerimiento se formalizará mediante acta con la fecha y número de protocolo del día del requerimiento. Concluida la tramitación del acta se incorporará al protocolo como instrumento independiente en la fecha y bajo el número que corresponda en el momento de su terminación, dejando constancia de la misma en el acta que recoja el requerimiento». Se da así cumplimiento a la Disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio, que establece que «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

V

La registradora suscribió informe el día 14 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 17, 18, 198, 204, 205 y 249 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la 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; los artículos 97, 111, 418 y 432 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2014 y 14 de septiembre y 17 de noviembre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inmatricular una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho:

- En primer lugar, la finca sobre la que se insta la apertura de folio consta inventariada en una escritura de aportación a gananciales, así como en el acta complementaria de notoriedad, como «mitad de finca urbana, sita en la calle (...), de 52 metros cuadrados, linda...», sin que se describa construcción alguna sobre la misma. Según la certificación catastral, la ubicación es la misma, así como la extensión superficial y los linderos, discrepando en cuanto a las edificaciones existentes, al igual que en la situación de división horizontal declarada en la misma.

- En segundo lugar, la tramitación del acta de notoriedad se ha producido de conformidad con la legislación vigente antes de la entrada en vigor de la Ley de 24 de junio de 2015, habiéndose presentado el título en el Registro de la Propiedad el día 27 de octubre de 2015, asiento este cancelado por caducidad y nuevamente presentado el día 24 de febrero de 2016, presentación ésta que generó la calificación que es ahora objeto de recurso.

2. Entrando a valorar el primero de los defectos alegados por la registradora, considera el mismo que la certificación catastral aportada en el título inmatriculador así como en el

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

documento complementario no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial. Como ya hemos señalado, la extensión superficial, la descripción perimetral y la identificación de los linderos del inmueble sí son exactos, y coincidentes, tal y como son descritos en uno y otro soporte; sin embargo, la aparición de una construcción así como la configuración de una división horizontal, según resulta de la certificación catastral pero sin reflejo alguno en la escritura pública ni en el acta de notoriedad se consideran en la calificación de la registradora como un impedimento que permitan apreciar la identidad indispensable entra ambas descripciones a la hora de proceder a la inmatriculación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador. En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para un caso como el planteado del 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 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».

La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación a la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. En este sentido, los primeros pronunciamientos de este Centro Directivo consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Así se ha considerado en la Resolución de 4 de agosto de 2014, recientemente reiterada en sus fundamentos en la Resolución de 14 de septiembre de 2015: «Por su parte, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre». Por estas consideraciones, el primer defecto señalado en la nota de calificación debe ser revocado.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

3. Entrando a analizar el segundo de los defectos aludidos, debemos precisar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicita el notario autorizante y ahora recurrente. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

Como ha quedado justificado en este expediente, la documentación fue objeto de dos presentaciones. Si bien se produjo una primera presentación por vía telemática en el mes de octubre del año 2015, la misma decayó por no haberse despachado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación –los sesenta días hábiles reconocidos en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria– y no habiéndose producido ninguno de los supuestos de prórroga del artículo 432 del Reglamento Hipotecario, el asiento caducó y por ello perdió en su totalidad cualquier eficacia que la legislación aplicable le pudiera conceder.

Objeto de nueva presentación, la misma se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, y por ello las consideraciones del registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». De esta manera, la tramitación del acta conforme a la normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud inmatriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por todo ello, este segundo defecto debe ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar en parte la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.