

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5510 *Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Manilva a inmatricular una finca en virtud de una escritura de compraventa y de otra de dación en pago.*

En el recurso interpuesto por don S. S. A., abogado, en nombre y representación de T. I. S. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Manilva, doña María Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, a inmatricular una finca en virtud de una escritura de compraventa y de otra de dación en pago.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, en fecha 29 de octubre de 2009, número 3.243 de protocolo, se formalizó una dación en pago de una finca no inscrita, adquirida por el transmitente en virtud de escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Estepona, don Ignacio Bayón Pedraza, número 4.102 de protocolo.

II

Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de Manilva, bajo el asiento 7 del Diario 60, el día 7 de enero de 2016, entrada número 45/2016, fue objeto de la siguiente calificación emitida por la registradora, doña Belén Santa-Olalla Fernández-Figares: «Visto por doña Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, Registradora de la Propiedad de Manilva (Málaga), el procedimiento registral identificado con el n.º 45 de entrada de 2.016, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.–Documento y presentación: Escritura de Dación En Pago, número 3243 de protocolo, autorizada el día veintinueve de octubre de dos mil nueve, por el Notario de Estepona don Jorge Moro Domingo, a la que se acompaña instancia suscrita el 5 de enero de 2016 por don S. S. A. y 3.ª copia autorizada expedida el 20 de junio de 2012, de la escritura de compra de 27 de Octubre de 2005 ante el notario de Estepona don Ignacio Bayón bajo el n.º 4.102 de su protocolo presentada de nuevo en este Registro por don S. S. A. copia de la cual ha sido presentada a las 12:30 horas del día siete de enero de dos mil dieciséis, bajo el asiento número 7 del Tomo 60 del Libro Diario de Operaciones fecha en que comienza el plazo para su calificación por aplicación de los art. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 18,2.º de la misma tras la reforma introducida por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. II.–En dicho Documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Defectos: Se va a proceder a la calificación del título presentado, teniendo en cuenta la doctrina de la DGRN en diversas Resoluciones y en concreto en la de 21 de octubre de 2014, “... esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Y tampoco cabe una vez recaída Resolución en el

procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria), salvo que se hubieran producido alteraciones fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión...” En base a esta doctrina, en principio, este documento no podría ser objeto de nueva calificación pues ya recayó resolución el 5 de septiembre de 2013 (firme) en la que consideró la falta de identidad de la finca descrita en el antetítulo y la descrita en el título inmatriculado y no han variado las circunstancias fácticas, pues no se ha aportado nueva documentación ni se ha subsanado el defecto por algunos de los medios establecidos en la última calificación realizada el 15 de enero de 2014 pero como se ha producido una alteración jurídica, al haberse modificado la ley hipotecaria por la Ley 13/2015 que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015 y este documento se ha presentado de nuevo con posterioridad a su entrada en vigor, procedo de nuevo a calificar: 1.º No ha quedado acreditada la representación gráfica georreferenciada de la finca que se pretende inmatricular que complete su descripción literaria, tal y como exige con carácter obligatorio el nuevo art. 9 de la ley Hipotecaria: “... Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie... Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráfica mente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la inscripción contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio 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 el presente caso, parece existir correspondencia entre la representación gráfica y la descripción literaria del título inmatriculador, pues la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 136 del polígono 20 que se incorpora en la escritura de dación en pago se corresponde con la descripción literaria de la finca que se pretende inmatricular que consta en la citada escritura. Pero el artículo 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dice que “los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido.” Por tanto, el registrador, en el momento de su calificación, y tanto si ya hubiera transcurrido más de un año o menos de un año desde la fecha de la

certificación catastral incorporada al título, debe obtener de la sede de catastro una nueva certificación catastral actualizada. El apartado octavo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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. Señala que “Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes”.) Pues bien en base a dichos Arts., he obtenido una certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada al 15 de enero de 2016 de la parcela 136 del polígono 20, que es la que se pretende inmatricular, y resulta que no se corresponde con la descripción literaria contenida en el título inmatriculador, ya que difiere la superficie y algunos de los colindantes y la información gráfica también es diferente a la que aparece en la certificación catastral de 28 de octubre de 2009 incorporada a la escritura. 2. No puede inmatricularse la finca descrita conforme al nuevo art. 205 de la ley hipotecaria, pues se cumplen algunos de los requisitos exigidos pero no todos: En efecto, falta la identidad entre las descripciones de la finca en ambos títulos, a juicio del registrador. En efecto, la descripción de la finca en la citada escritura de compra de 27 de octubre de 2005 n.º 4102 del protocolo del notario Sr. Bayón que sería el título público traslativo previo para poder realizar la inmatriculación es distinta a la que consta en esta escritura de Dación en pago y además no coincide tampoco con la descripción contenida en la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, y dicho requisito es absolutamente necesario y que ha sido reiterado en numerosas ocasiones por las Resoluciones de la DGRN ya establecidas en la anterior calificación por lo que no se reitera su contenido. Se alega por los adquirentes que el requisito de la total y plena concordancia de la descripción de la finca a inmatricular en el título de dación en pago con la certificación catastral se cumple y que no es necesario que la descripción de la finca en el título público previo acreditativo de la adquisición por el transmitente coincida con el título público a inmatricular ni con la certificación catastral. Ante esta manifestación, reitero lo establecido en la anterior calificación apoyándome en la misma Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2008 cuya síntesis es que para practicar la inmatriculación por título público es necesario que la finca descrita en el título previo coincida con la que se refleja en el título inmatriculador, y si existen diferencias que hagan dudar de esa identidad, habrá que complementarlo con la correspondiente acta de notoriedad. Además la diferencia de superficie entre el ante título y el título inmatriculador y la certificación catastral actualizada, se considera por la DGRN como uno de los datos a tener en cuenta para considerar o no la existencia de identidad de la finca y sin que sea de aplicación la excepción del art. 45 aludida por los adquirentes al tratarse de una diferencia inferior al 10% y ello es reiterado por la DGRN en diversas Resoluciones cuya síntesis es que ninguna finca puede ser inmatriculada en el Registro si no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la cual resulte una descripción de la finca totalmente coincidente con la que figure en el título. Añade la Dirección General que esta regla no admite excepciones, por lo que no puede aplicarse analógicamente la excepción prevista en el art. 45 de la Ley del Catastro, referida a un supuesto distinto (correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca cuando entre ambas exista una diferencia de cabida no superior al 10%). (R. 4-12-2007, en las que se añade que tampoco es admisible que se trate de acreditar la realidad de la superficie reflejada en la escritura mediante informe técnico. Doctrina reiterada en R. 3-9-2009, R. 8-9-2009, por tanto reitero el defecto de falta de identidad de la finca descrita en el antetítulo y la descrita en el título inmatriculador, y en la certificación catastral, por mi obtenida pues no se ha subsanado por alguno de los medios posibles,

bien por Acta de notoriedad o bien rectificado el antetítulo por todos sus otorgantes y el título inmatriculador para adecuarlo a la certificación catastral descriptiva y gráfica. 3. Debe aportarse carta de pago del impuesto.—A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: 18 y 322 y siguientes —en especial, el artículo 327— de la Ley Hipotecaria: 108 del Reglamento Hipotecario; 42, 43, 90, 91 y 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 (Sala Tercera) y de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 3 de enero y 24 de octubre de 2011 y 4 de marzo y 12 de septiembre de 2013 (Sala Primera); y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 15 de junio de 2000, 3 de abril y 7 de junio de 2007, 18 de junio de 2010, 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 15 de julio y 13 de noviembre de 2013 y 30 de enero y 19 de mayo de 2014 y 21 de octubre de 2014. arts. 1, 2, 9, 199, 205 de la Ley hipotecaria tras la reforma producida por la ley 13/2015, que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015. Los contenidos en la citada Res de 5 de septiembre de 2013:7, 18, 82. 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002, 18 de diciembre de 2003, 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de junio y 16 de octubre de 2012; Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1982 y 20 de mayo de 1986, 18 de febrero de 1997, 13 de mayo de 1998, 15 de junio de 1999, 26 de abril de 2001 y 5 de junio de 2008;. Y Resolución de la DGRN de 5 de septiembre de 2013. Conforme al art. 9 “... Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie... Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, [la inscripción contendrá] la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio 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. La Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 que expresamente regula el modo material de inscribir e incorporar al folio real la representación gráfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, tema al que dedica su apartado tercero, en el que específicamente se habla de la “calificación” e “inscripción” de dicha representación gráfica, de forma que “en el acta de inscripción en el folio real el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas. La representación gráfica de que habla la Ley (tanto la catastral como la complementaria o alternativa) debe estar “georreferenciada”, esto es localizada en un mapa o cartografía mediante coordenadas (UTM), Por tanto, hay que entender que las representaciones gráficas para ser inscribibles deben contar en todo caso con sus coordenadas de georreferenciación. El título formal inscribible (art. 3 LH) –o documento complementario del título inscribible en el sentido del art. 33 del Reglamento Hipotecario para la constancia registral de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, está integrado por “certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca” El párrafo noveno del apartado b) del art. 9 de la LH que “Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”. Estas funciones de la aplicación informática (elemento auxiliar de calificación, instrumento de prevención de invasiones del dominio público –y de otras fincas inscritas–, y sede de la información territorial asociada, directamente o mediante interconexión con diversas fuentes oficiales a través de servicios de mapas web en línea, además de instrumento técnico para la verificación de la concordancia o coincidencia del “recito” físico o territorial expresado por la descripción literaria de la finca y el “recinto” físico o territorial expresado por la representación gráfica aportada –catastral o, en su caso, alternativa–, requieren de un planteamiento de integración del conjunto de la Irania o mapa cartográfico de las fincas de un distrito hipotecario (en rigor debe incluir también sus distritos colindantes, pues el lindero de una finca que, a su vez, lo sea de un distrito hipotecario colindante, debe poder cotejarse con el lindero correlativo de la finca colindante ubicada en distrito distinto). El art. 199.1, párrafo tercero, reformado, de la Ley Hipotecaria establece que “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”. La calificación de la representación gráfica se integra dentro del procedimiento registral y participa de la misma naturaleza y características a que responde el concepto general de calificación, como función registral dirigida a verificar por parte del registrador la concurrencia “in casu” de los requisitos impuestos por la ley para obtener la inscripción. En este caso, además, la calificación entronca con el principio de especialidad en su manifestación relativa a la correcta identificación de la finca. Como ha dicho la DGRN en Resolución de 1 de abril de 2013 (y ha repetido en la reciente de 25 de junio de 2015): “Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre

otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario)". En este sentido se puede decir que la calificación de la representación o descripción gráfica de la finca es similar a la calificación de las tradicionales descripciones literarias en los supuestos de inmatriculación, inscripciones de excesos de cabida o rectificación de la cabida previamente inscrita o de cualquier otro elemento descriptivo de la finca. En todos los casos el objetivo es lograr una correcta identificación del inmueble y evitar invasiones de otras fincas o situaciones de doble inmatriculación. En el caso de la calificación de la representación gráfica la finalidad es la misma, verificar que la misma se corresponde con la finca inscrita y que no coincide en todo o en parte (que no invade) con otra finca inmatriculada. Por otra parte, una vez inscrita la representación gráfica, esta inscripción está llamada a producir los efectos propios de las inscripciones en beneficio de la seguridad del tráfico y de su propietario, quien a través de dicha inscripción se inmuniza frente a posibles dobles inmatriculaciones y protege su propiedad frente a sus colindantes, en cuanto a la indeterminación de sus confines, de forma similar a como lo haría el ejercicio de una "actio finium" una vez inscrita la resolución correspondiente en el Registro (cfr. art. 12 RH). 4. Pues bien, la calificación registral de la representación gráfica de la finca constituye un género con distintas subespecies, entre las que las principales son las tres siguientes: la proyectada sobre la correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca registral, que da lugar a la inscripción registral de la referencia catastral; la que tiene por objeto la inscripción de la representación gráfica catastral o alternativa de la finca, como complemento de su descripción literaria, y que puede concluir, además, en una declaración de concordancia entre el Registro y el Catastro en cuanto a una determinada finca registral, y a la rectificación de la cabida y linderos que constan en la descripción literaria de la finca: La expresión de "representación gráfica" alude a un concepto, que en el ámbito del Catastro, está acuñado legalmente en su legislación específica (vid. art. 33 del RDL 1/2004, de 5 de marzo) en los siguientes términos "La representación gráfica de los bienes inmuebles... comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece. 2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro." La cartografía catastral, por lo demás, está sujeta a lo dispuesto en la Ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la Cartografía, en las escalas y con las especialidades establecidas reglamentariamente. Las representaciones gráficas a que alude la Ley Hipotecaria son descripciones cartográficas o planimétricas de las fincas registrales que expresan de forma gráfica su perímetro o geometría externa, su superficie y su situación en el espacio terrestre, permitiendo conocer el "recinto", área o porción terrestre concreta en la que se encuentra o sobre la que se asienta la finca. a) "La representación gráfica catastral". Es la definida por el art. 33 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, antes transcrito. Según el art. 10.1 de la Ley Hipotecaria reformado, "la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral", la cual con tal finalidad "estará a disposición de los Registradores de la Propiedad". Por ello, con carácter general en los casos en que se solicite la inscripción, mediante su incorporación, de la representación gráfica georreferenciada en los casos previstos en el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, bien por ser obligatoria dicha inscripción bien por solicitarse con carácter potestativo, el art. 10.2 de la Ley Hipotecaria impone la exigencia de aportar, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca". Esta certificación no contiene su representación gráfica georreferenciada pero permite obtener, a través de la sede electrónica del Catastro, el archivo informático correlativo con la geometría de la parcela (a través de un código seguro de verificación). En este sentido, como señala el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN, "La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad...

establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que “la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales”. Y en cumplimiento de la citada resolución, la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ha habilitado un servicio de descarga de las referidas coordenadas al que se accede por medio del CSV expresado en la propia certificación descriptiva y gráfica”. Para que, previa calificación favorable, se pueda inscribir la base gráfica de la finca resulta necesario: 1.º Que se aporte el “título formal”. Dicho título formal está integrado bien por la certificación catastral descriptiva y gráfica, bien por una representación gráfica alternativa en los casos previstos en el apartado 3 del art. 10, antes vistos (supuestos que suponen, en general, una reorganización territorial), junto con el expediente tramitado conforme al art. 199 LH del que resulte, entre otros extremos, el consentimiento o intervención del titular registral. En cuanto a los elementos de juicio que podrá emplear el registrador para valorar la existencia o no de la preceptiva “correspondencia”, por un lado estará la propia representación gráfica aportada. El otro lado de la comparación o elemento de contraste está integrado principalmente por la descripción literaria de la finca que conste en el folio real. Una dificultad añadida viene dada en aquellos casos en que las respectivas descripciones literaria y gráfica que conste en la certificación catastral no coincidan entre sí. Es lo que podríamos denominar una falta de concordancia interna de los datos catastrales, lo cual puede ser especialmente relevante en el caso de discrepancias en la superficie de la parcela. Dicha discrepancia, por si sola, no basta para rechazar la inscripción de la representación gráfica en el Registro. De la certificación catastral únicamente se inscribe la representación gráfica y no los datos alfa-numéricos. La comparación debe efectuarse entre la descripción literaria de la finca y la descripción gráfica catastral, sin considerar sus datos alfanuméricos. Por tanto, si el interesado manifiesta que la descripción de su finca coincide exactamente con la que resulta de la descripción gráfica catastral, y solicita su inscripción, no habrá obstáculo para ello, salvo que se aprecie en el título confusión o posible error del interesado, por ejemplo, cuando se manifieste que la superficie de su finca es la que resulta de los datos alfanuméricos contradictorios con los catastrales. Así lo entendió también la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, entre cuyas propuestas de interpretación figura la siguiente: “Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incluyen, tanto datos alfanuméricos (superficie del solar, edificaciones, año de la construcción, linderos, titular catastral, etc.), como gráficos (la representación gráfica de la parcela catastral). Es relativamente frecuente la existencia de contradicciones entre los datos alfanuméricos y los catastrales, especialmente en cuanto a la superficie de la parcela catastral. Dicha discrepancia, por si sola, no basta para rechazar la inscripción de la representación gráfica en el Registro. De la certificación catastral únicamente se inscribe la representación gráfica y no los datos alfanuméricos. La comparación debe efectuarse entre la descripción literaria de la finca y la descripción gráfica catastral, sin considerar sus datos alfanuméricos. Como puso de manifiesto en sus conclusiones la Comisión del Colegio de Registradores para la interpretación de la Ley 13/2015, para valorar esta correspondencia deben tenerse en cuenta todas las circunstancias de la descripción literaria (calle y número, paraje, linderos, superficie, titular) así como la procedencia registral, referencia catastral, etc. En caso de discrepancia respecto la superficie se establece un margen de tolerancia de un 10%. Resoluciones como la de 9 de abril de 2015, conforme a la cual “La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva.” La Ley 13/2015 articula determinados supuestos de inscripción obligatoria en relación con la representación gráfica georreferenciada. Estos supuestos son los enunciados en el primer párrafo del art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual quedan incluidos en dicha categoría los siguientes casos: “b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de

parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos”. hay que recordar que hoy es obligatoria la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a través de su previa incorporación al título inscribible, siendo además dicha certificación uno de los medios previstos legalmente para acreditar la referencia catastral, cuya acreditación es en todo caso obligatoria en los términos previstos en el art. 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El artículo 84.2 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dice que “los certificados catastrales tendrán validez durante un año a partir de la fecha de su expedición, siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido.” Por tanto, el registrador, en el momento de su calificación, y tanto si ya hubiera transcurrido más de un año o menos de un año desde la fecha de la certificación catastral incorporada al título, debería obtener de la sede de catastro una nueva certificación catastral actualizada. (Téngase en cuenta que el apartado octavo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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. Señala que “Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes”.) La DGRN había señalado (RDGRN: 4-8-2014) que para inmatricular la certificación catastral ha de estar vigente al tiempo del título inmatriculador, aunque ya no lo esté al de la inmatriculación. El registrador puede y debe obtenerla de oficio. Pero lo cierto es que la ley, lo que exige, es identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica “que necesariamente debe ser aportada al efecto”. Formas de subsanación. Acreditar la representación gráfica de la finca que se pretende inmatricular. Rectificando lo que proceda, de manera que exista identidad entre la finca que se pretende inmatricular y la descrita en la escritura de compra de 2005 y en la certificación catastral. Bien rectificando el título previo y este título ahora presentado por todos los otorgantes o bien realizando un Acta de notoriedad complementaria. Debe aportarse carta de pago del impuesto. En su virtud. Acuerdo Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota, al concurrir los defectos indicados en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota. De conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última notificación. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días antes referido, solicitar la práctica de la anotación preventiva prevista en el Art. 42,9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha. Contra la anterior calificación (...) Manilva, a 27 de enero de 2016 La Registradora (firma ilegible) Fdo. Belén Santa-Olalla Fernández-Figares».

III

Don S. S. A., abogado, en nombre y representación de T. I. S. S., interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Manilva el día 17 de febrero de 2016, en el que, resumidamente, alega lo

siguiente: El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige entre otros requisitos «2.º.–“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”: A).–Título traslativo inmatriculador (escritura autorizada por el Notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, el 29.10.2009, Protocolo 3.243): (...) – Cabida catastral: 5.287 m². Por tanto, la descripción contenida en el título inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, a él incorporada, son plenamente coincidentes (...) B).– Título previo (escritura autorizada por el Notario de Estepona, don Ignacio Bayón Pedraza, el 27.10.2005, Protocolo 4.102): (...) – Cabida: 4.889,32 m² (cabida que expresan las partes, según medición pericial). Por tanto, existe también plena identidad en la descripción contenida en este título previo con la contenida en el inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica, a excepción de una diferencia de cabida, entre ambos títulos traslativos, inferior al 10%. A tal efecto, se ha de tener en cuenta lo dispuesto por el nuevo artículo 9, b), párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria: 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 consecuencia, se ha de concluir también, aunque ello no es ya requisito para la inmatriculación de fincas, la plena correspondencia entre la descripción literaria de la finca contenida en ambos títulos, así como, la perfecta identificación de la finca en ambos y su diferenciación respecto de los colindantes. Ya que las descripciones literarias de la finca en ambos títulos, sin ninguna duda, se refieren básicamente a la misma porción del territorio. Tercero.–En cuanto al otro defecto advertido por la Sra. Registradora, es decir, no haberse acreditado la representación gráfica georreferenciada de la finca, obra incorporada al título inmatriculador la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica, antes dicha. Como, acertadamente, transcribe la Sra. Registradora en su calificación, la nueva dicción literal del artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: “b) Siempre que se inmatricule una finca, (...), la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”. En la primera página de la certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada al título inmatriculador, consta la representación gráfica georreferenciada de la finca, con las correspondientes “coordenadas UTM, en metros”, que es la que se ha de inscribir o incorporar al folio real de la finca, conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. Sin que sea precisa la constancia de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, por establecer el precepto transcrito que se expresarán éstas “si constaren debidamente acreditadas”. (...) Por tanto, no se atisba ningún obstáculo legal para proceder a la inmatriculación de la finca, para incorporar al folio real la representación gráfica georreferenciada de la misma –obrante en la certificación catastral incorporada al título inmatriculador– y para hacer constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente (la del título inmatriculador) la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, conforme al nuevo artículo 10.2 de la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de marzo de 2016, la registradora de la Propiedad, doña María Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre 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.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inmatriculable una finca al amparo del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura de dación en pago precedida de otra de compraventa, dándose la circunstancia de que la descripción de la fincas en ambos títulos no es plenamente coincidente. Y que la descripción que consta en el título inmatriculador de dación en pago sí coincidente con la certificación catastral incorporada al mismo, pero no con la nueva certificación catastral actualizada obtenida al efecto por la registradora al solicitarse la inmatriculación más de cinco años después del otorgamiento negocial.

La registradora señala como defectos tanto esa falta de coincidencia descriptiva entre ambos títulos, como la falta de identidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente.

El recurrente alega que la diferencia descriptiva entre ambos títulos es inferior al 10%, de modo que no hay dudas fundadas de que se trata de la misma finca, y que la descripción del título inmatriculador sí es plenamente coincidente con la certificación catastral incorporada al mismo. También alega que en dicha certificación figuran las correspondientes «coordenadas UTM, en metros» de la propia certificación, sin que sea preciso la constancia de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca concreta que se pretende inmatricular.

2. Para la resolución del presente recurso ha de partirse de que, habiéndose presentado los títulos con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta sin duda de aplicación la nueva redacción de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, pues así lo prevé su disposición transitoria única. Y que 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».

Por tanto, han de concurrir simultáneamente dos exigencias de identidad descriptiva: la primera, entre el título traslativo inmatriculador y el título adquisitivo previo; y la segunda, entre dicho título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente ha de aportarse al efecto. Pero con la particularidad, de que para el primer supuesto, la ley exige que exista «identidad... a juicio del Registrador». Y en cambio, para el segundo supuesto, la ley exige que exista «identidad... en todo caso». Lo cual ya induce a interpretar que el grado de identidad exigible no es exactamente el mismo en ambos supuestos.

3. En efecto, y entrando propiamente en el análisis del primer defecto señalado por registradora, lo cierto es que cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad.

Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

En el presente caso, en el que la nota de calificación, a pesar de su extensión, se limita en esencia, en este punto, a constatar el dato de la diferencia entre los 5.287 metros cuadrados y los 4.889,32 metros cuadrados que se expresan en uno y otro título –diferencia inferior incluso al 10%– pero sin emitir la registradora ningún juicio o apreciación fundada

sobre la existencia de dudas en cuanto a la identidad de la finca entre ambos títulos, el primer defecto recurrido, tal como ha sido formulado, no puede ser confirmado.

4. 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 53.6 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 que 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.

Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos –tales como las edificaciones–, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral, pues «desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos». Pero que «en cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles (artículo 3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) como sería, por ejemplo,

que quien sea previamente titular catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la descripción catastral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad». Como tampoco es necesario que exista identidad de los titulares catastrales colindantes con los colindantes mencionados en el título inmatriculador.

Esta cuestión ya fue resuelta por este Centro Directo en Resolución de 5 de agosto de 2014 al señalar que «que no sólo no es necesario que coincidan los nombres de los colindantes expresados en el título inmatriculador y en la certificación catastral, sino que, incluso, aun en el hipotético caso de que tales nombres fueran coincidentes, no es preciso, ni aportaría clarificación alguna, que la descripción registral literaria de la finca, cuando se proceda a su inmatriculación, mencionase los nombres de los propietarios colindantes, sino que, ajustándose a lo previsto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y tratándose de inmatriculación regida además por el artículo 53 de la Ley 13/1996, ha de bastar con que identifique geográficamente la finca a inmatricular por referencia al plano resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, con ello, queden identificados sus linderos de manera perimetral, y consecuentemente, cuáles son los inmuebles catastrales colindantes por cada uno de sus cuatro puntos cardinales, pero sin tener que mencionar en la descripción literaria de la finca a inmatricular, pues en nuestro sistema registral han de evitarse las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, los supuestos nombres de los supuestos propietarios colindantes». Criterio que también lo confirma el apartado 8.º de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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 al señalar que en orden a la calificación del registrador de la propiedad de la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral, la falta de correspondencia no pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes.

5. Pero, dicho todo lo anterior, en el presente caso la cuestión que se discute no es tanto si concurre la necesaria identidad entre la descripción de la finca en el título inmatriculador con la del inmueble catastral, ni tampoco la de cuál haya de ser el grado de identidad o coincidencia exigible.

Lo que verdaderamente se plantea y discute en el presente caso es si tal identidad ha de referirse a la delimitación geográfica del inmueble catastral que existía al tiempo de la certificación incorporada al título inmatriculador, o a la que exista al tiempo de solicitarse la inmatriculación, es decir, al practicarse el asiento de presentación registral con tal finalidad.

Puede ocurrir, y así ha ocurrido en el caso aquí debatido, que ambas delimitaciones geográficas catastrales, para un mismo inmueble y con una misma referencia catastral, hayan variado en el tiempo, de modo que al solicitarse la inmatriculación se haya perdido la identidad descriptiva inicial entre el título inmatriculador y la situación catastral, y ello a causa de una alteración catastral sobrevenida.

Si el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exigiera identidad entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y en la certificación catastral «incorporada al mismo», podría defenderse que los ulteriores cambios catastrales son irrelevantes a estos efectos, pues sólo habríamos de atenernos al contenido de la concreta certificación catastral incorporada al título, siga o no formalmente vigente, y haya cambiado o no el inmueble catastral. De hecho, este Centro Directivo, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y bajo la vigencia, todavía, del artículo 53. Seis de la Ley 13/1996, había señalado, por ejemplo en su Resolución de 4 de agosto de 2014, que para inmatricular, la certificación catastral había de estar vigente al tiempo del título inmatriculador, aunque ya no lo estuviera al de la inmatriculación. Aunque también es cierto que en otra Resolución posterior, de 15 de diciembre de 2014, se sostuvo que la certificación catastral aportada al Registro ha de estar vigente, pues la normativa reguladora del Catastro le atribuye una vigencia máxima de un año, y tal circunstancia es calificable por el registrador.

En el presente caso se incorporó al título inmatriculador de fecha de 29 de octubre de 2009, certificación catastral de 28 de octubre de 2009 en la que consta que la superficie del suelo es de 5.287 metros cuadrados, que es la misma que se hace constar en el propio título inmatriculador.

Pero presentándose el mencionado título en el Registro de la Propiedad más de cinco años después, el 7 de enero de 2016, la registradora ha procedido a obtener una certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada al 15 de enero de 2016 de la parcela 136 del polígono 20, que es la que se pretende inmatricular, «y de ella resulta que no se corresponde con la descripción literaria contenida en el título inmatriculador, ya que difiere la superficie y algunos de los colindantes y la información gráfica también es diferente a la que aparece en la certificación catastral de 28 de octubre de 2009 incorporada a la escritura».

En primer lugar, ha de señalarse que la actuación de la registradora al solicitar y obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, pues, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que el apartado 8.º de la Resolución conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes».

Y en cuanto a la apreciación de la registradora a la vista del contenido de la nueva certificación catastral actualizada –aun cuando las diferencias en los nombre de los colindantes no tienen relevancia decisiva por sí mismas–, lo cierto es que se ha producido una alteración catastral sobrevenida en la delimitación geográfica perimetral del inmueble catastral que el registrador no puede ignorar, ya que si se accediera a la inmatriculación con la descripción contenida en el título y en la antigua certificación catastral, como pretende el recurrente, no se estaría cumpliendo la finalidad perseguida por la ley, y ya apuntada más arriba, de que en los supuestos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la finca registral ya nazca coordinada geográficamente con el inmueble catastral –uno o varios completos– existente al tiempo de la inmatriculación.

Tampoco se podría conseguir dar cumplimiento al requisito legal de que se inscriban las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la finca, pues la certificación catastral del año 2009 que fue incorporada al título no las expresaba –por no ser entonces exigible– ni sería posible obtenerlas ahora pues la nueva certificación catastral actualizada, que sí las contiene, se refiere a una delimitación geográfica perimetral claramente distinta.

En consecuencia, este segundo defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del título inmatriculador o bien mediante la rectificación del Catastro.

6. Distinta hubiera sido la conclusión si la modificación catastral sobrevenida se hubiera limitado, por ejemplo, a la rectificación de alguno de los datos alfanuméricos que constan en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, como viene ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresada en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geométricamente de la parte gráfica.

En tal hipótesis, sería claro que el inmueble, entendido con una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, y por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificadas en la certificación catastral

actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada. Por ejemplo, mediante una simple instancia con firma legitimada o ante el registrador en la que el interesado consienta la inscripción con la superficie geométrica de la parcela catastral, pues, en todo caso, tras la Ley 13/2015, y conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca –lo cual es preceptivo en los casos de inmatriculación, entre otros–, su cabida será la resultante de dicha representación –que en la hipótesis que analizamos no habría variado– y no otra.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación, que queda revocado, y desestimar en cuanto al segundo, que queda confirmado, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 12 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.