

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5317** *Resolución de 21 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga nº 1, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas por medio del doble título adquisitivo.*

En el recurso interpuesto por don M. L. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas por medio del doble título adquisitivo.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de compraventa, en unión de otra escritura previa de compraventa, otorgada ante el notario de Vélez-Málaga, don Juan Deus Valencia, con fecha 17 de enero de 2014, y número 87 de protocolo, se solicitó la inmatriculación de varias fincas en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1.

##### II

Dicha escritura, en unión del título previo de adquisición (escritura de compraventa otorgada ante la notaria de Vélez-Málaga, doña María Sierra Barbé García, con fecha 13 de noviembre de 2000, número 155 de protocolo), fueron objeto, en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, de la siguiente nota de calificación de fecha 23 de diciembre de 2015: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno Entrada: 1798/2015. Diario: 1144/155, de fecha 02/12/2015. Documento: Escritura autorizada el día 17/01/2014, por el Notario de Vélez-Málaga, don Juan Deus Valencia, número de protocolo 87/2014.–Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado, en unión de la escritura de compraventa, -título previo de adquisición- otorgada el 13 de noviembre de 2000, ante la notario de esta ciudad, doña María S. Barbé García, protocolo 155, y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las finca descritas bajo los números 1, 3, y 4.–Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Dicho documento motiva la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse el/los siguiente/es defecto/os de carácter subsanable: 1.–Por no existir identidad en la descripción de las fincas en el título inmatriculador y en el título previo de adquisición, de conformidad con el artículo 205 de la ley 13/2015 de 24 de junio. 2.–Falta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca descrita bajo el número 2. (Artículo 205 de la Ley 13/2015, de 24 de junio). De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada. La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación 1144/155. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel

Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 1 a día veintitrés de diciembre del año dos mil quince».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. L. L. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 25 de enero de 2016, en base a los siguientes argumentos: «Expone Primero.—Que en fecha 2/12/2015, presentó ante el Registro de la Propiedad número 1 de Vélez-Málaga, con número de entrada 1798 y Localizador 229032990084B976, la escritura pública de compraventa otorgada ante el Sr. notario de Vélez-Málaga, D. Juan Deus Valencia en fecha 17/01/2014, número de protocolo 87, por la adquiría, para mi sociedad de gananciales, una parcela rústica, sin inmatricular, que está formada por cuatro parcelas catastrales. A dicha escritura se acompañaban los certificados gráficos descriptivos expedidos por la Gerencia de Catastro de Málaga de las 4 referidas parcelas, excepto de la descrita como número 2 por cuanto el programa informático del catastro sólo permite certificar el contenido descriptivo. Todas las parcelas se hallan catastradas bajo mi titularidad. Así mismo, se acompañaba como título previo, la escritura pública de compraventa otorgada ante el Sr. notario de Vélez-Málaga, D.<sup>a</sup> María S. Barbé García, de fecha 13/11/200 (sic), protocolo 155, por las que mis vendedores adquirían la referida parcela, descrita conforme a los datos obrantes en la Gerencia de Catastro anteriores a los actuales, constando la finca dividida en 16 parcelas rústicas. Segundo.—(...) Alegaciones primero.—Identidad de la finca que figura en el título inmatriculador y en el título previo de adquisición.—Título previo: Escritura Pública de compraventa otorgada ante el notario de Vélez-Málaga, D.<sup>a</sup> María Sierra Barbé García, en fecha 13/11/2000, protocolo número 155. Las fincas descritas son las siguientes, con expresión en la columna de la derecha de los metros cuadrados de superficie: 1. Rústica situada en (...) Término municipal de La Viñuela, de tierra de pastos, secano con olivos e higueras, que ocupa una extensión superficial de una hectárea, cuarenta y siete áreas, veinte centiáreas y que linda: al Norte, don J. P. G., Sur, don A. N. G.; al Este, Arroyo (...) y al oeste, don V. J. J., doña M, M. G., don J. F. A. y don A. N. G. 14.720. 2. Otra, situada en el mismo paraje y término de esta ciudad, de tierra secano, con olivos, higueras y almendros, además de pastos, que ocupa una extensión superficial de una hectárea, ochenta y ocho áreas, cuarenta centiáreas y que linda: al Norte, don A. N. G., Sur, término de Vélez-Málaga, Este A. N. G. y al Oeste, M. C. M. 18.840. 3. Otra, situada en (...), del término municipal de la Viñuela, de tierra secano, con olivos y pastos, que ocupa una extensión superficial de cuarenta áreas, sesenta centiáreas y que linda: al Norte, doña R. R. G.; Sur, término municipal de Vélez-Málaga; Este, don A. M. G. y al oeste, don A. N. G. 4.060. 4. Otra, situada en el paraje y término anteriormente expresados, de tierra secano, con almendros, pastos, olivos e higueras, que ocupa una extensión superficial de dos hectáreas, trece áreas, ochenta centiáreas y que linda: al Norte, don A. N. G. y doña R. R. G.; sur, término municipal de Vélez-Málaga; Este, don A. N. G. y al Oeste, doña A. G. G. 21.380. 5. Otra, situada en igual paraje y término que la anterior, de tierra secano, con pastos, olivos e higueras, que ocupa una extensión superficial de una hectárea, cuatro áreas, sesenta centiáreas y que linda: al Norte, don A. N. G. y Arroyo; Sur, término de Vélez Málaga; Este, doña A. G. G. y don A. N. G.; y al Oeste, con don A. N. G. 10.460. 6. Otra, situada en idéntico paraje y término que la precedente, de tierra secano, con almendros, pastos y olivos, que ocupa una extensión superficial de una hectárea, ochenta y ocho áreas, ochenta centiáreas y que linda: al Norte, Arroyo; Sur, término municipal de Vélez-Málaga; Este, don A. N. G.; y al Oeste, don M. O. G. 18.880. 7. Otra, situada en los mismos paraje y término que la precedente, de tierra secano, con almendros, pastos y olivos, y un pequeño huerto de regadío, que todo ocupa una extensión superficial de cuatro hectáreas, treinta y cinco áreas y linda: al Norte, don A. N. G.; Sur, don M. O. G., Arroyo y don A. N. G.; Este, don A. N. G.; y al Oeste, don A. N. G. 43.500. 8. Otra, situada en idénticos paraje y término de tierra secano, con olivos, viña y pastos, que ocupa una extensión superficial de once áreas, veinte centiáreas y que linda: al Norte, don A. N. G.; Sur, don A. N. G.; Este y Oeste, don A. N. G. 1.120. 9. Otra, situada en el expresado paraje (...) del término municipal de

La Viñuela, de tierra secano, con almendros, chumberas, pastos, olivos, higuera y viña, y un pequeño huerto de regadío, que todo ocupa una extensión superficial de tres hectáreas, setenta y ocho áreas, cincuenta y ocho centiáreas y que linda: al Norte, don J. P. G., doña M. P. G., don E. P. G. y don J. y don A. G. M.; Sur, don A. N. G. y el Arroyo, además don J. y don A. G. M., Este doña R. R. G., don J. y don A. G. M. y al Oeste, Arroyo (...) y don J. y don A. G. M. 37.858. 10. Otra, situada en (...) del término municipal de La Viñuela, que ocupa una extensión superficial de cuarenta y cinco áreas, cuarenta centiáreas y que linda: al Norte, con parcela número 236, que se describe a continuación; Sur, con la número 93, de don A. N. G.; al Este con la número 91 del mismo titular y al Oeste con la número 93, del mismo señores N. G. 4.540. 11. Otra, situada en iguales pago y término que la anterior, que ocupa una extensión superficial de sesenta áreas, cuarenta centiáreas, y linda: al Norte, con don A. G. A.; al Sur, con don A. N. G., al Este, con don J. P. G. y al oeste, don A. N. G. y don M. C. M. 6.040. 12. Otra, situada en idénticos pago y término que la precedente, con una superficie de veintidós áreas y linda: por el Norte, don A. N. G.; Sur, con doña A. G. G.; al Este, con el Arroyo y al Oeste, con el término municipal de Vélez-Málaga 2.200. 13. Otra, situada en los mismos pagos y términos que la anterior, con una superficie de veintiséis áreas, sesenta centiáreas y que linda: por el Norte, con el Arroyo; al Sur, con don A. N. G.; al Este, con el arroyo y al oeste con don A. N. G. 2.760. 14. Otra, situada en igual pago y término que la anterior, que ocupa una extensión superficial de cuarenta áreas, ochenta centiáreas y que linda: por el norte, con el Arroyo, al Sur, don A. N. G., al Este, con el Arroyo y al Oeste, con don A. N. G. 4.080. 15. Otra, ubicada en igual pago y término que la anterior, con una superficie de cincuenta y tres áreas, cuarenta centiáreas y que linda: al Norte, y Oeste, con don A. N. G.; al Sur, con la misma parcela; al Este con doña R. R. G. 5.340. 16. Otra, ubicada en igual pago y término que la anterior, con una superficie de cincuenta y tres áreas, cuarenta centiáreas y que linda: al Norte, y Oeste, con don A. N. G.; al Sur, con la misma parcela; al Este con doña R. R. G. 4.800. Total metros cuadrados: 200.578 m<sup>2</sup> Se incorporan a la referida escritura pública las cédulas parcelarias de las distintas fincas conforme a los datos catastrales de la época, y un plano catastral en el que se observa que las distintas fincas son colindantes entre sí, existiendo un lindero fijo muy claro: el límite municipal de Viñuela con Vélez-Málaga, así como un arroyo que cruza la finca de Oeste a Este y de Sur a Norte (Arroyo...) (...) Titulo inscribible: Escritura Pública de compraventa otorgada ante el notario de Vélez-Málaga, D. Juan Deus Valencia, en fecha 17/01/2014, protocolo número 87. Las fincas descritas son las siguientes, con expresión en la columna de la derecha de los metros cuadrados de superficie: 1. Rústica.-Parcela de terreno de uso agrario, de secano, sita en Viñuela, en (...), en la parcela número 374 del polígono 10. Tiene una extensión superficial de ciento treinta y cuatro mil trescientos veintisiete metros cuadrados y linda: Al Norte, con la parcela número 355 catastrada a nombre de doña M. M. G., la 364 a nombre de don V. J. J., la 353 a nombre de J. F. A., la 360 a nombre de J. P. G., la 373 a nombre de J. E. E. P., la 372 a nombre de J. E. E. P., la 385 a nombre de E. P. G.; al Sur, con límite del término municipal que lo separa de las parcelas números 66 catastrada a nombre de A. A. R., 65 catastrada a nombre de J. G., 64 catastrada a nombre de J. G. A., 63 catastrada a nombre de J. P. V., 62 catastrada a nombre de A. A. M., 61 catastrada a nombre de J. L. G. S. y 60 catastrada a nombre de A. M. F., todas ellas del polígono cinco de Vélez-Málaga y con la número 327 catastrada a nombre de M. C. M.; Este, con Arroyo (...), con el Arroyo (...) y con las parcelas números 375 catastrada a nombre de M. O. T. y la número 383 catastrada a nombre de R. R. G. y Oeste, con las nombradas parcelas 327, 355, 353, 373, con la número 352 catastrada a nombre de A. G. A., con el número 356 a nombre de A. J. J. y por todos sus vientos con la parcela número 382 catastrada a nombre de J. A. G. M. y el diseminado 249 catastrada a nombre de B. J. G. Situación catastral: Figura catastrada con el número de referencia 29099A010003740000YL 134.327. 2. Rústica.-Parcela de terreno de uso agrario, de secano, sita en Viñuela, en (...), es la parcela número 382 del polígono 10. Tiene una extensión superficial de doscientos diecinueve metros cuadrados y linda por todos sus vientos con la parcela número 374 catastrada a nombre de J. E. E. P., don A. P. F. G. y la sociedad Auto Recambios Ángel, S.L., y el diseminado 249 catastrado a nombre

de B. J. G. Situación catastral: Figura catastrada con el número de referencia 29099A010003820000YK 219. 3. Rústica.—Parcela de terreno de uso agrario, de secano, sita en Viñuela, en (...), es la parcela número 378 del polígono 10. Tiene una extensión superficial de treinta y un mil seiscientos siete metros cuadrados y linda: Norte, con la parcela 381 catastrada a nombre de R. R. G. y con Arroyo (...); Sur, con límite del término municipal que lo separa de la parcela número 382 del polígono 5 de Vélez-Málaga catastrada a nombre de J. G. G.; Este, con las parcelas números 380 y 379 catastradas a nombre de J. G. G. y A. M. G., respectivamente y al Oeste, con el número 377 catastrada a nombre de A. G. G. Situación catastral: Figura catastrada con el número de referencia 29099A010003780000YO 31.607. 4. Rústica.—Parcela de terreno de uso agrario, de secano, sita en Viñuela, en (...), es la parcela 370 del polígono 10. Tiene una extensión superficial de treinta y cuatro mil setecientos treinta y cinco metros cuadrados y linda: Norte, con Arroyo (...); Sur con límite del término municipal que lo separa de las parcelas 382 catastrada a nombre de J. G. G., la número 86 a nombre de M. B. H. G., la 86 a nombre de M. B. H. G., la 85 a nombre de M. B. H. G., la 85 a nombre de M. H. G. y la 56 a nombre de M. F. G., toas ellas del polígono 5 de Vélez-Málaga; Este, con la número 377 catastrada a nombre de A. G. G. y al Oeste, con Arroyo (...). Situación catastral: Figura catastrada con el número de referencia 29099A010003760000YF 34.735. Total metros cuadrados 200.888 m<sup>2</sup>. De lo anterior deducimos los siguientes datos que confirman la identidad de la finca: - Mismo Término municipal (La Viñuela) y paraje (...); - Si tomamos en consideración las parcelas agrupadas en ambos títulos obtenemos: - La diferencia de superficie entre el título previo y el inmatriculador asciende a 310 metros cuadrados en ambas descripciones, esto es, el 0,15% de la superficie de la finca; - Existe coincidencia en el Lindero Sur que es el límite con el término municipal de Vélez-Málaga; - Existe coincidencia de los linderos personas físicas: - La parcela descrita con el número 1 de nuestro título inmatriculador, coincide en linderos Norte con la parcela descrita en el número 1 del título previo y al Este con el arroyo de (...); así como mantiene linderos comunes con las identificadas con los números 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del título previo (subrayado en los cuadros al objeto de evidenciar las similitudes); - Los linderos de la finca descrita en el apartado 4 del título inmatriculador coinciden con los descritos en la finca enumerada con el 3, 4, 5, 6, 7 y 8 en el título previo; Hay que tener en cuenta que, como consta en el título inmatriculador, las fincas descritas como 3 y 4 estaban anteriormente catastradas a favor de D. A. N. G., que es lindero de varias parcelas de las enumeradas en el título previo. Como estas (16) luego se agruparon hasta formar sólo 4 parcelas catastrales, es normal que conste este antiguo titular como lindero en el título previo. Todo lo anterior obedece a un cambio en la base de datos del catastro, el cual procedió a agrupar parcelas catastrales, resultando de un original de 16 a 4, conforme al siguiente cuadro: (...) Por lo anterior, la Gerencia de Catastro ha procedido a modificar la titularidad catastral de las parcelas actuales número 374, 376, 378 y 382 del polígono 10 de Viñuela a favor de D. M. L. L. en virtud de la escritura pública que es título inmatriculador, por cuanto dicha administración ha apreciado la coincidencia de las fincas entre los datos antiguos y los nuevos. Sentado lo anterior, entiende esta parte que debe procederse a la inmatriculación de las fincas a favor de mi principal y su esposa. Así, el artículo 205 de la Ley 13/2015, establece: «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 interpretación literal del artículo pone de relieve que si la descripción en el título inmatriculador coincide con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica se debe proceder a la inmatriculación («y en todo caso»). Por tanto, al haberse descrito las cuatro parcelas catastrales conforme a las certificaciones expedidas por la Gerencia de Catastro que constan protocolizadas en la escritura pública otorgada ante el notario D. Juan Deus Valencia, y siendo coincidentes,

entendemos que es suficiente para proceder a la inscripción, habiéndose dado cumplimiento en nuestro título a la obligación exigida por el referido artículo. Entendiendo, pues, que lo anterior es suficiente para proceder a la inmatriculación, además, se evidencia que hay identidad entre la finca descrita en el título previo, aunque catastralmente esté dividida en 16 parcelas, y la finca del título inmatriculador, aunque catastralmente se hayan agrupado las antiguas dieciséis y resten sólo 4. Esta identidad se observa en la coincidencia de los siguientes datos: - término municipal; - paraje; - superficie; - linderos fijos (límite con término municipal de Vélez-Málaga); - linderos personas físicas; existencia de Arroyo (...) en las descripciones. Mas, evidentemente, entre escrituras públicas de 14 años de diferencia entre unas y otras, se actualizan datos catastrales, por lo que considero excesivo que se exija un título previo de fecha superior a un año en el tiempo respecto al título inmatriculador, y que las descripciones deban ser literalmente iguales. Entiendo que lo que se pide por el artículo es la identidad entre fincas, que se aprecie que es la misma finca, y no que las descripciones sean exactamente iguales. De la literalidad del artículo, se desprende que el Legislador marca dos grados de exigencia de identificación distintos: uno entre el título previo y el inmatriculador, que no exigiría la coincidencia literal en ambos títulos (usa expresión «a su juicio»), y otra, la del título inmatriculador con la certificación catastral descriptiva y gráfica que sí exige su coincidencia. Por lo anterior, con todos los respetos, entiende esta parte que se debería haber procedido a la inmatriculación de las parcelas. Segundo.—Si consta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca descrita bajo el número dos.—Constan protocolizadas en la escritura pública de compraventa otorgada ante el Sr. notario de Vélez-Málaga, D. Juan Deus Valencia en fecha 17/01/2014, número de protocolo 87, cuatro certificaciones catastrales gráfico descriptivas, una por cada parcela descrita en el cuerpo de la escritura, y, concretamente, la de la parcela 382 del polígono 10 de Viñuela que es la descrita en el número 2 de la escritura pública (folios BR6804877 a BR6804875). En el momento de presentar la solicitud ante el Registro de la Propiedad, se acompañaron certificaciones catastrales gráficas descriptivas de las cuatro parcelas al objeto de acreditar el cambio de titularidad de las mismas a favor de D. M. L. L., por cuanto no constaban en el momento de otorgar la escritura pública ni a favor de los vendedores ni de los compradores. De estas cuatro certificaciones, la Gerencia de Catastro, debido a sus actualizaciones, sólo hizo entrega de la certificación descriptiva de la parcela 382, no pudiendo obtenerse la certificación gráfica, pero sí quedaba acreditada el número catastral de la parcela (382 del polígono 10 de Viñuela), su titularidad (que era el motivo por el que se había solicitado el certificado) y demás datos (superficie, paraje,...). Por ello, no es que no conste la certificación catastral gráfica descriptiva de la finca descrita bajo el número dos, debidamente protocolizada en la escritura pública, sino que en la certificación aportada para acreditar el cambio de titularidad (y sólo a estos efectos) no se ha hecho entrega por la Gerencia de Catastro de la información gráfica, pero sí de la descriptiva».

#### IV

El registrador suscribió informe el día 8 de febrero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3, 6, 7, 8 y 12 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, 8 de mayo, 9 de julio y 5 de septiembre de 2013, 2 de abril y 25 de septiembre de 2014 y 15 y 17 de junio de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de proceder a la inmatriculación de varias fincas, bajo las siguientes circunstancias de hecho:



En primer lugar, existen ciertas discrepancias entre la descripción de las fincas en el título inmatriculador y en aquél que le sirve de título previo justificativo de la adquisición del transmitente.

En segundo lugar, no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de uno de los inmuebles objeto de primera incorporación en sentido formal y material a los libros del registro (en particular, la finca señalada con el número 2 del inventario de la escritura de compra).

2. En relación al primero de los defectos alegados por el registrador en su nota de calificación, éste considera que no queda verificada la debida identidad entre las dos descripciones de las fincas, tal y como se incluyen en el título principal, en relación a las que resultan del antetítulo.

El tenor literal del artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador».

Es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

En el caso que nos ocupa, los títulos difieren entre sí más de trece años, y la configuración de las fincas se distingue de la siguiente manera: si bien la superficie es muy equiparable (siendo las diferencias inferiores al 1% en extensiones bastante elevadas), la ubicación concreta de los inmuebles es discretamente diferente -en el año 2000, se incluían varias suertes de terreno en dos parajes, en el término de Viñuela; mientras que en 2014 se hablaba sólo de un sitio - y las correspondencias entre linderos fijos y móviles son, en gran parte de los casos, mayoritarias, produciéndose -quizá como hecho más relevante- una variación en el número de fincas objeto del negocio, pasando de quince a cuatro como objeto específico de cada una de las dos compraventas. El registrador alude simplemente a la «falta de identidad de la descripción de las fincas en el título inmatriculador y en el título previo de adquisición», profundizando en su informe en defensa de la nota de calificación en la alteración de la identificación catastral, habiendo cambiado la parcela -y el número de ellas- dentro del polígono catastral, así como el número de fincas en la propia escritura como objeto del negocio, pero no el lugar o paraje de ubicación. Debe recordarse que la nueva reordenación catastral puede deberse no sólo a la realización de actos de relevancia registral (tales como agrupaciones u otros actos de modificación hipotecaria), sino que, incluso a instancia de los propios organismos del Catastro puede producirse una reorganización de las parcelas, e incluso de los polígonos, atendiendo a circunstancias como el uso o destino de la parcela o parcelas en cuestión, una vez realizada una nueva inspección catastral. Tampoco puede olvidarse que habiendo transcurrido más de trece años desde el título previo, el Catastro -como registro administrativo de finalidad fiscal, donde la valoración de las fincas del padrón constituye su elemento esencial- pudo someter a un procedimiento de renovación absoluta en la descripción de las fincas, siendo relevante que al tiempo del otorgamiento del título previo -el año 2000- la normativa vigente preveía expresamente esa renovación del catastro rústico en gran parte de localidades de España. Tampoco se puede obviar, sin embargo, que estas alteraciones pueden generar dudas a la hora de identificar las fincas, pero que esas dudas deben estar justificadas y debidamente identificadas, no bastando para impedir la inscripción fórmulas genéricas o vagas sin desarrollo de los hechos y fundamentos que las justifiquen.

De manera añadida, y analizando el caso planteado, las semejanzas entre ambas descripciones exceden de las discrepancias, por lo que la aseveración del registrador, tal y como resulta formulada en su nota de calificación, y a la vista de los hechos planteados no puede sostenerse, ya que si bien debe existir identidad entre ambas descripciones, la exigencia de correspondencia plena no puede ser confirmada porque ello, como ha quedado señalado, eliminaría el juicio de valor que la redacción del artículo 205 parece querer imponer al registrador. Hubiera resultado conveniente que, profundizando en las causas que impiden apreciar la identidad entre ambas descripciones, la nota de calificación hubiera sido más extensa y concreta, desarrollando los motivos que impiden apreciar la identidad entre las dos descripciones, huyendo así de aseveraciones tan genéricas como la expresada.

3. Entrando a valorar el segundo de los aspectos reseñados en la nota de calificación, con anterioridad a la mencionada reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley de 24 de junio de 2015, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en concreción a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador. Tras la derogación de dicha norma por la Ley de 2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al ya mencionado artículo 205 para el caso de inmatriculación por el sistema del llamado doble título. De esta manera, señala el indicado precepto que «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». Por ello, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, como requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, sigue siendo requisito esencial para practicar la primera inscripción -tanto en sentido material como formal- de una finca en los libros del Registro, y por ello, el defecto debe ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el primero de los defectos expuestos en la nota de calificación del registrador 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, 21 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.