

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9305** *Resolución de 20 de junio de 2018, 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 24 de febrero de 2018 ante el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, con el número 449 de protocolo, doña I. y doña T. B. J. promovieron el expediente notarial para la inmatriculación de una finca sita en el término municipal de Navafría.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Sepúlveda, doce de marzo de dos mil dieciocho.

Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos. Se presenta acta de notoriedad para la inmatriculación de fincas con forme conforme al artículo 203.1 de la ley hipotecaria solicitando certificación registral para inmatricular una finca que se suspende en base a los siguientes hecho y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1. La finca que se pretende inmatricular se describe así: Finca urbana: En término de Navafría, Calle (...) Se compone de parcela de terreno y vivienda. Superficie del solar. 1979 metros cuadrados. Superficie construida total: 97 metros cuadrados en una sola planta. El resto de la superficie no ocupada es terreno libre. Linderos: Norte, Calle (...); Sur, polígono 2, parcela 891 de Doña M. M. S.; Este, fincas catastrales 1152417 de Don R. P. C. y doña N. I. A., 1152418 de Doña A. I. M. R. y Don J. M. S., 1152419 de Don J. L. V. B. y 1152402 de Don M. G. M. y Doña M. L. V. G.; y Oeste, con finca que es parte de la catastral 1152401 finca registral 2819 de Doña I. y Doña T. B. J. Mientras que en la certificación catastral se define con 2841 metros cuadrados, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige como primer requisito para expedir la certificación registral que exista coincidencia entre la descripción de la finca en el Acta y la certificación catastral y aquí esta circunstancia no se da, además en el acta el lindero Oeste de la finca se dice que es la finca registral 2819 propiedad de Doña I. y Doña T. B. G. [sic] mientras el lindero Oeste en la certificación catastral es otra finca distinta la Calle (...); se pretende justificar

esta diferencia diciendo que se pretende agrupar la finca que se pretende inmatricular con la finca registral de las mismas que es colindante finca registral 2819 de Navafría pero el artículo 203 de la L.H. establece que no se puede inmatricular una finca si no hay correspondencia entre la finca descrita en el título de propiedad y la certificación catastral, y más cuando en este caso supera el diez por ciento.

2. En el acta de inmatriculación se pretende inmatricular una finca urbana Calle (...) de Navafría, y en el registro ya existe una finca en esa misma calle y número la registral 3456 de Navafría, que se dividió dando lugar a la calle (...) finca registral 3457 y la finca en Calle (...) registral 3458, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria en la regla tercera dice que el registrador debe comprobar, la falta de previa inmatriculación a nombre de persona alguna, este obstáculo se pretende salvar en el acta de la siguiente manera: La titular de la finca registral 3457 manifiesta en el acta que su finca no está ubicada en la calle (...) sino en terreno diseminado 128 según certificación catastral aunque el recibo del IBI establece que la finca registral de Navafría 3457 está en la calle (...), por lo tanto no basta solo este consentimiento sino que previa a la inmatriculación de la finca de este acta debe hacerse constar el cambio de ubicación de esta finca por los trámites del artículo 199, y 201 de la Ley Hipotecaria. Respecto de los titulares registrales de la finca 3458 nada se dice en el acta, y previa a la inmatriculación de la finca de esta acta se exige que preste su consentimiento a modificar la ubicación de su finca registral conforme al artículo 40 y artículo 1 de la LH y que este cambio se produzca conforme a los artículos 199 y 201 de la LH, según el acta hoy la finca registral 3458 está ubicada en terreno diseminado polígono 3, parcela 829.

3. El tercer motivo para rechazar la expedición de la certificación registral es que existe una coincidencia parcial en cuanto a la descripción de la finca objeto del acta de inmatriculación y las fincas registrales 3456, 3457, 3458 de Navafría, de las que se certifica seguidamente.

Fundamentos de derecho, artículos 18 de la LH y artículo 203.1 en su párrafo segundo del [sic] regla tercera.

Contra la presente calificación (...) El registrador de la propiedad (firma ilegible). Don Pedro Alfredo Álvarez González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) Alegaciones y fundamentos de Derecho:

Antes de acometer el examen de cada uno de los hechos y fundamentos de derecho alegados por el señor registrador, para denegar la Certificación Registral solicitada, considero oportuno citar la Resolución de ese centro directivo de hace menos de un mes, concretamente del pasado 22 de febrero, motivada por una calificación del mismo funcionario a un acta autorizada por este fedatario recurrente, y cuya simple lectura, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria sobre el carácter vinculante de las resoluciones no anuladas judicialmente, deberla haber sido suficiente para evitar la actuación que motiva este recurso; ya que, a mi entender, establece taxativamente los siguientes pronunciamientos:

1.º Que "el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante el notario, a la vista de todo lo actuado...".

2.º Que «la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento no impide continuar con la tramitación del mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público; o la aportación de certificados municipales que acrediten la numeración de la calle, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Dicho esto, paso a examinar cada uno de los hechos y fundamentos alegados por el señor registrador para denegar la certificación solicitada:

1.º Porque "el artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige como primer requisito para expedir la certificación catastral que exista coincidencia entre la descripción de la finca en el Acta y la certificación y aquí esta circunstancia no se da", pues:

a) En el acta se describe la finca con una superficie de 1979 m<sup>2</sup>, "mientras que en la certificación catastral se define con 2841 metros cuadrados".

b) "Además en el acta el lindero Oeste de la finca se dice que es la finca registral 2819 propiedad de Doña I. y Doña T. B. (sic) G., mientras el lindero Oeste en la certificación catastral es otra finca distinta la calle (...)" y "se pretende justificar esta diferencia diciendo que se pretende agrupar la finca que se pretende inmatricular con la finca registral de las misma que es colindante finca registral 2819 de Navafría".

Esta diferencia de superficie está perfectamente explicada en el expositivo II.º del acta calificada, que es del siguiente tenor literal: "Que la finca descrita (no inscrita), junto con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda (registral 2819), forman la finca catastral 1152401VL3415S0001OM, y con el fin de adecuar la realidad física, registral y catastral de la finca sita en la calle (...) de la localidad de Navafría (Segovia), se pretende la inscripción de la finca objeto de este acta, para ser agrupada con la registral 2819 (propiedad de las requirentes), escritura que se formalizará en el día de hoy, ante mí, Notario, con número siguiente de protocolo, siendo entonces la descripción de la finca resultante de dicha agrupación coincidente totalmente con la que resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, y con la realidad física de la finca".

Además, debe tenerse en cuenta la Resolución de esa Dirección General de 17 de diciembre de 2013, que literalmente declara: "Que una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide... la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, ha de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Lógicamente esta doctrina debemos entenderla referida, hoy día, no al artículo citado sino al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

La diferencia en el lindero Oeste, que al igual que la anterior no se ha tratado de justificar con la concatenación de pretensiones que el señor registrador nos imputa en su nota, está plenamente justificada, pues no se trata del lindero oeste de una misma finca, sino de dos fincas distintas con diferentes linderos oeste. Y así, la finca registral 2819 es lindero oeste de la finca que se pretende inmatricular y la finca sita en la calle (...), es el lindero oeste de la finca resultante de la agrupación, agrupación, por otra parte, no pretendida sino ejecutada en escritura que autoricé el mismo día, bajo el número de protocolo siguiente al del acta calificada, como en ésta se indicó.

2.º Porque "se pretende inmatricular una finca urbana Calle (...) de Navafría, y en el registro ya existe una finca en esa misma calle y número la registral 3456 de Navafría, que se dividió dando lugar a la calle (...) finca registral 3457 y la finca en Calle (...) registral 3458" y el artículo 203 de la Ley Hipotecaria en la regla tercera dice que el registrador debe comprobar, la falta de previa inmatriculación a nombre de persona alguna, obstáculo que se pretende salvar en el acta manifestando la titular de la finca registral 3457 "que su finca no está ubicada en la

calle (...) sino en terreno diseminado 128 según certificación catastral aunque", el recibo del IBI establece que la finca registral de Navafría 3457 está en la calle (...), por lo tanto no basta solo este consentimiento sino que previa a la inmatriculación de la finca de este acta debe hacerse constar el cambio de ubicación de esta finca por los trámites del artículo 199, y 201 de la Ley Hipotecaria. Y "respecto de los titulares registrales de la finca 3458 nada se dice en el acta, y previa a la inmatriculación de la finca de esta acta se exige que preste su consentimiento a modificar la ubicación de su finca registral conforme al artículo 40 y el artículo 1 de la LH y que este cambio se produzca conforme a los artículos 199 y 201 de la LH, según el acta hoy la finca registral 3458 está ubicada en terreno diseminado polígono 3, parcela 829".

La citada resolución del pasado 22 de febrero señala claramente que la modificación del número de policía no requiere acudir al expediente del artículo 201 de la LH.

El apartado segundo de dicho artículo permite esta y otras modificaciones de naturaleza análoga, sin utilizar el expediente regulado en su párrafo primero, siempre que la modificación se acredite de modo suficiente, en la norma que se determine reglamentariamente, lo que todavía no ha sucedido. Y esta acreditación es la que hemos pretendido y estamos pretendiendo en la tramitación del acta calificada:

a) Con la manifestación de doña M. V. G., que es del siguiente tenor literal: "Que era propietaria junto con su hermano don J. V. G. de la finca registral 3456, inscrita en el Registro de la Propiedad con el número (...) de la calle (...), que posteriormente fue dividida, resultando las fincas registrales 3457 y 3458. Que, actualmente es propietaria de una de las fincas resultantes de dicha división, concretamente de la registral 3457, que anteriormente tenía asignado el número (...) de la calle (...), pero que actualmente su finca se corresponde con catastral 002201800VL34E0001OW denominada DS Diseminado 128, aunque en virtud del recibo del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana que me exhibe y cuya fotocopia con valor de testimonio se une a ésta matriz, resulta que el número de su finca es el (...) de la calle (...). Que, la otra finca registral 3458, que tenía asignado el número (...) de la calle (...), fue vendida por su hermano don J. V. G. a sus actuales propietarios don J. R. M. y doña M. L. M., pero que actualmente su finca se corresponde con la catastral 40163A003008290000II denominada DS Diseminado polígono 3, parcela 829".

b) Con la manifestación de las promotoras bajo el número 4.º del párrafo e) del apartado D) del expositivo III.º del acta calificada, que es del siguiente tenor literal: "III.º-Cumplimiento de la normativa hipotecaria y notarial... D).-Manifestaciones de las promotoras...: e) Con relación a los interesados a quienes debe efectuarse la notificación prevista en la regla Quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria: 4.º- Titulares registrales de la finca 3458: Inscrita en la calle (...), por su coincidencia en cuanto a la calle y el número con la que es objeto del acta: don J. R. M. y doña M. L. M., con domicilio en Madrid, calle (...); manifestación que parece haberse pasado por alto al señor registrador, cuando afirma que «respecto de los titulares registrales de la finca 3458 nada se dice en el acta".

c) Con la solicitud a las promotoras de que aporten certificado municipal, aclarando el número de policía y la concreta y real situación de cada una de las fincas que pueda generar dudas de identidad de la que se pretende inmatricular.

4.º Porque "existe una coincidencia parcial en cuanto a la descripción de la finca objeto del acta de inmatriculación y las fincas registrales 3456. 3457 y 3458 de Navafría".

Esta coincidencia parcial, para servir de fundamento a las dudas de identidad de la finca objeto del expediente y, más aún, para motivar la denegación de la Certificación Registral solicitada, debe estar justificada y por consiguiente, perfectamente individualizada y determinada, sin que basten expresiones genéricas como la utilizada; porque efectivamente habrá coincidencias, como el término municipal, que no pueden fundar tales dudas.»

## IV

El registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 201, 203, 228 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2003; 17 de diciembre de 2013; 18 de abril; 4 y 5 de mayo; 8 y 27 de junio; 1 de julio y 20 de diciembre de 2016, y 24 de enero, 20 de abril, 31 de mayo, 1 y 20 de junio, 30 de agosto y 10 de octubre de 2017.

1. Presentada el acta notarial prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dicho precepto, la misma es objeto de suspensión por apreciar el registrador los siguientes defectos:

– Que no existe coincidencia de la descripción de la finca que se pretende inmatricular y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

– Que ya existen otras dos fincas inscritas con el mismo número de policía (letras «A» y «B» del número de la calle). Habiendo comparecido el titular de una de ellas manifestando que la finca de su titularidad tiene distinta ubicación, ello no es suficiente a juicio del registrador, pues se precisaría además rectificar la descripción de la finca inscrita.

– Que existe una coincidencia parcial en cuanto a la descripción de la finca objeto del acta de inmatriculación y las fincas registrales 3.456, 3.457 y 3.458 de Navafría. En este punto debe aclararse que las fincas 3.457 y 3.458 son a las que se refiere el anterior defecto y la finca 3.456 es la finca matriz de la que proceden ambas por división material.

2. Procede, en primer lugar, abordar el defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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, 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.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el citado artículo 53 es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, 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 o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca.

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 203 -al igual que en el regulado en el artículo 205-, 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.

En concreto, el artículo 203 de la Ley Hipotecaria dispone en la regla primera del apartado 1 que deberá acompañarse «certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita». Y en la regla tercera, que el registrador «expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral (...)».

En el caso de este expediente hay una evidente falta de coincidencia, que responde, según alega el recurrente, a lo expuesto en el acta calificada, la cual expresa lo siguiente: «que la finca descrita (no inscrita), junto con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda (registral 2819), forman la finca catastral 1152401VL3415S0001OM, y con el fin de adecuar la realidad física, registral y catastral de la finca sita en la calle (...) de la localidad de Navafría (Segovia), se pretende la inscripción de la finca objeto de este acta, para ser agrupada con la registral 2819 (propiedad de las requirentes), escritura que se formalizará en el día de hoy, ante mí, Notario, con número siguiente de protocolo, siendo entonces la descripción de la finca resultante de dicha agrupación coincidente totalmente con la que resulta de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, y con la realidad física de la finca».

Como ya se ha manifestado anteriormente esta Dirección General, una interpretación teológica de la citada exigencia de que en toda inmatriculación la certificación catastral sea coincidente con la descripción de la finca que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016).

También puede recordarse, siguiendo lo indicado en la Resolución de 8 de junio de 2016, que es posible prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Sin embargo, en el presente caso no puede estimarse la alegación recurrente ya que de la documentación presentada en el Registro no resulta la descripción de la finca resultante de la agrupación que pretende tener acceso simultáneamente a la inmatriculación, de manera que se le veda al registrador la posibilidad de calificar la identidad exigida por la Ley con la certificación catastral, según impone la transcrita regla tercera del artículo 203.1. No obstante, este defecto será fácilmente subsanable aportando la escritura de agrupación a que se refiere el acta.

3. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

En el presente caso, la duda del registrador se fundamenta exclusivamente en que el número de policía que figura en la nueva descripción que pretende inscribirse coincide con el que consta asignado a otra finca registral.

No cabe duda de que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende inmatricular con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante. En el presente caso, además, resultan identificadas en la nota de calificación cuáles son las fincas que se ven afectadas y se expide certificación de las mismas, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, las dudas no se encuentran justificadas a la vistas de las circunstancias de hecho que concurren en el presente caso, que resultan del título presentado y de los asientos del registro.

En primer lugar, las fincas de las que se manifiestan dudas de coincidencia por el registrador son las registrales 3.457 y 3.458. Dichas fincas proceden por división material de la 3.456, también mencionada en la calificación, aunque ésta última se trata de la misma finca, pues fue inmatriculada y dividida materialmente en virtud de un mismo título, practicándose las inscripciones simultáneamente, y, además, las preceptivas certificaciones catastrales aportadas para dicha inmatriculación fueron las de las fincas resultantes de la división.

En el acta calificada comparece doña M. V. G., quien figura en el Registro como copropietaria que fue de la registral 3.456, antes de efectuarse su división material, y siéndole adjudicada en disolución de condominio la finca 3.457 resultante de la repetida división material, de la que es actual titular. En la comparecencia doña M. V. G. identifica de forma expresa su finca registral en el parcelario catastral, resultando del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (que aporta y se incorpora al acta), que su finca se encuentra situada en la misma calle y diferente número, y, por lo tanto, quedando excluida la posibilidad de dudas de coincidencia con la finca registral de su titularidad. Incluso, considerando la procedencia por división junto con la registral 3.458, en los términos expuestos, también quedan excluida las dudas de coincidencia con esta otra finca.

4. Como ha reiterado esta Dirección General, la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción (cfr. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria), uno más de los datos descriptivos de la finca (cfr. artículo 48.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario) que sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral (Resolución de 4 de diciembre de 2013).

Ahora bien, la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se hubiese tramitado el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

En el caso de este expediente, las fincas con las que el registrador plantea la duda de coincidencia, registrales 3.457 y 3.458 de Navafría, constan en Registro con referencia catastral 1051602VL3415S0001YM y 1051601VL3415S0001BM, respectivamente. Sin embargo, dichas referencias no se encuentran vigentes y, según la titular de la registral 3.457, actualmente a ésta le corresponde la referencia catastral 002201800VL34E0001EW. La finca que se pretende inmatricular tiene la referencia catastral 1152401VL3415S0001OM. De la consulta al parcelario catastral resulta la ausencia de colindancia de las fincas inscritas cuya coincidencia se duda con la que se pretende inmatricular.

Resulta por tanto suficientemente acreditada la diferente localización de las fincas, corroborada por la titular que según el registrador resultaría perjudicada, considerando

que la referencia catastral es un código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (artículo 6.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Por todas las circunstancias expuestas, las dudas del registrador basadas en la coincidencia en la situación de las fincas no pueden mantenerse, debiendo, en consecuencia, revocarse el segundo defecto.

Y, aunque no consta inscrita la representación gráfica de las dos fincas inscritas, aclarada la localización de las fincas en los términos indicados, se excluye la posibilidad de coincidencia parcial que alega el registrador como último defecto de la nota de calificación, que también debe revocarse.

Una vez que resultan despejadas las dudas manifestadas por el registrador, decae el impedimento señalado para la tramitación del procedimiento inmatriculador; sin que resulte admisible la exigencia de modificación de la descripción de las fincas ya inscritas a los efectos de poder tramitar este procedimiento, toda vez que ha quedado acreditado que se trata de fincas distintas.

5. Por otra parte, debe recordarse que la manifestación de dudas de identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, ya que pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas. Así se manifestó ya por este Centro directivo en la resolución de 27 de junio de 2016.

El artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Por tanto, la regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

A pesar de esta previsión de archivo del expediente para los casos en que se albergan dudas por el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular, como sucede en este expediente, la intervención de los afectados (al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público), o, por ejemplo, la aportación de certificados municipales o catastrales que acreditasen la numeración actual de la calle.

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme a la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Esta forma de proceder resulta, además, de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el



Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el segundo y tercer defecto de la nota de calificación del registrador, y confirmarla en cuanto al primero, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 20 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.