

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

**9906** *Resolución de 11 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de León n.º 2 a la constancia registral de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Alfonso González López, notario del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, con residencia en León, contra la negativa del registrador de la Propiedad de León, número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a la constancia registral de una escritura de donación.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el notario de León, don Santiago Alfonso González López, el día 13 de diciembre de 2012, bajo el número 1521 de protocolo, doña M. L. F. aportó a su sociedad de gananciales una parcela de terreno de dos mil cuatrocientos setenta y nueve metros cuadrados (2.479 m<sup>2</sup>), no inmatriculada, sobre la que existía una construcción de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m<sup>2</sup>), según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica acompañada, sin que en la referida escritura se hiciera mención alguna a dicha edificación.

**II**

Mediante escritura autorizada ante el mismo notario, el día 26 de diciembre de 2012, bajo el número 1632 de protocolo, los cónyuges doña M. L. F y don M. M. M., donaron a sus hijas, doña Elisa y doña Noemí M. L., por mitad e iguales partes indivisas entre ellas, la misma parcela de terreno que en la anterior escritura había sido objeto de aportación a la sociedad conyugal, sin que tampoco se hiciera en la presente escritura referencia alguna a la edificación existente sobre el solar.

**III**

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de León, número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación, el día 27 de abril de 2013: «Escritura autorizada el 26 de diciembre de 2012 por el notario de León don Santiago Alfonso González López, número 1632 de protocolo, presentada con el asiento 1304 del Diario 78, de fecha 26/04/2013. Hechos: 1.–Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento, causó el asiento del Diario que igualmente se indica. No existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2.–Consultado el Registro resulta que la finca objeto del documento presentado carece de inmatriculación. A tal efecto se acompaña copia autorizada el título anterior, a saber, escritura autorizada el 13 de diciembre de 2012 por el notario de León don Santiago Alfonso González López, número 1521 de protocolo. 3.–Según la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia 001200200TN82B0001KH, existe una edificación de 45 metros cuadrados construidos. Fundamentos de Derecho: Único.–El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, establece que “en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”. En este caso, del Catastro resulta la existencia en la finca de una edificación de 45 metros cuadrados construidos, de la cual

nada se dice en la escritura, razón por la cual no existe la coincidencia descriptiva total exigida por la norma transcrita. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto que se indica en el fundamento anterior. Contra esta (...). León, 27 de abril de 2013. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Eugenio Rodríguez Cepeda».

#### IV

La anterior nota de calificación fue recurrida por el notario autorizante, mediante escrito de 7 de mayo de 2013, en el que dice: «Que ha tenido conocimiento de la calificación efectuada por el registrador de la Propiedad n.º 2 de León, respecto de la escritura que posteriormente se identifica. Que no estando conforme con dicha calificación, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ella con base en los siguientes: Hechos. I.—Documento calificado.—La escritura de donación otorgada en León ante mí, el día veintiséis de diciembre de 2012, y bajo el número 1632 de mi protocolo. II.—Presentación.—La copia autorizada de la escritura reseñada se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de León, causando el asiento 1304 del Diario 78, de fecha 26 de abril de 2013. III. Calificación. El documento fue calificado negativamente tal como resulta de la fotocopia del escrito remitido que se acompaña al presente. Fundamentos de Derecho. Primero y único.—La nota de calificación registral suspende la inscripción del documento referido porque “del Catastro resulta la existencia en la finca de una edificación de 45 metros cuadrados construidos, de la cual nada se dice en la escritura, razón por la cual no existe la coincidencia descriptiva total exigida” por el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Sin embargo, quien suscribe este recurso considera errónea dicha calificación registral, por los siguientes motivos: 1.1 La plena coincidencia citada tiene que existir respecto a aquello que es objeto de inmatriculación: el suelo con su superficie y linderos. Y ello sin perjuicio de que, además, los elementos o construcciones que por accesión se unen a la finca, singularmente las obras nuevas, deberán reunir los requisitos que la legislación que las regula exige para su respectiva inscripción registral. Este argumento se repite literalmente en el fundamento de Derecho tercero de la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 2010 (“BOE” de 10 de enero de 2011) y en el mismo fundamento de la dictada el 18 de junio de 2012 (“BOE” de 26 de julio de 2012); asimismo, se corresponde con lo previsto en el artículo 51 dos, y en los apartados dos, ocho, nueve y diez del propio artículo 53, todos ellos de la referida Ley 13/1996. 1.2 A la vista de lo anterior, ha de diferenciarse la inmatriculación de una finca respecto de la inmatriculación de las edificaciones que aquélla pueda contener, según corrobora la Resolución de 30 de abril de 2011 (“BOE” de 3 de junio de 2011), por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de auto aprobatorio de expediente de dominio, por no coincidir la descripción de la finca contenida en el título con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma, y por no cumplirse los requisitos que para la inscripción de obras nuevas exige la legislación hipotecaria. En su fundamento de Derecho cuarto establece que “De acuerdo con todo lo expuesto, no puede mantenerse el defecto relativo a la falta de coincidencia de superficie entre el título y catastro que señalaba el registrador en su primera nota y que por la recurrida se mantiene, puesto que tras la adición al testimonio se cumple con la correspondencia sin que quepa duda sobre la identidad de la finca (...)”, añadiendo en el fundamento quinto que “Diferente trato exige, no obstante, el defecto relativo a la falta de constancia de la superficie construida y de la superficie ocupada por la edificación. Como tiene señalado este Centro Directivo, las exigencias impuestas para la registración de obras nuevas son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones y entre ellas se encuentra la relativa a la descripción y justificación de la superficie construida y la superficie ocupada por la edificación, como señala el registrador en su nota (...)”, acordando, en consecuencia, “estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos”. En su virtud, solicita se admita el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación dicha, procediendo, previos los trámites

correspondientes, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación recurrida y se ordene la inmatriculación de la finca; en caso de haberse subsanado el defecto alegado, se solicita se tenga por presentado el presente recurso a efectos doctrinales».

V

El registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con el oportuno informe con fecha 10 de mayo de 2013.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 298 del Reglamento Hipotecario; artículo 53 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002, 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, y 8 de mayo de 2013.

1. En el presente recurso se plantea la posibilidad de inmatricular una finca sobre la que existe una edificación de 45 metros cuadrados que data, según la certificación catastral, del año 1980, teniendo en cuenta, por una lado, que en las escrituras presentadas en el Registro la descripción que se hace de la finca en cuestión se limita exclusivamente a su superficie y linderos, sin hacer referencia alguna al edificación sobre la misma existente, y por otro, que, según manifiesta el notario autorizante, lo que se pretende inscribir es tan sólo la mencionada parcela de terreno sin incluir la construcción existente.

2. La calificación denegatoria ha de ser confirmada. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

3. La inmatriculación ha sido tradicionalmente definida como el ingreso de una finca en el Registro realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos y por la que se abre folio o registro particular a la finca en cuestión, surtiendo efectos específicos (cfr. artículos 7, 8, 9, 243 de la Ley Hipotecaria).

La legislación que admite y regula dichos medios inmatriculadores trata de establecer las cautelas necesarias con el fin de que únicamente puedan acceder al Registro de la Propiedad fincas plenamente identificadas e individualizadas, logrando, en última instancia, la plena concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extra registral. Uno de esos controles es el que establece la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, en su artículo 53.7.º, cuando dice que «en lo

sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

En idéntico sentido se pronuncia el Reglamento Hipotecario, en el artículo 298, párrafo 2, al regular la inmatriculación de fincas en virtud de título público de adquisición (que es el caso que nos ocupa), al señalar que «en ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

4. El concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo (cfr. artículo 17.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de este Centro Directivo de 5 de abril de 2002). Pero nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad.

No cabe a este respecto dissociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro.

5. En el supuesto de hecho de este expediente, resulta que sobre la parcela cuya inmatriculación se solicita existe una edificación de 45 metros cuadrados, por lo que no coincide con la que se hace en el título inmatriculador (la escritura de donación), que describe la finca en cuestión a través de su situación, superficie y linderos, omitiendo toda referencia a la construcción.

Por tanto, no se puede entender cumplido el requisito de la plena coincidencia al que se refieren los artículos 57.3 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y 298 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 11 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.