

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10035 *Resolución de 18 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ortigueira a practicar la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña P. P. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ortigueira, don Fernando González López, a practicar la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

El día 15 de febrero de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de Ortigueira, bajo el asiento 1013 del Diario 43, testimonio de auto dictado el día 18 de febrero de 2011 por el juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ortigueira, don Alfredo Fernández Vázquez, por que se declara justificado el dominio de doña M. P. P. V de la siguiente finca: «Casa, al sitio de Cabanán de Arriba, parroquia de Landoi, en el término municipal de Cariño; con trescientos noventa y nueve metros cuadrados de superficie construida, y referencia catastral 9793905NJ8399S0001DI. Linda: Norte, herederos de J. S.: Sur, carretera; Este, herederos de J. S.; y Oeste, camino».

II

El registrador suspendió la inscripción solicitada mediante nota de fecha 17 de febrero de 2012 conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Registro de la Propiedad de Ortigueira Asunto: Calificación Negativa en relación con testimonio expedido el 18 de marzo de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia de Ortigueira, en expediente de dominio para inmatricular una finca en Cabanán de Arriba, parroquia de Landoi, municipio de Cariño, número 375/2008. Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: a) Hechos. Se presenta en este Registro de la Propiedad el citado testimonio, que causó el asiento 1013 del Diario 43, en el que se declara justificado el pleno dominio de dicha finca a favor de Doña M. P. P. V. b) Fundamentos de Derecho. Tal operación registral no puede llevarse a cabo por los siguientes motivos: 1. En el testimonio presentado no constan las circunstancias personales de doña M. P. P. V. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 2. Se acompaña certificación descriptiva y gráfica de la finca, y en ella consta que la superficie de la misma, que incluye edificaciones y terreno, es de 422 metros cuadrados, mientras que en el testimonio la superficie reflejada, de 399 metros cuadrados, se refiere sólo a la superficie construida. Por tanto, la descripción de la finca en el documento no lo es en términos totalmente coincidentes con la descripción de la misma en la certificación, tal y como exige el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en concordancia con el apartado 7 del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Además, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, especialmente, artículos 38 y 48, y Resolución de 4 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación

practicado por plazo de sesenta días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) En Santa Marta de Ortigueira, a 17 de febrero de 2012. (Firma ilegible) Fdo.: Fernando González López Registrador de la Propiedad de Ortigueira».

El día 24 de febrero de 2012 se notifica al presentante mediante correo certificado con acuse de recibo.

III

Doña P. P. V. presenta, el día 23 de marzo de 2012, en el Registro de la Propiedad de Ferrol, recurso contra la calificación efectuada, siendo remitido al de Ortigueira el día 30 de marzo de 2012, con arreglo a lo siguiente: Fundamentos de Derecho 1.º Vulneración del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, ambos en relación los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario. La calificación recurrida sustenta su carácter negativo sobre la base, en primer término, de que «en el testimonio presentado no constan las circunstancias personales de doña M. P. P. V. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento». Tal razonamiento contradiría el propio tenor de los preceptos que invoca. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria preceptúa que las circunstancias que ha de expresar toda inscripción registral son las siguientes: «1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral en la que se describa la finca y se incorpore la base gráfica. Los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. 2. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título. 3. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. 4. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. 5. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse. 6. El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice. 7. La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción. 8. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiere tomado». Por su parte, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario señala: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: 1. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca. 2. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos

legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. 3. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo, la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales. 4. La medida superficial se expresará, en todo caso, y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial. 5. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción. 6. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real. 7. Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente. Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así. 8. El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él. 9. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente. d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados. e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito. 10. En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: el hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe. 11. Se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que la autorizó. Tratándose de documentos

complementarios no notariales bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda se indicará que el documento se archiva. 12. Al día y la hora de la presentación del título en el Registro se añadirán el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente. 13. Cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo. Si estuvieren exentos del pago o hubiere prescrito la acción administrativa se consignará dicha circunstancia. 14. Al final de toda inscripción se consignará la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador con su firma, que implicará la conformidad de aquella con el título presentado y documentos complementarios, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad». Las meritadas normas registrales establecen los requisitos que ha de contener la inscripción que se practique, no el título en el que la misma se base. El título que en cada caso se presente para su inscripción por el registro de la Propiedad que corresponda, habrá de contener los datos y circunstancias que en cada caso se prevea normativamente. En el supuesto presente, el título que se presenta para su inscripción se trata de auto, de fecha 18 de febrero de 2011, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ortigueira, dictado en el expediente de dominio número 375/2008. Se trata del auto a que se refiere el artículo 201.5 de la Ley Hipotecaria, esto es, iniciado por la compareciente el procedimiento judicial ante el juzgado competente en orden a que se declare justificado su dominio sobre el bien de referencia, se ha acreditado en el mismo que el pleno dominio de la finca cuya inmatriculación se pretende corresponde a la dicente. No correspondería, en modo alguno, al registrador de la Propiedad cuya calificación se recurre, el entrar a valorar la forma del auto que sirve de título inscribible. El modo de dictar las resoluciones judiciales que hayan de adoptar la forma de auto en los procedimientos a seguir ante los juzgados de Primera Instancia –como en el presente supuesto– se encuentra regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en el artículo 208. La revisión de la corrección formal de dichas resoluciones no sería una competencia del registrador de la Propiedad, sino de los órganos jurisdiccionales pertinentes. En todo caso, el artículo 205.1 (*sic*) de la Ley Hipotecaria no dispone que el auto a que se refiere, en virtud del cual el órgano judicial declara justificado o no el dominio sobre el bien de que se trate, deba contener un especial contenido, más allá de que debe pronunciarse «declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial» que haya dado origen al expediente de dominio. Las circunstancias personales de quien obtiene un auto declarando justificado su dominio sobre un concreto bien, sin perjuicio de que deban consignarse en la inscripción registral, ya han sido comprobadas en sede judicial, no siendo precisa su transcripción al título cuya inscripción registral se solicita. Sin perjuicio de lo anterior, y toda vez que el auto dictado al amparo del artículo 201.5 de la Ley Hipotecaria únicamente ha de declarar justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial del expediente, si el registrador de la Propiedad de Ortigueira alberga duda alguna sobre la coincidencia de los datos personales que se le facilitaban al solicitar la inscripción con aquellos que constan en el expediente judicial de dominio, se encontraba obligado, por mandato del artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a requerir a la compareciente para que subsanase las deficiencias de las que el registrador entendiese adolecía la solicitud de inscripción registral; y, 2.º Vulneración del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Erraría el registrador de la Propiedad al señalar que la descripción del inmueble en el testimonio del auto de fecha 18 de febrero de 2011 no resulta coincidente con la descripción del mismo contenida en la certificación descriptiva y gráfica –testimoniada incluso de la obrante a los autos del expediente de dominio 375/2008 del Juzgado de Primera Instancia de Ortigueira–. La propia parte dispositiva del auto ya indica que la referencia catastral del inmueble es la número 9793905NJ8399S0001DI. Si bien el meritado auto se refiere a la casa existente en la parcela, indicando su superficie construida –que coincide, igualmente, con la superficie construida señalada en la certificación descriptiva y gráfica–, lo cierto es que la descripción que se realiza del

inmueble en el citado auto, viene referida al inmueble en su conjunto, como se aprecia de la mera lectura del mismo, y de su cotejo con la certificación descriptiva y gráfica acompañada. Así, en los antecedentes de del auto se señala: «Consta en autos certificación catastral referida a la totalidad del inmueble y documentos acreditativos de pago del I. B. I. sobre la misma por parte de la promotora del expediente». En consonancia con lo anterior, señala el auto indicado, en su fundamento de Derecho primero, párrafo tercero, que «en el presente supuesto la promotora del expediente, con base en los señalados antecedentes, solicita la inmatriculación de su pleno dominio sobre la finca objeto del expediente». Seguidamente, en el fundamento de Derecho segundo se indica: «Conforme se detalla en los antecedentes de hecho de la presente resolución se han cumplido la totalidad de requisitos legales en la tramitación del presente expediente de dominio y, por otra parte, de los documentos y actuaciones detalladas en los señalados antecedentes aparece justificado el pleno dominio de la promotora del expediente sobre la finca cuya inmatriculación se pretende por lo que procede acceder a lo solicitado». Consecuentemente, el nombrado órgano judicial dispone que: «Debo declarar y declaro justificado el pleno dominio de M. P. P. V. sobre el siguiente bien inmueble: “Casa, al sitio de Cabanán de Arriba, parroquia de Landoy, en el término municipal de Cariño; con trescientos noventa y nueve metros cuadrados de superficie construida, y referencia catastral 9793905NJ8399S0001DI. Linda. Norte, herederos de J. S.; Sur, carretera; Este, herederos de J. S.; y Oeste, camino”». La mera comparación del título a inscribir con la certificación descriptiva y gráfica que se acompaña, verifican la coincidencia de ambas en relación a la finca que se pretende inmatricular. De hecho, el propio auto se remite a la referencia catastral en tal sentido.

IV

El registrador dio traslado del recurso al juez. El día 13 de abril de 2012 emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. El día 10 de mayo remite las alegaciones formuladas por el juez en escrito de 2 de mayo de 2012.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51.9.c), 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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; y las Resoluciones de esta Dirección General de 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, 15 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010 y 7 de marzo y 8 de octubre de 2011.

1. Se presenta en el Registro testimonio de auto firme recaído en un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca. El registrador suspende la inscripción por dos defectos: el primero consiste en el hecho de no constar las circunstancias de la promotora del expediente –el auto dictado expresa sólo nombre y apellidos–; y el segundo está motivado porque la descripción de la finca en el título presentado no lo es en términos totalmente coincidente con la descripción contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el auto dictado se describe la finca de la siguiente forma: «Casa, al sitio de Cabanán de Arriba, parroquia de Landoy, en el término municipal de Cariño; con trescientos noventa y nueve metros cuadrados de superficie construida, y referencia catastral 9793905NJ8399S0001DI. Linda: Norte, herederos de J. S.: Sur, carretera; Este, herederos de J. S.; y Oeste, camino». De la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña resulta que se trata de una finca de cuatrocientos veintidós metros cuadrados de superficie en la que se encuentran dos edificaciones con una superficie total construida de trescientos noventa y nueve metros cuadrados.

2. El primer defecto debe ser confirmado. La inscripción debe contener las circunstancias personales que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, por lo que tales circunstancias deben resultar de los documentos presentados a inscripción, como claramente se desprende de lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 8 de octubre de 2011), y entre las mismas figuran el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. A estas circunstancias se ha de añadir, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el número de identificación fiscal. Sin embargo, lo cierto es que, en el presente caso, del testimonio del auto dictado no resulta más que el nombre y los apellidos de la promotora del expediente, omitiéndose el resto de circunstancias que prevén los artículos citados. Como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que están la expresión de las circunstancias personales de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción.

3. También el segundo defecto debe ser confirmado. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 5 de octubre de 2004, los sucesivos intentos de buscar una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, unidos al intento de lograr más simplificación y agilidad en la actualización de los datos catastrales, se plasmaron en una serie de normas que integraron la Sección cuarta del Capítulo IV del Título primero de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hoy día derogadas, salvo excepciones singulares, por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y entre esas excepciones está la regla séptima del artículo 53 que dispone: «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». La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella se pretende que, a partir de su entrada en vigor, no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro. La plena coincidencia citada, por otra parte, 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 exigen para su respectiva inscripción registral (vid. Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000).

4. Corroborar y desarrollar el mandato del artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. 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: cualquiera que sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, como el título, o, si se quiere, medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda», llegando incluso a reconocer que la universalidad de supuestos a que se aplica tal exigencia y su rigor «puede dar lugar a problemas si tenemos en cuenta la progresiva tendencia del legislador a permitir o incluso imponer la inscripción de bienes de dominio y uso público difícilmente conciliables con el concepto que de inmueble a efectos catastrales da el artículo 6 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario». Ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando,

tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del diez por ciento, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es el de la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación analógica (*vid.* Resoluciones de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio de 2010).

5. En el caso del presente recurso resulta con claridad que la descripción contenida en el título presentado no es plenamente coincidente con la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica. De la misma resulta que la finca tiene una superficie de cuatrocientos veintidós metros cuadrados y que las construcciones que se encuentran en su interior tienen una superficie construida de trescientos noventa y nueve metros cuadrados. De expresarse sólo ésta última superficie en el asiento inmatriculador, no sólo se estaría conculcando la exigencia de coordinación Catastro-Registro en los términos exigidos por la Ley, sino que, además, se estaría omitiendo un requisito esencial de la descripción del inmueble en el Registro de la Propiedad, cual es la superficie de la finca, que obviamente no puede confundirse con la superficie de la parte de la finca ocupada por la construcción existente sobre la misma, ni con la superficie construida de las edificaciones que puedan existir sobre la misma (cfr. artículo 51.4.ª del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada 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, 18 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.