



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 4 de febrero 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 Olmedo, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para inmatriculación de finca.**

*(BOE de 23 de febrero de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Expediente de dominio. Reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015. NIF de los comparecientes. Certificación catastral. Notificaciones a colindantes.** Es preciso que para permitir la labor calificadora del registrador, se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a los colindantes, indicando a quién se ha realizado y en qué concepto. Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Efectivamente, el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inmatriculación por expediente de dominio, determina que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente, y el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con la inmatriculación por título traslativo determina que en caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 3, 9, 18, 20, 21 y 201.

Ley 1/2000 (LEC), art. 149 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51, 99, 100 y 272 y ss.

En el recurso interpuesto por don P. L. C. R., Abogado, en nombre y representación de doña I. S. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para inmatriculación de finca.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Mediante testimonio expedido por el Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medina del Campo, don A. R. B., comprensivo del auto de fecha 12 de marzo de 2015, se resolvió expediente de dominio de inmatriculación de una finca sita en la localidad de Calabazas.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Olmedo con fecha 7 de septiembre de 2015, bajo el asiento número 208 del tomo 139 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Olmedo Asiento 208 del Diario 139 Hechos Bajo el asiento indicado se ha presentado en este Registro con fecha 7 de septiembre de 2015 el siguiente documento: Testimonio expedido en Medina del campo el día veintiuno de abril de dos mil quince por d. A. R. B., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Medina del Campo relativo al Auto, firme, en el expediente de dominio de inmatriculación n.º 560/2013 acompañado de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en Calabazas en la calle (...). II.–Liquidada del Impuesto en la Oficina Liquidadora de Olmedo el día 7 de septiembre de 2015. Fundamentos de Derecho. Primero.– Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación – entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal», y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de mayo de 1997 y 30 de septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral. En la de 19 de Febrero de 2007 señala que entre esas exigencias de nuestro sistema registral está «la debida determinación del asiento» a practicar. En la de 26 de abril de 2005 declara que «la calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no a la fundamentación del fallo, pero si a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión». Y en otras muchas, como las de 19 y 21 de Febrero, 23 de junio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007 -por citar sólo las más recientes-, insiste en el principio de calificación de los documentos judiciales relacionándolo con la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el proceso, todo ello a los solos efectos de proceder o no a su inscripción, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Segundo.–Según el artículo 20 de la misma Ley, «para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos». «En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Según el artículo 105 del Reglamento, podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción «en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento». No obstante, el artículo 200 de la Ley Hipotecaria permite suplir la falta de inscripción a nombre del otorgante mediante el expediente de dominio regulado en los artículos 201 y 202, que puede servir tanto para inmatricular la finca que no lo estuviera previamente a nombre de persona alguna, como para reanudar el tracto sucesivo interrumpido o inscribir una mayor cabida que la previamente inscrita. Tercero.—El artículo 21 de la misma Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». En consecuencia, la declaración judicial de haber quedado justificado el dominio a favor de persona o personas determinadas debe comprender necesariamente las circunstancias personales de estas para que, identificándose con la debida certeza, pueda practicarse a su favor la inscripción en el Registro de la Propiedad. Los artículos 9.4.º de la Ley y 51.9.º de su Reglamento, que regulan las circunstancias generales de las personas físicas y jurídicas a cuyo favor se practican los asientos registrales, exigen que en el documento presentado consten, al menos, el nombre y apellidos o denominación social, el domicilio y el DNI/NIF o CIF. Tratándose de personas físicas, es imprescindible que se haga constar además «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», así como el carácter ganancial o privativo (artículos 90 a 95 del Reglamento Hipotecario). La expresión del N.I.F. del cónyuge del adquirente para la sociedad ganancial es además necesario según la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de noviembre. Cuarto.—En el testimonio del auto se declara justificado el dominio a favor de «Dña. I. S. A.», sin expresarse sus circunstancias personales, y particularmente el DNI/NIF, domicilio y estado civil y, en caso de ser casada, el carácter de su adquisición con expresión del nombre y apellidos y el DNI/NIF de su cónyuge si la dueña está casada y la finca es ganancial o común. La omisión del DNI/NIF se intenta subsanar mediante copia de otro auto dictado por el Juzgado, pero ni puede ser objeto de calificación por no ser documento público ni hace referencia a los demás datos omitidos. Quinto.—Ya se ha dicho que conforme al artículo 21 de la misma Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». En consecuencia, la declaración judicial de haber quedado justificado el dominio debe comprender las circunstancias de la finca necesarias para que pueda practicarse la inscripción en el Registro de la Propiedad. De los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento resulta que estas circunstancias son: – La naturaleza de la finca, que se determinará expresando si es rústica o urbana, en su caso el nombre con las de su clase sean conocidas en la localidad y, siendo rústica de cultivo, si es de secano de regadío. –La situación, que en las rústicas se determinará expresando el término municipal y el pago o partido, y en las urbanas expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren, el nombre de la calle o sitio, el número si lo tuvieren y los que hayan tenido antes, así como el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio. – Los linderos, que en las rústicas deben expresarse por los

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

cuatro puntos cardinales y en las urbanas por la derecha (entrando), izquierda y fondo o si no fuere posible por los puntos cardinales. – La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal. – Se pueden añadir, además, otros datos identificativos como la equivalencia de la superficie «a las medidas del país», la naturaleza de las fincas colindantes, la referencia catastral y, en general, «cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba».–Y si se trata de una construcción es necesario expresar las circunstancias del artículo 45 del Real Decreto 1093/1997: «al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente». En base a todo ello ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resolución de 9 de octubre de 2000 que es necesario describir adecuadamente la finca afectada por el expediente, de modo que el auto no será inscribible si faltan la calle y número de una finca urbana, y lo mismo cualquiera de los demás datos necesarios para identificarla. Sexto.–En el testimonio del auto que se califica es insuficiente la descripción de la finca objeto del mismo, ya que se expresa que tiene «una superficie de 213 metros cuadrados» sin determinarse si tal superficie es de solar, o construida, u ocupada por las edificaciones que según la certificación catastral que se acompaña existen construidas sobre la misma. Es además confusa la expresión de que «la finca en cuestión, según la promotora, está unida a otra finca que es de su propiedad», sin expresar cuál es esta otra finca, si está inscrita a su nombre o de tercera persona o sin inmatricular, o si en realidad el dominio se está declarando respecto de la resultante de la agrupación de ambas. Séptimo.–Cualquiera que sea la finalidad del expediente de dominio es imprescindible que el promotor aporte certificación del estado actual de la finca a que se refiera en el Catastro (regla 2.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria), y que se cite a «al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor» (regla 3.ª del mismo precepto para el caso de que titular catastral no sea el mismo promotor del expediente). A este requisito establecido por la legislación hipotecaria desde antiguo se añade otro por el artículo 53,7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social: «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 esta en dicho título». La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado en Resoluciones de 5 y 26 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 8 de junio de 2005, entre otras, que la certificación catastral que exige este precepto es imprescindible para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, cualquiera que sea su titular o el medio por el que se pretenda la inmatriculación. Este principio se confirma por trece Resoluciones idénticas de julio de 2005: dos del día 26, tres del 27, tres del 28, tres del 29 y dos del día 30. Las de 5 de enero y 17 de febrero de 2005 reiteran este principio para el caso concreto de inmatriculación por autos recaído en expediente de dominio, pues el requisito de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la del título no está excepcionado para los documentos judiciales: además, como dice la propia Dirección General, el defecto es fácilmente subsanable mediante la declaración de los titulares ante el Catastro conforme al artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. En la de 7 de julio de 2006 declara con carácter general que «no es inscribible el auto recaído en expediente de dominio inmatriculador si, en orden a la descripción de la finca, existen discrepancias entre el título y la certificación catastral» y en la de 4 de diciembre de 2007 que «desde la Ley 13/1996 no cabe inmatriculación de finca alguna 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 esta en dicho título. Lo corrobora el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación



The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark red rectangular box.The text 'Revista práctica del Derecho CEFLegal.-' is written in a white, bold, sans-serif font, positioned below the logo box. The background of the entire header area is a photograph of a person in a dark suit holding a pair of golden scales of justice.

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de estas 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», señalando que «esta regla no admite excepciones». Y en otra Resolución de 12 de mayo de 2008 la misma Dirección General insiste en la necesidad, derivada de los arts. 53,7 de la Ley 30/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario de que «en toda inmatriculación se aporte, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta, lo que no ofrece dudas en la dicción legal: total coincidencia». Este criterio se mantiene en todas las Resoluciones posteriores sobre la materia, como las de 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011 y 8 de mayo de 2013. La de 6 de mayo de 2009 la exige incluso para inmatricular en virtud de sentencia en la que se declara adquirida la finca por usucapión, y la de 2 de abril de 2014 aunque el título que se califique sea de fecha anterior a la exigencia de la identidad, que en el caso debatido era de 1987: «como afirmara la citada R. 08.05.2013, la norma no deja resquicios a excepciones. [...] Nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la L 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (vid. R. 23.07.2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentarla escritura en el Registro». En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, de 4 de abril de 2009, dictada en procedimiento directo contra la nota de calificación registral, confirma que para inmatricular una finca es imprescindible la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción del título. Octavo.–El testimonio del auto que se califica se limita a señalar que la finca está catastrada a favor de la promotora pero sin expresar en el auto su referencia catastral ni atender a los datos descriptivos tomados de la certificación descriptiva y gráfica correspondiente. No extraña, pues, que la descripción contenida en el auto que se quiere inscribir no cumpla el imprescindible requisito de la «total coincidencia» con la que figura en la certificación catastral que ahora se acompaña como documento complementario, apreciándose diferencias tan esenciales como la superficie (menor en el Catastro que en el auto) y la existencia o no de construcciones (que figuran en aquel pero no en este). Noveno.–Entre las finalidades del expediente de dominio previstas en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria se encuentra la de obtener la inmatriculación de una finca no inscrita. Para tal supuesto establece la regla 3ª del artículo 201 que «se citará, además, a los propietarios de las fincas colindantes», y entre ellos al Ayuntamiento cuando la finca linda con vía pública, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 10 de mayo de 2002. Es doctrina de la misma Dirección General que en el testimonio del auto ha constar la forma en que se han hecho las notificaciones para que el Registrador pueda calificarla (Resoluciones de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 10 de mayo de 2001, 7 de Julio de 2001 y 18 de noviembre de 2005, entre otras), sin que baste la expresión genérica de que en el expediente «se han observado los trámites legales» (Resoluciones de 9 de octubre de 2002 y 3 de febrero de 2004). Décimo.–En el testimonio del auto que se califica no consta suficientemente el cumplimiento de dichos requisitos, ya que sólo se expresa que «se ha citado al colindante», sin identificarlo y en singular, cuando de la descripción de la finca resulta que linda con un particular y con «calle de su situación», es decir, con el Ayuntamiento. Calificación: Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por los defectos subsanables siguientes: Primero.–No constar el DNI/NIF, estado civil y domicilio de la persona a cuyo favor se ha de practicar la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

inscripción (y, en caso de ser casado, el carácter privativo o ganancial de la finca así como las circunstancias identificativas del otro cónyuge). Segundo.–No constar todas las circunstancias descriptivas de la finca necesarias para practicar su inscripción. Tercero.–No constar que se haya aportado al expediente certificación catastral de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción cuya inmatriculación se interesa. Cuarto.–Tratándose de inmatricular una finca mediante expediente de dominio, no consta que se haya citado a todos los propietarios de las fincas colindantes. Medio de subsanación En cuanto a los dos primeros defectos: (...) En cuanto al tercero: (...) En cuanto al cuarto: (...) Contra la presente nota de calificación (...) Olmedo, a 28 de septiembre de 2015.–El Registrador (firma ilegible). Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. C. R., Abogado, en nombre y representación de doña I. S. A., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 6 de noviembre de 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos Previo.–El registrador no puede realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez y tiene obligación de cumplir con las resoluciones firmes. Que con carácter previo, debe recordarse que es doctrina reiterada de ese Centro Directivo que las dudas del registrador sobre la identidad de la finca sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa -cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario-, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser este quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Es así mismo doctrina de ese Centro Directivo que no puede el registrador entrar a calificar el fundamento de la resolución judicial, pero sí los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en concreto, la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el único alcance de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes con relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, materia esta que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004). Así pues, el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo, dicho sea con todos los respetos y en estrictos términos de defensa, debe cumplir con la resolución judicial, firme, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de

**CEF.-****Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Medina del Campo, «Expediente de Dominio. Inmatriculación 560/2013», instado en nombre de doña I. S. A. con DNI u NIF número (...), con domicilio en el arrabal del municipio de Olmedo denominado Calabazas, calle (...) y en cuya parte dispositiva, previo declarar justificado el dominio a favor de la promotora del expediente de dominio e inmatriculación en lo que se refiere a la finca urbana sita en la C/ (...), localidad de Calabazas (Valladolid), arrabal de Olmedo, con una superficie de 213 m<sup>2</sup> cuadrados, lindando derecha entrando con C. M. C.; izquierda con I. S. A.; fondo con C. M. C. y Frente con calle de su situación, acuerda la inscripción de dicho dominio en el Registro de la Propiedad a favor de doña I. S. A. en concepto de dueña, en la forma que previene la legislación vigente, con cancelación de las inscripciones contradictorias si las hubiere. Primero.–No constar DNI/NIF, estado civil y domicilio de la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción (y, en caso de estar casado, el carácter privativo o ganancial de la finca así como las circunstancias identificativas del otro cónyuge), no constituye defecto para no inscribir, pues la mención es superflua e innecesaria. Que a juicio de esta parte, resultando acreditado por auto judicial de fecha uno de septiembre de dos mil quince y cuya copia consta unida al expediente de referencia, que el DNI y NIF de doña I. S. A. es el (...), la excusa en la que se apoya en esta ocasión el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo no constituye defecto para no inscribir, pues la mención es superflua e innecesaria, máxime cuando doña I. S. A. no tiene ninguna obligación de manifestar que no está casada, como es el caso que nos ocupa. Solo si estuviese casada la abajo firmante, estaría en disposición de manifestar dicho estado civil y solo en ese caso podría hablar de las circunstancias identificativas de su cónyuge, pese a que como hemos dicho esta carencia en modo alguno constituiría defecto para no inscribir al ser superfluo e innecesario. Consta en el testimonio del auto presentado a inscripción registral que doña I. S. A. adquiere por «herencia» de su padre don T. S. S. la finca objeto del presente expediente (fundamento de derecho tercero), por lo que tampoco supondría un defecto para no inscribir, el carácter con el que adquiere la finca, ya que de la simple lectura de dicha documental el Registrador debiera de haberse apercibido que se trata de un bien privativo, y no realizar nuevas valoraciones que se superponen a las de la Juzgadora de Primera Instancia. Que con respecto al domicilio de doña I. S. A., del expediente de dominio e inmatriculación que se ha tramitado ante el Juzgado de 1ª Instancia de Medina del Campo, se deduce que doña I. S. A. tiene fijado su domicilio en el arrabal (o agregado) del municipio de Olmedo denominado Calabazas, calle (...), colindante con el inmueble objeto de inscripción (calle [...]). Resulta extraño a esta parte que el Sr. Registrador de la Propiedad obvie el contenido de la certificación, que él mismo ha emitido con fecha veinticinco de junio de dos mil trece, a petición de esta parte para fundamentar el expediente de dominio e inmatriculación promovido, pues como se deduce de la documental (...) el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo certifica: «Que a la vista de la precedente instancia suscrita por doña M. C. C. R. en representación de doña I. S. A., con DNI y NIF n.º (...), con domicilio en calle (...) de Calabazas agregado de Olmedo y presentada bajo el asiento 1593 del diario 135, he examinado en todo lo necesario los Libros de Archivo a mi cargo y apreciando interés legítimo, resulta: Que la finca urbana, sita en calle (...) en la localidad de Calabazas, con una superficie construida de 213 metros cuadrados. Linda: derecha entrando: C. M. C.; izquierda: I. S. A.; fondo: C. M. C. y frente: calle de su situación y con Referencia Catastral: 217824UL5727N0001BP no aparece inscrita a nombre de persona alguna.» Segundo.–No constar todas las circunstancias descriptivas de la finca necesarias para practicar su inscripción, no constituye defecto para no inscribir, pues la mención es superflua e innecesaria. Que entrando en el análisis concreto de este defecto, señalado en la nota de calificación como segundo defecto subsanable, el registrador entiende que «es insuficiente la descripción de la finca objeto del testimonio, ya que se expresa que tiene una superficie de 213 metros cuadrados sin determinarse si tal superficie es de solar, o construida, u ocupada por las

**CEF.-****Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

edificaciones que según la certificación catastral que se acompaña existen construidas sobre la misma». El artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria señala que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Por otra parte, una de estas circunstancias que debe contener la inscripción es la superficie, como así resulta del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria al señalar «toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª 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». Pues bien, el Juzgador de 1.ª Instancia declara justificado el dominio a favor de doña I. S. A. de la finca cuya inscripción ha sido denegada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo, expresando en el auto judicial, testimoniado, las siguientes circunstancias; – Naturaleza; Finca urbana. – Situación: Calle (...), en la localidad de Calabazas (Valladolid). – Linderos: derecha entrando con C. M. C.; izquierda con I. S. A.; fondo con C. M. C. y frente con calle de su situación. – Medida superficial: 213 metros cuadrados. Que por tanto, constan recogidas en la resolución judicial todas y cada una de las circunstancias exigidas, legalmente, para que se lleve a cabo su inscripción en el Registro. En cuento a los metros cuadrados de la finca, coinciden los consignados tanto en la certificación emitida en su día por el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo (25/06/2013), con la certificación descriptiva y gráfica «bienes inmuebles urbanos» que doña I. S. A. aportó al expediente y al Registro para la inscripción del título judicial. Ambas diligencias (judicial y administrativa) fijan que la medida superficial de la finca son 213 metros cuadrados (construidos). Que nuevamente el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo, al cuestionar la confusión de la expresión «la finca en cuestión, según la promotor, está unida a otra Finca que es de su propiedad», realiza una nueva valoración que se superpone a la del juzgado de primera instancia, negándose de ese modo a cumplir las resoluciones judiciales. Sin duda alguna, el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo hace una interpretación errónea de dicha expresión, pues de la propia lectura de la misma y del examen de los linderos (derecha entrando con C. M. C.; izquierda con I. S. A.; fondo con C. M. C. y frente con calle de su situación) se deduce que con dicha expresión («la finca en cuestión, según la promotor, está unida a otra finca que es de su propiedad») se está relatando que la finca objeto de expediente de dominio e inmatriculación es colindante con otra, propiedad de doña I. S. A. No hay más confusión pues, que la que pretende introducir el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo al plantear como defecto subsanable la confusión que le produce la interpretación de una declaración de la promotora. Tercero.–No constar que se haya aportado al expediente certificación catastral de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción cuya inmatriculación se interesa, no constituye defecto para no inscribir, pues la mención es superflua e innecesaria. Que en el documento judicial se describe la finca a inmatricular con una superficie aproximada de 213 m<sup>2</sup>, coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica que forma parte del expediente de dominio y que ha sido presentada al Registro de la Propiedad de Olmedo junto con el testimonio del auto judicial objeto de inscripción al observar que la superficie construida que consta son 213 m<sup>2</sup>. Por tanto, en lo que se refiere a los m<sup>2</sup> construidos, la certificación catastral que se aporta al Registro de la Propiedad de Olmedo junto con el título de inmatriculación, son totalmente coincidentes. En nuestro caso, no existe riesgo alguno de que con la inscripción de dicho dominio en el Registro de la Propiedad de Olmedo a favor de doña I. S., 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. La total coincidencia que exige la ley ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es,





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

a su situación, superficie y linderos. Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que «la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones». En nuestro caso la total coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de sus linderos (coinciden los linderos del título judicial con el certificado catastral)». Por consiguiente, como ha quedado demostrado, hay coincidencia en nuestro caso entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, con respecto a los titulares colindantes (derecha entrando y frente C. M. C.; y la propia doña I. S. A. a la izquierda). Cuarto.—No constar que se haya citado a todos los propietarios de las fincas colindantes, tratándose de inmatricular una finca mediante expediente de dominio, no constituye defecto para no inscribir, pues la mención es superflua e innecesaria. Que en primer lugar no es cierto lo manifestado por el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo, pues el juzgador de instancia en su auto judicial (razonamiento jurídico tercero) expresamente dice que hay «ausencia de oposición expresa por parte de los propietarios de las fincas colindantes o de cualquier otra persona que pudiera resultar interesada». Una vez más el Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo valora las pruebas practicadas en el procedimiento judicial con el único fin de volver a juzgar lo ya juzgado y superponerse a la valoración que ha hecho el juez en el expediente de dominio e inmatriculación. Si su señoría en la resolución judicial que declara justificado el dominio en favor de doña I. S. A. dice que hay ausencia de oposición expresa por parte de los propietarios de las fincas colindantes hay que entender que se les ha oficiado a tal fin. Entender lo contrario es valorar las pruebas practicadas en el procedimiento judicial, siendo la obligación del Sr. Registrador de la Propiedad acatar las resoluciones judiciales».

#### IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado autorizante, el cual no realizó alegación alguna, suscribió informe el día 23 de noviembre de 2015, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 9, 18, 20, 21 y 201 de la Ley Hipotecaria; 149 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 99, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 2007, 13 de julio y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 8 de noviembre de 2012, 6 de septiembre de 2013 y 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir un auto aprobatorio de un expediente de dominio, autorizado y presentado antes de la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en la legislación hipotecaria y del Catastro, bajo las siguientes circunstancias fácticas, que el registrador en su calificación considera como fundamento que impiden la inscripción:

— No consta en el auto judicial el NIF ni algunas otras circunstancias personales —como el estado civil y el domicilio— del declarado como propietario en el expediente judicial. Existen discrepancias entre la descripción de la finca, tal y como resulta del auto, al definirse como «urbana, sita en calle (...) en la localidad de Calabazas (Valladolid), con una superficie de 213 metros cuadrados», y sin especificar si existe alguna construcción en ella, y la resultante en la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se acompaña al título presentado (en la cual se

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

describe, con idéntica ubicación, con una superficie de 190 metros cuadrados de superficie de solar y 213 metros de superficie construida).

– Por último, el registrador opone la falta de identificación y acreditación de la notificación a los colindantes afectados.

2. En relación al primero de los defectos, debemos recordar que todo título que pretende acceder al Registro debe, entre otros aspectos, incluir los datos precisos para extender el asiento de que se trate, cumpliendo de esta manera el llamado principio de especialidad o de determinación registral. Con independencia del origen del título formal de que se trate, y para el supuesto específico de las inscripciones, el mismo deberá aportar para su constancia en los libros los extremos contenidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, ya que en caso contrario sería un obstáculo procedente del Registro que impediría la inscripción, siendo así uno de los objetos a calificar por el registrador tratándose de documentos judiciales o administrativos, tal y como señalan los artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario en concreción del mandato impuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Atendiendo de manera más concreta a la expresión del número de identificación fiscal estos preceptos deben completarse con la previsión impuesta en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que señala en su número segundo «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». La ausencia de expresión de estas circunstancias directamente en el título inscribible constituye por ello un defecto que debe ser apreciado por el registrador en su calificación, por lo que la falta, tal y como ha sido consignada en la nota de calificación, debe mantenerse.

Esta misma conclusión debe obtenerse cuando la omisión del título inscribible se refiera a las circunstancias descriptivas del inmueble sobre el que va a verificarse la inscripción, máxime cuando nos encontremos en la inmatriculación o primera inscripción –formal y material– del inmueble como base territorial del Registro. Si bien alguna deficiencia pudiera ser solventada por el propio registrador, integrando alguna omisión o imprecisión por medio de otros instrumentos, como la certificación catastral (u otra representación gráfica alternativa y válida cuando ello fuera posible, atendiendo a la nueva redacción de los preceptos en cuestión, y tras su entrada en vigor, naturalmente), en el caso que nos ocupa estas dudas no se solventan sino que se incrementan y consolidan, como en seguida analizaremos, por lo que en este supuesto el defecto también debe ser mantenido por falta de expresión indubitada de las circunstancias identificativas del objeto material de la inmatriculación.

3. Entrando en la valoración del segundo defecto, cabe discutir sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción del título cuando se trata de inmatricular la finca. Señala a estos efectos el apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (en vigor hasta el 1 de noviembre de 2015, es decir al tiempo de la presentación y, por ende, de la calificación del título que nos ocupa) 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 esta en dicho título». Este Centro Directivo ha considerado en doctrina reiterada que esta exigencia resultaba aplicable a todos los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria, incluido el expediente judicial de



dominio con finalidad inmatriculadora. En este sentido, cabe reproducir a modo de ejemplo la Resolución de 15 de diciembre de 2014, en la que se consideraba que «en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10 % que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid. Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–. Por tanto, existiendo en el presente caso una diferencia entre la superficie expresada en el auto judicial, con la expresada en la certificación catastral, en los términos ya expresados, ha de confirmarse el defecto señalado por el registrador y desestimar el recurso en este punto». Por ello, la solución debe ser la misma a la planteada en el supuesto allí resuelto, confirmando el defecto alegado por el registrador.

4. Por último, el registrador defiende en su nota de calificación la necesidad de la acreditación de las notificaciones prevenidas en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y los concordantes de su Reglamento, que en caso de tratarse de un expediente de inmatriculación debe entenderse referida a los propietarios de las fincas colindantes. El auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la notificación de un colindante –extraña a los incluidos como tales en la certificación catastral–, mientras que para los restantes, se refiere a dicha comunicación de manera genérica, aclarando que la misma se ha producido por edictos.

Esta exigencia se deduce de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2014 al señalar que «en efecto, en la descripción de la finca en el título inmatriculador, se refieren unos colindantes que no son objeto de citación, como sí lo es el colindante según la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pues bien, de la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (artículo 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores». Por ello, es preciso que para permitir la labor calificadora del registrador, se exprese en el documento judicial que se ha procedido a la notificación a los colindantes, indicando a quién se ha realizado y en qué concepto. Esta falta implica que el defecto sea igualmente mantenido.

Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Efectivamente, el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inmatriculación por expediente de dominio, determina que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente», y el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con la inmatriculación por título traslativo determina que «en caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando la nota de calificación del registrador.

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, 4 de febrero de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.