

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14358 *Resolución de 13 de julio de 2010, 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 Cuenca, por la que se practica la inmatriculación de una finca con la superficie que tenía según el catastro y no con la nueva superficie que figuraba en el título presentado.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen G. C. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca don Manuel Alonso Ureba, por la que se practica la inmatriculación de una finca con la superficie que tenía según el Catastro y no con la nueva superficie que figuraba en el título presentado.

Hechos

I

Mediante auto dictado en expediente de dominio n.º 130/08 para la inmatriculación de finca que se siguió en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cuenca se declara justificado el dominio y la nueva superficie de una finca a favor de los promotores del expediente.

II

Dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Cuenca el día 8 de julio de 2009, practicándose la inscripción del mismo en los términos que figuran en la nota de despacho al pie del documento que es la siguiente: «Datos del documento: Asiento Diario: 89 Número de entrada: 3.539/2009 Fecha de presentación: ocho de julio del año dos mil nueve. Hora: doce horas y veintiséis minutos Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Cuenca. Fecha del documento: dieciséis de junio del año dos mil nueve Número de autos: 130/08 Presentante: Don P. R. G. M.. Previa calificación del documento reseñado, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado la inscripción 1a, de la finca número 3.480 de Arcas del Villar, al folio 51, del libro 58 del citado término municipal, tomo 1.864 del Archivo, en virtud de la cual ha quedado practicada la inscripción a favor de doña M.C. y de doña C. G. C., en pleno dominio declarado judicialmente por mitad y en proindiviso, con carácter privativo, por título de herencia. Y con la descripción de finca y superficie de 2.184 m² coincidente con la catastral de conformidad con lo exigido por el artículo 53.7 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y la legislación hipotecaria, y resoluciones, entre otras, de R. 17 de febrero de 2005, R. 8 de junio de 2005, R. 3 de mayo de 2007. Se acompaña nota simple informativa. Art 19 bis LH. (Sigue pie de recursos e información sobre la eficacia del asiento practicado). Cuenca, a quince de julio del año dos mil nueve».

III

Doña M. C. G. C. interpuso recurso mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2009, con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: No se nos oculta que el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social 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. Ello independientemente de lo dispuesto en el número 8 del mismo artículo. El

Registrador de la Propiedad de Cuenca no se pronuncia en cuanto a la inscripción de parte del contenido del documento –el auto judicial mencionado–, en concreto con el exceso de cabida, que se interesa se practique una vez inscrita la titularidad de la parcela a favor de la compareciente y hermana, pues así lo exige el artículo 287 del Reglamento Hipotecario. En tal Auto, dictado después de ser tramitado el oportuno expediente de dominio en el que se ha acreditado tanto la titularidad de la parcela como el exceso de cabida, acumuladas ambas acciones y procesos. Sin duda, en la calificación que se recurre, por el Registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, no se pronuncia respecto del exceso de cabida que se refleja en el Auto porque sus facultades no le autorizan a examinar el fondo del asunto, ni su fundamentación jurídica, que es facultad exclusiva del Juez, tal como de forma reiterada y unánime tiene declarado la Dirección General de Registros y que por ello es ocioso citar. El Auto, justificados los extremos del escrito inicial es título bastante para la inscripción solicitada.

IV

El Registrador emitió informe el día 7 de septiembre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 6.4 del Código civil; 272 y siguientes y 298 del Reglamento Hipotecario; artículos 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre; el 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; y las Resoluciones de 26 de abril, 26 de junio de 2003, 5 de enero de 2005, 27 de julio de 2005, 21 de mayo de 2007, 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, y 22 de enero de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) En auto dictado en el expediente de dominio 130/08 para inmatriculación de finca que se siguió en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cuenca, en su parte dispositiva, se hace constar lo siguiente: «se declaran justificados los extremos del escrito inicial de este expediente y por tanto el dominio de la siguiente finca: «Solar en calle de Concentración Parcelaria número 10 con una superficie de 2.184 metros cuadrados (dos mil ciento ochenta y cuatro) y medida recientemente y después de expediente de reparcelación de la zona realizado por el Ayuntamiento de Arcas del Villar (Cuenca), de 2.527,90 metros cuadrados (dos mil quinientos veintisiete metros con noventa decímetros cuadrados). A continuación figuran los linderos».

b) Del relato de «Hechos» del auto, resulta lo siguiente:

1.º En su apartado Segundo se hace constar que: «la superficie real de la parcela es la de 2527,90 metros cuadrados según se acredita con los documentos expedidos por el Ayuntamiento de Arcas de Villar Cuenca (Doc. 3 a 9) y el informe-medición emitido por el Arquitecto Técnico don C. I. L. Doc.11 (debidamente visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cuenca, que se acompaña); y

2.º En su apartado Séptimo se indica que los promotores del expediente solicitan que se practiquen dos actuaciones distintas: en primer lugar, «la inmatriculación de la finca citada, y además con la superficie consignada en el segundo de los hechos», y en segundo lugar, que «una vez inmatriculada la finca con la extensión superficial de 2.184 metros cuadrados, que es la que consta en el Catastro, con posterioridad y seguidamente se inscriba la mayor superficie de la finca, o sea, 2.527,90 m²».

c) El Registrador practica la inscripción con la superficie coincidente con el Catastro de conformidad con lo exigido por el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y, según afirma, de acuerdo con las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de febrero y 8 de junio de 2005 y 3 de mayo de 2007, sin hacer constar la mayor cabida pretendida.

2. Como cuestión previa de carácter procedimental hay que comenzar analizando la alegación del Registrador sobre la concurrencia de una causa de inadmisibilidad del recurso basada en que el testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio se ha inscrito, y no suspendido o denegado, si bien en la manera en que legalmente se podía inscribir, esto es, con la cabida resultante de la certificación catastral acompañada.

Es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones, entre otras, de 17 de noviembre de 2004, 4 de enero y 3 de octubre de 2005, y 23 de junio y 2 de agosto de 2006), que el recurso contra la calificación regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto, sin que entre tales medios se encuentre el recurso gubernativo (cfr. Resolución de 2 de octubre de 2007).

Ahora bien, no por ello puede acogerse la petición de inadmisión del recurso que formula el Registrador, pues si bien en el presente caso se ha practicado la inmatriculación de la finca resultante del expediente de dominio, el promotor había acumulado otra petición concurrente junto con la de la inmatriculación, en el sentido de que «una vez inmatriculada la finca con la extensión superficial de 2.184 metros cuadrados, que es la que consta en el Catastro, con posterioridad y seguidamente se inscriba la mayor superficie de la finca, o sea, 2527,90 m²», siendo esta segunda operación la que no se ha practicado, y contra cuya negativa cabe la interposición del recurso, como, por otra parte, resulta de la propia nota de despacho del mismo Registrador, en la que se incluye el correspondiente pie de recurso en los términos que exige 19 bis de la Ley Hipotecaria, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo.

3. Una segunda cuestión de carácter previo se refiere a la primera alegación de la recurrente relativa a que el Registrador no se pronuncia sobre el exceso de cabida, alegación que, sin embargo, no puede ser compartida. De la nota de despacho resulta con claridad que la inscripción se ha practicado conforme a la superficie que figura en el Catastro, motivando el Registrador este modo de proceder con la invocación del precepto legal que lo fundamenta –artículo 53.7 de la Ley 13/1996, antes citada- y varias Resoluciones de la Dirección General en que se fija la interpretación de dicho precepto. La no inscripción de la finca con la superficie que, por exceso, no coincide con la catastral de 2527,90 metros cuadrados, se deduce con toda claridad de la propia nota de despacho, así como también los argumentos legales de tal actuación registral.

4. Entrando en el fondo del recurso, el mismo no puede ser estimado. 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, 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».

Corroborra y desarrolla este mandato el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo 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–

evita cualquier duda o interpretación. 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 la mencionada resolución 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 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 y 8 de septiembre de 2009). Siendo ello así, con mayor motivo se ha de rechazar la pretensión de la recurrente en un caso como el presente en que la diferencia de cabida es superior al diez por ciento.

5. La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella a partir de su entrada en vigor se pretende que no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro. En el caso que nos ocupa, se pretende la inscripción de la finca con arreglo a la superficie catastral, para, a continuación, practicar la inscripción de la mayor cabida. De seguirse este modo de proceder, se estaría conculcando la finalidad indicada del artículo 53.7, produciendo un resultado contrario al perseguido por la Ley.

La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por la pretendida acreditación de la superficie real mediante certificado de técnico competente que se menciona en el auto de aprobación del expediente de dominio. En cuanto a este extremo, lo primero que habrá que hacer es reflejar dicho exceso de cabida en el Catastro, para posteriormente lograr la coincidencia con la descripción contenida en la escritura. Y es que, como dijo en un supuesto similar la Resolución de 5 de enero de 2005, el obstáculo expresado para la inscripción de la finca con la cabida pretendida será fácilmente removible por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifieste ante el Catastro –ex artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario– la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie, conforme al citado auto aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Sentencia 4 de abril de 2009 de la Audiencia Provincial de Oviedo).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 13 de julio de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.