

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4716** *Resolución de 2 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Zamora n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca pretendida mediante escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña S. R. D. F. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Zamora número 2, doña Ana Félix Fernández Fernández, por la que se suspende la inmatriculación de una finca pretendida mediante escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de venta otorgada ante el notario que fue de Zamora, don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo, el día 11 de abril de 1987 con el número de protocolo 683, los cónyuges, don M. M. G. y doña A. P. C., vendieron a doña S. R. D. F. una casa en el casco del pueblo de Muelas del Pan que consta de planta baja, con cuadra de ciento noventa y cinco metros cuadrados, cobertizo de ciento cincuenta y siete metros cuadrados y corral de treinta y siete metros cuadrados, o sea, en total trescientos ochenta y nueve metros cuadrados, y de planta primera destinada a pajar de ciento veinte metros cuadrados, que no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Zamora número 2 copia auténtica de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º dos de Zamora Datos del documento: Asiento 1072 Diario 36 Número de entrada 3021/2013 Notario Autorizante Don Antonio Hernández Rodríguez Calvo, Número de protocolo 683/2013 (*sic*) Fecha del documento: 11 de abril de 1987 Fecha de presentación: 2 de diciembre de 1987.—De conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 988 y ss. de su Reglamento, la Registradora que suscribe, ha acordado suspender, la inscripción de la finca que el mismo comprende, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se solicita la inmatriculación de una finca no inscrita en este Registro, que consta de dos plantas baja y primera: en que existen varias construcciones.—Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y 53.siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 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 a nombre del transmitente o adquirente, de la que resulte la antigüedad de la construcción, el número de plantas y la superficie de la parcela ocupada por la construcción (art. 45 del RD de 4 de julio de 1997). Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra dicha calificación (...) Zamora a 17 de diciembre de 2013 La Registradora de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: D.ª Ana Félix Fernández Fernández».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la adquirente, doña S. R. D. F., mediante escrito presentado en la oficina de Correos de Ermua el día 18 de enero de 2014, con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014 y entrada posterior en el Registro de la Propiedad de Zamora número 2 el día 31 de enero de 2014, por el que alegó que el defecto es debido a que el número de finca ha cambiado en el Ayuntamiento y no se ha informado de la variación al Catastro. Acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 2 de enero de 2014, en la que se detallan como datos de la finca los siguientes: superficie de suelo, doscientos ochenta y un metros cuadrados, superficie construida, doscientos sesenta y cuatro metros cuadrados, y los siguientes elementos de construcción: vivienda escalera 1, planta 00, puerta 01, superficie en metros cuadrados cincuenta; vivienda escalera 1, planta 00, puerta 02, superficie en metros cuadrados ciento siete; vivienda escalera 1, planta 01, puerta 01, superficie en metros cuadrados ciento siete. También se acompaña informe del alcalde-presidente del Ayuntamiento de Muelas de Pan, de fecha 16 de enero de 2014, por el que afirma que le es público y notorio que la finca descrita en la escritura coincide con la catastral a que refiere la certificación aportada.

IV

La registradora emitió informe el día 6 de febrero de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando no haber tenido a la vista el informe del alcalde-presidente ni la certificación catastral aportada junto con el recurso, que tampoco coincide con la descripción de la finca contenida en el título. Asimismo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de Ley 13/1996, 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; el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 16 de diciembre de 2010, 23 de julio y 8 de noviembre de 2012 y 8 de mayo y 9 de julio de 2013.

1. Presentada para su inmatriculación copia de escritura de venta otorgada en el año 1987, la registradora suspende la inscripción por no aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título a nombre del transmitente o adquirente, de la que resulte la antigüedad de la construcción, el número de plantas y la superficie de la parcela ocupada por la construcción. El recurrente alega la existencia de una variación en el número de Policía no comunicada al Catastro y, junto al recurso, aporta certificación catastral no coincidente en cuanto a la superficie de la finca ni a las dimensiones de la construcción contenida en la misma e informe del alcalde-presidente sobre identidad entre la finca descrita en el título y la catastral a que refiere la certificación.

2. La calificación de la registradora ha de ser confirmada. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 8 de mayo de 2013, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

3. Desde el punto de vista del derecho transitorio, nada obsta a lo aquí expuesto el hecho de que la escritura hubiera sido otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/1996, pues, como ya ha señalado esta Dirección General en materia de segregación (*vid.* Resolución de 23 de julio de 2012), siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior, de modo que es así perfectamente posible, en nuestro sistema, que haya derechos legítimos, substantivamente hablando, ya que no adolecen de vicio material alguno que los invalide y que sin embargo no se puedan inscribir (*cfr.*, por ejemplo, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria); y también es perfectamente posible que puedan llegar a extenderse (por razones que no vienen ahora al caso) inscripciones de derechos inexistentes o nulos (*cfr.* artículos 34 y 38 a contrario de la Ley Hipotecaria).

Unas son, en efecto, las normas que regulan el procedimiento para la creación del título, determinan su validez, y generan, en su caso, el nacimiento del derecho; y otras las que regulan el procedimiento a seguir para la inscripción (constitutiva, en su caso) del derecho generado y el título que lo crea. Una cosa, en definitiva, es que exista el derecho y sea perfectamente válido el título que lo produce; y otra que sean inscribibles sin más en el Registro porque, como sucede en este caso, para practicar el asiento, exija la Ley requisitos suplementarios cualquiera que sea su naturaleza e importancia, que imposibilitan, si no se acredita su cumplimiento, la práctica del asiento.

4. Por último, ha de advertirse que en el presente caso no se aportó certificación catastral alguna al tiempo de extenderse la nota de calificación, no siendo posible tener en cuenta para la resolución de este expediente los documentos que no fueron presentados en tiempo y forma sino posteriormente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero, aun cuando pudieran haber sido considerados tanto la certificación como el informe de identidad adjuntados al recurso, lo cierto es que seguiría existiendo una diferencia tal en cuanto a la superficie de la finca –trescientos ochenta y nueve metros cuadrados según el título y doscientos ochenta y un metros cuadrados según Catastro– y en cuanto a las dimensiones de la construcción –trescientos ochenta y nueve metros cuadrados de distintas construcciones en planta baja y ciento veinte metros cuadrados de planta primera en el título frente a los ciento cincuenta y siete metros cuadrados totales en planta baja y ciento siete de planta primera a que refiere la certificación– que exigirían la oportuna rectificación, bien del título para acomodarlo a la certificación catastral, bien del Catastro –a través de los mecanismos legales establecidos al efecto– para acomodarlo a la descripción contenida en el título.

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

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.