

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6989 *Resolución de 9 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inmatriculación de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo Hijas Cid, notario de Moraleja, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inmatriculación de determinadas fincas.

Hechos

I

En escritura de compraventa otorgada en Moraleja el día 17 de diciembre de 2013 ante su notario, don Eduardo Hijas Cid, se venden cinco fincas sitas en dicha localidad, pendientes de inmatriculación. Se insertan en dicha escritura las correspondientes certificaciones catastrales. Se acompaña como título previo fehaciente la escritura de herencia otorgada en Bilbao el día 10 de abril de 2008 ante su notario, don José María Rueda Armengot.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precelente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 17 de diciembre de 2013, a las catorce horas y seis minutos, se presenta telemáticamente en el Registro copia autorizada de escritura de compraventa, autorizada por el notario de Moraleja, don Eduardo Hijas Cid, el diecisiete de diciembre de dos mil trece, protocolo 1323 de su protocolo, presentada a liquidación el día 9 de enero de 2014 y que causa el asiento 1520 del Diario 61. Se acompaña como título fehaciente, escritura de herencia otorgada en Bilbao, el 10 de abril de 2008, ante el Notario don José María Rueda Armengot, protocolo 1027/2008 Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de Derecho: 1.–Los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y su concordante 298 del Reglamento Hipotecario exigen, para inmatricular fincas en el Registro, que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente o, en su defecto, complementando el título público con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. En todo caso es imprescindible que el registrador no tenga duda fundada sobre la identidad de la finca contenida en el título previo y la que se pretende inmatricular. 2.–De conformidad con el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, (y en el mismo sentido el artículo 298 del Reglamento Hipotecario) deberá acompañarse al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. En la documentación aportada existe cierta discrepancia entre las descripciones de las fincas que constan en los títulos, con las descripciones que constan en las certificaciones descriptivas y gráficas, en relación con los linderos. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la

suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Coria, 29 de enero de 2014 El registrador (firma ilegible) F/ Alfonso López Villarroel».

Dicha calificación se comunica por telefax al notario autorizante con fecha de 30 de enero de 2014.

III

Contra la anterior calificación, don Eduardo Hijos Cid, notario, interpuso recurso mediante escrito de fecha 20 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro al día siguiente en el que, después de relacionar los hechos, alegó como fundamentos de Derecho lo siguiente: «1.º Que en ambos títulos se incorporaron Certificaciones Catastrales Descriptivas y Graficas. 2.º Que la descripción en ambos títulos coincide totalmente con las certificaciones catastrales, en cuanto a superficie, numero de polígono y parcela y linderos, tal y como resulta de los planos contenidos en las mentadas Certificaciones, así como en la relación de colindantes que aparecen en el reverso de las mismas. 3.º Que las dos escrituras mencionadas, se corresponden con dos transmisiones separadas en el tiempo, debidamente liquidadas y no se ha buscado título instrumental alguno para solicitar su inmatriculación. No existe motivo alguno para privar a los compradores de la protección y efectos favorables de la inscripción registral. 4.º Que respecto de la finca número 1, de las relacionadas en la escritura por mí autorizada (...) se rectificó expresamente el título previo para buscar la total coincidencia con Catastro. 5.º Que, en consecuencia de todo lo expuesto, se cumplen plenamente todos los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 53.7 de la ley 13/96 de 30 de Diciembre, para la inmatriculación de fincas». Terminó solicitando la revocación de la calificación.

IV

El registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, a la vista del escrito de recurso presentado junto a la citada documentación, rectificó su primitiva calificación, en aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en los siguientes términos: «Reingresado nuevamente la precedente escritura otorgada en Moraleja, ante el notario don Eduardo Hijos Cid, el 17 de diciembre de 2013, protocolo 1323, junto con la escritura de herencia otorgada en Bilbao, el 10 de abril de 2008, ante el Notario don José María Rueda Armengot, protocolo 1027, bajo el asiento 1520 del Diario 61, y acompañada de un escrito de interposición de Recurso Gubernativo ante la DGRN, frente a la Calificación del Registrador de fecha 29 de enero de 2014, previa calificación, se ha inscrito a favor de don J. I. A. S. para su sociedad de gananciales con doña M. M. M. F., una mitad indivisa y a favor de doña M. V. A. S., otra mitad indivisa con carácter privativo, de la finca señalada con el ordinal número 5, única de la que se practica operación, (...) En cuanto a las restantes fincas, no se ha practicado operación alguna por no cumplirse los requisitos del artículo 205 de la Lh y 298 del RH, así como el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre (...) Contra el presente acuerdo de calificación (...) Coria a seis de marzo del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible) F/. Alfonso López Villarroel».

V

Mantenida su calificación en cuanto a las fincas descritas bajo los números 1, 2, 3 y 4, el registrador emitió su informe y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 18 de junio y 16 de octubre de 2012, 9 de julio y 5 de septiembre de 2013 y 13 de febrero de 2014.

1. Rectificada la primitiva calificación del registrador en cuanto al primer defecto e inscrita la finca descrita bajo el número 5 en el documento presentado, se circunscribe este recurso al segundo de los defectos consistente en que, a juicio del registrador, hay discrepancias entre las descripciones de los inmuebles contenidas en los títulos y la que resulta de las respectivas certificaciones catastrales, en relación con los linderos.

2. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de la nota de calificación impugnada el registrador se limita a afirmar que «existe cierta discrepancia entre las descripciones de las fincas que constan en los títulos, con las descripciones que constan en las certificaciones descriptivas y gráficas, en relación con los linderos».

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

3. Entrando en el fondo del asunto, la doctrina de este Centro Directivo ha venido perfilando los requisitos para la inmatriculación por título público, entre los que destacan que los títulos no estén creados «ad hoc», que si sólo se ha autorizado un título público, éste venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca y que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y gráfica que ha de incorporarse a la escritura pública.

En cuanto a este último requisito esta Dirección General ha señalado que del tenor literal de la regla séptima del artículo 53 de la Ley 13 /1996, de 30 de diciembre, resulta claro que 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. 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. Corrobora y desarrolla el mandato del artículo 53, número 7, de la Ley 13/1996, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas sea 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.

Cuando se trata de inmatriculación por la vía específica del título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, el registrador debe extremar el celo calificador para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes las que no lo son en realidad y se produzcan dobles inmatriculaciones, de forma que no sólo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la se haga en el título inmatriculador, sino que también debe haber entre éste y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende.

4. Sentado lo anterior, es preciso examinar las discrepancias que se producen en este caso a fin de determinar si son de tal naturaleza que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de las mismas fincas. En los títulos presentados se describen, además de una quinta que ha tenido acceso al Registro, cuatro fincas cuya inmatriculación se suspende. Hay que tener en cuenta que la descripción de las fincas en ambos documentos es idéntica (salvo alguna actualización en cuanto a la titularidad de predios colindantes), que ambas escrituras incorporan sendas certificaciones catastrales también coincidentes y que constan como titulares catastrales «S. D. D. [herederos de]», causante de la escritura de herencia, que a su vez son los vendedores en la de compra.

5. Analizando cada una de las fincas, en cuanto a la descrita bajo el número 1, es cierto como dice el registrador en su informe, que en la representación gráfica no figura expresamente la calle ni su numeración, pero no puede obviarse que en la descripción de la finca en la certificación (descriptiva y gráfica), sí aparece como dato identificador del inmueble su situación en la calle.

La única divergencia que existe es que en la descripción que de la finca se hace en el título aparece como lindero un camino. El citado camino, situado en el lindero Sur y Oeste, sí aparece dibujado en la certificación unida al documento de herencia previo del título inmatriculador, si bien no se relaciona en el anexo de linderos. En la certificación catastral más reciente, no aparece dibujado, si bien la parcela en cuestión marca junto con otras el límite del suelo de naturaleza urbano por lo que la certificación no alcanza más allá de dicha parcela. Por lo tanto, deberá acreditarse la existencia o no de tal camino procediendo a la rectificación o complemento del título o del Catastro según donde radique la inexactitud.

6. En cuanto al resto de las fincas, la discrepancia es la misma en todas ellas y consiste en la exclusión, en la descripción que de las fincas se hace en los títulos, de determinados colindantes que sí aparecen en los respectivos anexos de las certificaciones catastrales unidas tanto al título inmatriculador como a su previo, y que corresponden, en todos los casos, a fincas situadas en los vértices de las parcelas cuya inmatriculación se pretende, que debido a la orientación geográfica de estas últimas, constituyen también predios colindantes.

Por lo tanto debe completarse, en este sentido, la descripción que obra en el título.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.