

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8309 *Resolución de 5 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Canjáyar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por título de herencia formalizada en escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don S. S. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Canjáyar, doña Lucía Fernández Redondo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por título de herencia formalizada en escritura pública.

Hechos

I

El 21 día de julio del 2011 se otorgó ante don Javier Fernández Carratalá, notario de Alhama de Almería, con el número 1.757 de su protocolo, escritura de herencia en la que se inventaría con el número 8 y se adjudica una finca cuya inmatriculación se solicita, la cual se describe como «Urbana: Edificación en estado ruinoso en el municipio de Instinción, en la (...) Tiene una superficie total de trescientos veintiséis metros cuadrados y cuyos linderos son: norte: calle de su situación, sur, este y oeste, F. E. B.».

II

El día 5 de marzo de 2014 se presentó dicha escritura en el registro de la Propiedad de Canjáyar, acompañada de un acta para inmatriculación autorizada el día 21 de enero de 2013 por el mismo notario, bajo el número 96 de su protocolo. El 13 día de marzo de 2014 fue calificada negativamente por la registradora, doña Lucía Fernández Redondo, en los siguientes términos: «(...) El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos Se presenta escritura de aceptación y adjudicación de herencia y acta para inmatriculación de varias fincas, solicitándose la inmatriculación de tres de ellas, que son las descritas, en los expositivos 7, 8 y 10. Los problemas se plantean en relación con la finca descrita bajo el número 8 porque no se han cumplido los requisitos previstos en la ley para su inmatriculación. En primer lugar, se ha omitido la incorporación de la certificación catastral gráfica y descriptiva en términos totalmente coincidentes con la descripción en el título. En la escritura se dice que a esa finca le corresponde la referencia catastral 0143702WF3904S y que tiene una superficie total de 326 metros cuadrados, pero se aporta la certificación catastral de la finca cuya referencia catastral es 0143701WF3904S0001QL, y que se refiere a una finca que tiene una extensión de 1.644 metros cuadrados y una superficie construida de 326 metros cuadrados. En segundo lugar, si bien es cierto que se ha declarado la notoriedad de la titularidad de los causantes en la propia escritura, así como en dos actas que se acompañan, dicha declaración afecta sólo a algunas de las finas y no a la descrita en el número 8, por lo que no ha quedado acreditada la titularidad anterior. Fundamentos de Derecho. El expresado defecto se fundamenta en los artículos 205 Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación (...) Canjayar, a trece de marzo del año dos mil catorce.–La Registradora (firma). Fdo., Lucía Fernández Redondo».

III

Mediante escrito de fecha 18 de marzo de 2014, don S. S. M., adjudicatario por herencia de la finca cuya inmatriculación se solicita, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) difiero de la ausencia de incorporación de certificación catastral gráfica y descriptiva, pues ésta fue aportada correctamente en escritura de acta de inmatriculación, con número de protocolo 96 del notario don Javier Fernández de Carratalá, con referencia catastral 0143702WF3904S0001PL. Hay que aclarar que, las circunstancias que han conllevado a la existencia de duplicidades de referencias catastrales, así como a la diversidad de extensiones de la finca, son las siguientes: La duplicidad de Referencia catastral se origina porque el Notario, don Javier Fernández de Carratalá, incluye erróneamente el certificado descriptivo y gráfico de otra finca con referencia catastral 0143701WF3904S0001QL, siendo su correcta identificación catastral 0143702WF3904S0001PL (...). Pero, si bien el certificado es de la finca con referencia catastral 0143701WF3904S0001QL, el notario, don Javier Fernández Carratalá, destacó por rotulación manual, el inmueble que se me adjudicaba en la Escritura de aceptación y adjudicación de herencia, cuya referencia catastral correcta es 0143702WF3904S0001PL (...). Dicho en otros términos: La descripción octava de la aceptación y adjudicación de herencia es errónea, por basarse en el certificado descriptivo y gráfico de la finca colindante al inmueble que se me adjudicó, cuya correcta descripción se recoge en el punto 2 de la escritura de Acta para Inmatriculación (...). En cuanto al segundo punto de la primera alegación, determinar si es posible inmatricular fincas, mediante el procedimiento del doble título previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador plantea dudas justificadas sobre la identidad de la finca descrita en el punto 8. Como ha quedado suficientemente probado, la finca de la descripción octava de la Escritura de aceptación y adjudicación de herencia (...) y la finca de la descripción segunda la Escritura de Acta para inmatriculación (...) se refieren al mismo inmueble, don identificación catastral 0143702WF3904S0001P L. Pero, como se explica en el anterior punto, por error material cometido en el certificado descriptivo y gráfico incorporado, el Notario, don Javier Fernández Carratalá, recoge la descripción de la finca colindante. No figurando la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, así para proceder a su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, se requiere, el día 21 de enero de 2013, al Notario don Javier Fernández Carratalá, para que tramite acta de notoriedad complementaria de título público de adquisición para inmatriculación de finca no inscrita. Como se puede comprobar en escritura de Acta de inmatriculación (...) en su descripción segunda, expone: «Urbana: Solar en el municipio de Instinción, en la calle (...). Tiene una superficie total de doscientos trece metros cuadrados». La descripción efectuada de la finca en el párrafo anterior junto con certificado descriptivo y gráfico con número de referencia catastral 0143702WF3904S0001PL, es la que se debió incorporar en la descripción 8 de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia (...). Considero que la finca objeto del error material, con referencia catastral 0143702WF3904S0001PL ha resultado perfectamente identificada con la documentación aportada, destacando que el error ocasionado por don Javier Fernández Carratalá en la escritura de aceptación y adjudicación en su descripción 8, fue subsanado en escritura de acta de inmatriculación en su descripción segunda, junto con la incorporación de certificado descriptivo y gráfico de referencia catastral 0143702WF3904S0001PL. Así pues de conformidad con lo mencionado anteriormente, solicito de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva de admitirlos y por formulado recurso potestativo, y tras las consideraciones que sean de estimar, acuerde la inscripción de la finca con referencia catastral 0143702WF3904S0001PL, a nombre de S. S. M. en pleno dominio».

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de mayo de 2014, la registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe manifiesta que, tras haberle dado traslado del recurso al notario autorizante, no se ha recibido alegación alguna por parte del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente procedimiento registral, la registradora suspende la inmatriculación de una finca descrita como edificación en estado ruinoso con una superficie total de trescientos veintiséis metros cuadrados, que se adjudica por herencia, por dos motivos o defectos:

- No aportarse certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente y en la que figure como titular catastral el transmitente.
- No aportarse acreditación fehaciente de la previa adquisición de tal finca por el causante de la herencia.

El recurrente, adjudicatario de la finca, que reconoce la evidencia de la discrepancia entre la descripción de la finca contenida en la escritura y la que resulta de la certificación catastral incorporada a ella, pues según la escritura es una edificación ruinoso de 326 metros cuadrados y la descrita en el acta es tiene un superficie de suelo de 1.644 metros cuadrados con una edificación de 326 metros cuadrados, alega que ello se debió a un error del notario autorizante al incorporar una certificación catastral errónea, por referirse a una finca colindante, y describir la finca, también erróneamente, con arreglo a ella.

Sostiene el recurrente que la verdadera descripción de la finca a inmatricular y la certificación catastral correspondiente a ella es otra distinta, en concreto, la que consta en un acta notarial complementaria tramitada para acreditar la notoriedad de que el causante de la herencia era tenido por dueño de ella, y que se refiere a un solar con una superficie de sólo 213 metros cuadrados.

En concreto, afirma que «la descripción octava de la aceptación y adjudicación de herencia es errónea, por basarse en el certificado descriptivo y gráfico de la finca colindante al inmueble que se me adjudicó, cuya correcta descripción se recoge en el punto 2 de la escritura de Acta para Inmatriculación».

Finalmente solicita la inmatriculación de la finca que se corresponde con la certificación catastral incorporada al acta, y no con la descrita en la escritura.

El notario autorizante, pese a habersele dado el preceptivo traslado del recurso, no ha efectuado alegaciones.

2. Es evidente que el recurso no puede prosperar.

El artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, establece, con toda claridad, 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».

Por su parte, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, a propósito de la inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos, como es el caso de lo pretendido en el procedimiento registral que nos ocupa, señala que «con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complementa el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que

el transmitente o causante es tenido por dueño. En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

En el presente supuesto, concurren los dos defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, pues la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, que es la escritura de adjudicación de herencia, y no el acta de notoriedad que la complementa, no sólo no es totalmente coincidente con la finca que el recurrente solicita inmatricular a su favor, sino completamente distinta y relativa a otra colindante, como reconoce el propio recurrente. Y la finca respecto de la que el notario declara la notoriedad en el acta complementaria no es la misma contenida en la escritura a la que supuestamente complementa.

El recurrente sostiene que la escritura de herencia es errónea, error que achaca al notario autorizante, y que la descripción correcta y certificación catastral correcta son otras distintas, que sí se incorporan al acta de notoriedad complementaria del título público inmatriculador y autorizada por el mismo notario.

Si ello es así, lo procedente, sin duda, es otorgar la correspondiente escritura o diligencia de rectificación del error sufrido en el otorgamiento de la escritura de adjudicación de herencia, y no pretender que habiéndose presentado al Registro de la Propiedad un título inmatriculador, como es la escritura de herencia, la registradora inmatricule una finca distinta no contenida en dicho título inmatriculador sino en otro meramente complementario, como es el acta de notoriedad, que, como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 8 de diciembre de 2003, no puede apartarse del título al que complementa.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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