

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14145** *Resolución de 7 de noviembre de 2017, 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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, el día 26 de julio de 2017, con el número 704 de protocolo, se acordó la compraventa de la finca registral número 31.662 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3. Según la descripción del título la finca se sitúa en término de Fuente Álamo y Cartagena.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «I.–Hechos: 1.º–El documento calificado es copia de escritura otorgada en Fuente-Álamo de Murcia el día 26 de junio de 2017, ante el Notario don César-Carlos Pascual de la Parte, número 704 de protocolo, presentada bajo el asiento 344 del Diario 26. 2.º–La finca objeto de venta en el documento es la registral 31.662, que se describe como rústica, tierra de secano, de cabida noventa y cinco áreas, tres centiáreas, situada en el paraje de (...), del término de Fuente Álamo y Cartagena, sin que se determine la porción situada en cada término municipal. 3.º–No es posible efectuar una calificación completa del documento hasta que se determine la competencia registral. II.–Fundamentos de Derecho: 1.º–Por no determinarse la porción radicante a cada uno de los términos municipales, que permitan apreciar la competencia registral, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, que en su actual redacción establece que «1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.» En consecuencia, sólo si la mayor parte de finca se encuentra situada en término de Fuente-Álamo, será competencia del Registro de la Propiedad de Cartagena n.º 3. En caso contrario, es decir, si en término de Fuente-Álamo radica la menor parte de finca, una vez acreditado tal extremo, se dictará resolución prestando la conformidad al traslado y expidiendo certificación al Registro donde radique la mayor parte de finca. Ha de acreditarse qué porción de terreno de la finca se sitúa en cada término municipal, mediante los correspondientes certificados municipales, sin que la certificación catastral incorporada aclare cuestión alguna sobre este extremo, al referirse a una parcela radicante únicamente en término de Fuente-Álamo y, en consecuencia, sin correspondencia con la finca registral. Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la inscripción solicitada por lo indicado bajo el número 1.º de los Fundamentos de Derecho, sin perjuicio de la calificación que proceda una vez se determine la competencia registral.

De acuerdo con el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la recepción de la última notificación que se reciba. Contra esta calificación negativa (...) Cartagena, a 27 de julio del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Cesar Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 11 de agosto de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Fundamentos de Derecho En efecto, toda interpretación rigurosa debe ser integral y no circunscribirse a un raquítico criterio literalista, desconectado de cualquier otro criterio o circunstancia, sino que, como ordena el artículo 3.1. del Código civil, en la interpretación de las normas jurídicas deben tenerse en cuenta, además del criterio literal, el contexto, los antecedentes (en este caso, registrales) y el criterio sistemático y teleológico. Sin embargo, la registradora calificante alega la literalidad del artículo 2 del Reglamento Hipotecario para oponerse a la inscripción solicitada; al escribir:..«Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.», y exigir sendos certificados municipales, creando molestias y problemas sin cuento al consumidor de la seguridad jurídica preventiva. Pero ese es un criterio muy débil y escaso (cuando no arbitrario y caprichoso) si se tienen en cuenta otros criterios interpretativos, cuales son: A.—Que la finca registral de cuya inscripción se trata (31662) ya estaba inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena 3, por lo que la labor de interpretación y de integración de su ubicación exacta y competencia de ese registro, ya la han efectuado los registradores de la propiedad anteriores. B.—Justamente por eso, y porque su ubicación está registralmente consolidada, la propia registradora calificante ha expedido la correspondiente nota registral relativa a su estado de cargas y gravámenes: Pues ¿Por qué la iba a expedir si no fuera su registro el competente? C.—Asimismo, en el propio historial registral de la finca (como resulta de la nota de cargas citada) ya consta en la descripción facilitada por ese mismo registro de la propiedad, la circunstancia de que la finca en cuestión está.. «situada en el paraje (...), del termino de Fuente Álamo y Cartagena..»; es decir, no es nueva esa descripción registral en cuanto a su ubicación; sino que es dilatada en el tiempo. D.—Que, de la propia certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada, que se acompaña a la escritura, resulta claramente el término municipal de Fuente Álamo como lugar de ubicación principal de la finca; ya que, en otro caso, la «localización» reseñada en dicha referencia catastral se hubiese referido a Cartagena, y no a Fuente Álamo. Además esta certificación catastral es sustancialmente coincidente con la finca registral, sin que haya duda de la identidad de la finca. E.—La propia registradora de la propiedad calificante cuenta hoy en día con medios telemáticos suficientes y una planimetría muy precisa, así como la obligación de consultarla para calificar los documentos sujetos a inscripción; por lo que le hubiese bastado una simple consulta para haber desvanecido cualquier duda real. F.—En cualquier caso, ningún registrador de la propiedad anterior cuestionó este dato de ubicación, al ser palmario, evidente y que ha constatado; y no le consta a este Notario ninguna demarcación registral reciente que haya cambiado las cosas. En consecuencia, este Notario insiste en calificar de arbitraria la calificación de la señora registradora y solicita la revocación de la nota de calificación mencionada».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 199, 201, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 170 del Reglamento Notarial; la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 19 de marzo de 2013, 8 de junio de 2016 y 7 y 25 de julio de 2017.

1. Se plantea en este expediente si es defecto que impida la inscripción de una escritura de compraventa de una finca, que según el título radica en dos términos municipales, la circunstancia de no quedar determinado en el título cuál es la superficie que corresponde a cada uno de dichos términos.

La registradora señala este defecto alegando que dicha omisión impide determinar el registrador competente, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, siendo preciso, a su juicio, certificados municipales acreditativos de la superficie que radica en cada término.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que la finca ya constaba inscrita en dicho Registro, por lo que la labor de interpretación y de integración de su ubicación exacta y competencia de ese registro, ya la han efectuado los registradores de la Propiedad anteriores; que la propia registradora se ha considerado competente al expedir la correspondiente nota registral relativa a su estado de cargas y gravámenes; que en el propio historial registral de la finca ya consta en la descripción la circunstancia de que la finca está situada en ambos términos, de modo que no es nueva la descripción registral en cuanto a su ubicación; que de la certificación catastral descriptiva y gráfica georreferenciada, que se acompaña a la escritura, resulta claramente el término municipal de Fuente Álamo de Murcia como lugar de ubicación principal de la finca, considerando que la certificación catastral es sustancialmente coincidente con la finca registral, sin que haya duda de la identidad de la finca; y que la registradora cuenta con medios telemáticos suficientes y una planimetría muy precisa, por lo que le hubiese bastado una simple consulta para haber desvanecido cualquier duda real.

2. En el Registro de la Propiedad rige el principio de folio real, formulado en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, el cual dispone que «el Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación». Dicho principio se materializa a lo largo de todo el articulado de la Ley Hipotecaria. Así, «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y «las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial» (cfr. artículo 8). Además, «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador» (artículo 9).

Por tanto, el principio de folio real, como principio fundamental en torno al cual se organiza el Registro de la Propiedad en España, implica que a cada finca se le abre un único folio real y se le asigna un código registral único, identificador inequívoco a nivel nacional y en base al cual se producirá la interoperabilidad e interconexión de la información registral. Y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales relativas a esa única finca han de constar en su folio real.

Por otra parte la Ley consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles».

3. El artículo 2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción original publicada el 16 de abril de 1947, estableció que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción».

Como destaca la Exposición de Motivos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, la disposición final primera «supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo».

Dicha disposición final primera del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, da nueva redacción al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947, que en la actualidad dispone: «1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Esta Dirección General, en Resolución de 7 de julio de 2017, ha interpretado esta norma en el sentido de que, respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único registro de la propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno.

Esta norma, además, se complementa con la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto la cual establece que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

Es claro que las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, Ayuntamiento o Sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

Y, respecto de las fincas inmatriculadas con anterioridad, para ir adaptando las inscripciones preexistentes al nuevo criterio reglamentario, se dicta la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017 relativa a los traslados que hay que efectuar para conseguir que la finca registral, como objeto jurídico unitario que es, tenga un único folio real en el único registro de la propiedad, ayuntamiento o sección competente en cada caso.

4. Aunque el vigente artículo 2 del Reglamento Hipotecario ya no contempla la exigencia de especificar la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento, como ocurría en su anterior redacción; esta Dirección General ha afirmado, en Resolución de 7 de julio de 2017, que en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal. Determinación que se precisa, también, como se ha visto, para fijar la competencia territorial del registrador.

En el caso de este expediente la descripción de la finca en el título expresa que consta situada en dos términos municipales sin que resulte determinada la superficie que

corresponde a cada uno. Toda vez que la finca ya se encuentra inscrita, debería aportarse certificación administrativa que acredite el hecho, tal y como indica el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, siendo la certificación catastral descriptiva y gráfica documento hábil a tal efecto.

Ahora bien, de la certificación catastral incorporada al título resulta una parcela situada únicamente en el término municipal de Fuente Álamo de Murcia, existiendo una diferencia de superficie inferior al 10% respecto a de la inscrita (cfr. artículo 45 Ley del Catastro). Además, a los efectos del artículo 18.2 de la Ley del Catastro se manifiesta por los interesados en el título que no existe discrepancia de la finca con la certificación catastral, solicitando incluso la rectificación de descripción al amparo del artículo 201.3, letra a), de la Ley Hipotecaria.

Debe recordarse que, no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el citado artículo 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de junio de 2016). Y sin que tampoco en la calificación se hayan justificado dudas sobre la identidad de la finca.

Por tanto, resultando la finca situada íntegramente según la certificación catastral incorporada al título en el término de Fuente Álamo de Murcia, y solicitando expresamente los interesados la rectificación de la descripción conforme a dicha certificación (cfr. artículo 3 del Reglamento Hipotecario), existiendo además sólo una diferencia de superficie inferior al 10% de la inscrita, la calificación no puede mantenerse en los términos que se formula.

Esto último sin prejuzgar los medios legales a los que habría que acudir para operar la rectificación de descripción de la finca conforme a tal representación gráfica catastral, cuestión que no es objeto de este recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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, 7 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.