

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9972 *Resolución de 7 de junio de 2019, 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 Lorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de compraventa de finca no inmatriculada.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. R., en nombre y representación de don R. R. S. y doña M. T. A. A., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Lorca número 1, don Eduardo Fernández-Luna Abellán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de compraventa de finca no inmatriculada.

Hechos

I

El día 4 de agosto de 2017 se otorgó ante el notario de Águilas, don Miguel Ángel Freile Vieira, con el número 1.375 de protocolo, una escritura de elevación a público de contrato de compraventa.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lorca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento:

Escritura de elevación a público de contrato de compraventa.

Notario: Don Miguel Ángel Fraile Vieira. Notaría de Águilas.

N.º de protocolo: 1375/2017. Fecha: cuatro de Agosto del año dos mil diecisiete.

Datos presentación:

N.º Entrada: 92/2019.–Asiento número: 795 del Diario 237.–

Fecha presentación: veinticuatro de Enero del año dos mil diecinueve.–

Presentante: Doña M. I. M. R.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 795 del Diario 237 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos:

En virtud del documento arriba referenciado, los otorgantes elevan a público contrato por el que doña B. F. vende a don R.R. S. y doña M. T. A. A., que compran por mitad y proindiviso, un trozo de tierra, con casa en mal estado de conservación, radicante en la diputación del (...), que pertenecía a la transmitente por título de donación por parte de sus padres, mediante título público, que no se acompaña, lo que, además, impide completar la busca en índices a fin de descartar que la finca estuviera ya inmatriculada. Además, no existe identidad en cuanto a la descripción de la casa y los linderos reflejados en el título y los que resultan de la certificación catastral.

Fundamentos de Derecho:

1. La inmatriculación de fincas exige además del título traslativo actual, que se acredite el derecho previo del transmitente, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1 de su reglamento. Cuando el transmitente carezca de título público de adquisición, puede acreditar su derecho mediante acta de notoriedad. Las circunstancias esenciales de la adquisición anterior han de expresarse en la inscripción de inmatriculación (art.º 298.2 del citado reglamento.)

2. En cuanto al segundo de los defectos observados -falta de coincidencia de la descripción de la finca en el título aportado con la de la certificación catastral-, ha de tenerse en cuenta que entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Eduardo Fernández-Luna Abellán, Registrador de la Propiedad de Lorca 1, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.–

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la presente nota de calificación podrá (...)

Lorca, a doce de febrero de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Eduardo Fernández-Luna Abellán».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. M. R., en nombre y representación de don R. R. S. y de doña M. T. A. A., interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente:

Respecto al primer defecto advertido por el registrador, que en la propia escritura pública aportada queda acreditado que la finca pertenece a la vendedora en virtud de escritura de donación de fecha 28 de julio de 1995, número 1.305 de protocolo, ante el notario de Totana, don Felipe Ochoa del Campo.

Y en cuanto al segundo defecto, que se aporta declaración catastral y plano topográfico; que sería aplicable el artículo 201.3 letra a) de la Ley Hipotecaria, que no exige expediente de rectificación; que siguiendo la calificación registral, conseguiríamos una descripción de las fincas más confusa al contener linderos tradicionalmente no considerados; que de la certificación catastral aportada ya resultan las coordenadas; y respecto a las dudas de identidad de las fincas, que la calificación del registrador no puede ser arbitraria ni discrecional, sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados. En su virtud, solicita que se tenga por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad y se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa.

IV

El registrador emitió informe manteniendo la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo siguiendo la tramitación establecida en la legislación hipotecaria para el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015 y 5 de mayo, 3 de octubre y 30 de noviembre de 2016.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si es posible inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin aportar para ello, junto al título inscribible, el título previo de adquisición del transmitente, y sin que haya plena coincidencia entre la descripción contenida en la escritura y la contenida en Catastro.

De la escritura presentada resulta que la finca a inmatricular se describe del siguiente modo: «Urbana.–Finca.–En el término municipal de Lorca, Diputación (...) un trozo de terreno, seco en blanco, que tiene de cabida siete áreas y treinta centiáreas, (según catastro tiene una medición de ciento cincuenta y ocho metros cuadrados de suelo más la casa que luego se describe), existiendo dentro de su cabida una casa-vivienda, señalada con el número (...), en mal estado de conservación, compuesta de varias habitaciones, aseo y cocina, vivienda que ocupa la de 94 metros cuadrados (según catastro tiene una medición de ciento tres metros cuadrados). Todo linda: Este y Sur, V. H. R.; Oeste; S. U. H., camino por medio; y Norte, F. H. R., camino de por medio.–Tiene derecho de entrada de camino desde (...) a través de la finca de V. H. R.».

2. El recurso no puede prosperar. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2015, se planteó la cuestión de si cuando el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir; concluyendo que se refiere al verbo acreditar; por lo que admitió como título público previo, no solo los títulos traslativos, sino también las sentencias declarativas del dominio en las que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, y las actas de notoriedad tramitadas de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial.

Pero en todo caso, esta Dirección considera esencial la presentación del título público previo en el Registro (Resoluciones de 5 de mayo y 30 de noviembre de 2016), pues ha de recordarse que: conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador califica la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulten de ellas y de los asientos del Registro; conforme al artículo 205, comprueba que a su juicio existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos; y conforme a la doctrina de este Centro, califica la posible instrumentalidad de los títulos, que no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundada.

3. También ha de confirmarse el segundo defecto señalado en la nota. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la legislación aplicable impone con independencia del medio inmatriculador utilizado, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 de la Ley Hipotecaria antes citado. Aquí el legislador, al emplear la expresión «en todo caso» en lugar de la de «a su juicio», ya no otorga al registrador el mismo margen de apreciación, ni la misma flexibilidad en la apreciación de la identidad que en el otro caso analizado.

La expresión de «identidad en todo caso» es heredera de la que empleaba el artículo 53.6 de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Y a tales efectos, como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, tanto antes como después de la Ley 13/2015, no es admisible el margen de diferencia del 10% de superficie, el cuál que sólo es admitido, no en inmatriculaciones por la vía del artículo 205, sino en los supuestos la mera constancia registral de la referencia catastral en el folio real de fincas ya inmatriculadas, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 -al igual que en el regulado en el artículo 203-, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI -por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204, o el 206- en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, si se pretende inmatricular, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por último, advertir que el apartado octavo de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas (...)».

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

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 junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.