

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3478 *Resolución de 23 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Sanlúcar de Barrameda, a inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. M. J., Abogado, en nombre y representación de don R. Z. G y doña R. R. L, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad Interina de Sanlúcar de Barrameda, doña Rosa María Pilar Romero Payá, a inmatricular una finca.

Hechos**I**

Por Auto 218/09 de 3 de junio de 2009 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sanlúcar de Barrameda se resuelve el expediente de dominio 338/2008 incoado por don A. M. J., Abogado, en nombre y representación de don R. Z. G y doña R. R. L, para inmatriculación de dos fincas. En el Auto se declara justificado el dominio de don R. Z. G y doña R. R. L sobre las dos fincas con la rectificación de la superficie de la primera de ellas que será 67,35 metros cuadrados y no 77 metros cuadrados.

II

Presentado el día 31 de julio de 2009 testimonio del citado Auto firme en el Registro de la Propiedad Sanlúcar de Barrameda, el 11 de agosto de 2009 la Registradora Interina, doña Rosa María Pilar Romero Payá, emitió la siguiente nota de calificación negativa: «Hechos 1. Que en virtud de testimonio expedido el seis de Julio de dos mil nueve, del auto dictado el tres de Junio del mismo año, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 4 de esta Ciudad, se declara justificado el dominio por don R. Z. G y doña R. R. L, sobre una finca urbana, sita en la calle (...), número 2, y sobre otra finca urbana, sita en la Plaza (...), número uno de esta Ciudad. 2. Que en dicho testimonio no se hace constar si los promoventes son cónyuges entre sí, y en todo caso, el carácter de la adquisición. 3. Que la finca en calle (...), número 2 de esta Ciudad, tiene según el catastro una superficie de setenta y siete metros cuadrados, y según el documento presentado de sesenta y siete metros y treinta y cinco decímetros cuadrados. Fundamentos de Derecho I) El artículo 18 párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» II) El artículo 98 del Reglamento Hipotecario dispone: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.» III) El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» IV) El artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las

circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes a las fincas y a los derechos inscritos. V) El artículo 51 del Reglamento Hipotecario dispone: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo noveno de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: ...9ª.a) Si se trata de persona física, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio el otro cónyuge; nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.» VI) El artículo 53.7 de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre dispone: «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.» Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción por el defecto subsanable de no hacerse constar en el testimonio si los promoventes son cónyuges entre sí, y en todo caso, el carácter de la adquisición, y en cuanto a la finca sita en calle (...), número 2 de esta Ciudad, además, por no coincidir la superficie de la misma según el documento y la certificación catastral descriptiva y gráfica. Contra esta calificación (...) En Sanlúcar de Barrameda, a 11 de Agosto de 2.009. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: Rosa María Pilar Romero Payá».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. J., Abogado, en nombre y representación de don R. Z. G y doña R. R. L, interpone recurso en virtud de escrito presentado en el Registro de Sanlúcar de Barrameda el 1 de octubre de 2009, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Primero.—En relación al estado civil de los promoventes, se dice que son matrimonio y se acompaña certificado de matrimonio y el régimen matrimonial es el de la sociedad de gananciales, estimando subsanado el primer defecto. Segundo.—En cuanto a la discordancia entre la superficie catastral y real de la finca aportan solicitud de rectificación de la superficie de la finca afectada, realizada en fecha 7 de septiembre de 2009 ante la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz.

IV

La Registradora titular del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, emitió informe el día 14 de octubre de 2009, en el que mantuvo la calificación, e hizo constar que con fecha 6 de octubre de 2009, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, remitió copia del recurso a la autoridad judicial no recurrente a fin de que efectuara las alegaciones que estimara conveniente, no habiendo recibido respuesta al día de la fecha, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes, y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre; 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; y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009 y 16 de diciembre de 2010.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto firme recaído en un expediente de dominio para la inmatriculación de dos fincas. La Registradora suspende la inscripción, por los defectos de no constar si los promotores del expediente son cónyuges y en su caso el carácter de la adquisición y el estado civil y en relación a una de las fincas, por no coincidir la superficie de la misma según el documento y la certificación catastral descriptiva y gráfica.

2. El primer defecto debe ser confirmado. La Ley Hipotecaria y su Reglamento exigen que tales circunstancias consten en toda inscripción que se haga en el Registro. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige para poder acceder al Registro cuando el adquirente sea persona física que se exprese si es soltero, casado, viudo, separado y divorciado; y de estar casado y el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se haga la inscripción.

El hecho de que las circunstancias personales omitidas se contengan en el escrito de interposición del recurso, impide la estimación del mismo pues no pudieron ser tenidas en cuenta por la Registradora en el momento de la calificación. El recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). La interposición del recurso contra la calificación, no es por lo tanto la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. También el segundo defecto debe ser confirmado. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 30/1996, 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». 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 5 de octubre de 2004 la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cual 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.

Ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del diez por ciento, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación analógica (vid. Resoluciones de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio de 2010). Siendo ello así, con mayor motivo se ha de rechazar la pretensión de la recurrente en un caso como el presente en que la diferencia de cabida es superior al diez por ciento.

4. No obstante, el defecto es subsanable (véase Resolución de 5 de enero de 2005) por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifieste ante el Catastro -ex artículo 13 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y 28 de su Reglamento- la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie conforme al Auto del expediente de dominio. El hecho de que con el escrito de interposición del recurso, se aporte solicitud de rectificación de la superficie realizada ante la Gerencia Territorial del Catastro no permite la estimación del mismo, pues tal documentación no pudo ser tenida en cuenta por la Registradora en el momento de la calificación y como se ha dicho la interposición del recurso contra la calificación, no es la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador. Pero además habría que esperar a la resolución estimatoria por parte de la Gerencia catastral, pues lo que las normas aplicables exigen es una total coincidencia entre Catastro y descripción de la finca en el momento de la inmatriculación.

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

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, 23 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.