

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12167 *Resolución de 12 de julio de 2012, 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 Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la anotación preventiva de una escritura pública de protocolización de cuaderno particional de adición de bienes a una herencia.*

En el recurso interpuesto por don Antonio S. C. G. y doña Rocío S. C. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, por la que se deniega la anotación preventiva de una escritura pública de protocolización de cuaderno particional de adición de bienes a una herencia.

Hechos

I

Mediante escritura de aprobación y protocolización de cuaderno particional de adición de bienes otorgada ante el notario de Herrera, don Antonio Vaquero Aguirre, el 24 de enero de 2007, don Antonio y doña Rocío S. C. G., don A. R. S. C. L. procedieron a adicionar a la herencia de su esposa y madre, doña M. C. G. C., y adjudicarse, la siguiente finca: «Urbana. Casa sita en Puente Genil... de gobierno; con una extensión superficial total construida de 499,13 metros cuadrados. Linda por la derecha entrando con A. C. F.; izquierda con A. S. L. y fondo con fondo M. P. C. y otros. Se levanta sobre solar de una superficie de 181 metros con 54 decímetros cuadrados y consta de planta baja, planta primera, planta segunda, planta tercera, patio y sótano. En planta baja se ubica portal, vestíbulo, despacho y biblioteca ocupando una superficie de 73,54 metros cuadrados. También se ubica un patio con piscina edificada, así como sótano destinado a sondeo de agua y aljibe. El patio tiene una superficie construida de 55 metros con 29 decímetros cuadrados, el sótano una superficie construida de 7 metros con 42 decímetros cuadrados. En planta primera se ubica vestíbulo, salón-estar, salón-comedor, aseo, cocina y despensa en total edificado en esta planta 120 metros con 96 decímetros cuadrados. En planta segunda se ubica distribuidor, cuatro dormitorios y dos cuartos de baño con una superficie total edificada de 120 metros con 96 decímetros cuadrados. En planta tercera, distribuidor, buhardilla, sala de aire acondicionado y azotea con una superficie construida de 120 metros con 96 decímetros cuadrados. La circulación entre plantas se realiza a través de escalera. Valor. 700.000 pesetas equivalentes a 4207,08 euros. Inscripción.– No figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Referencia catastral: 3999411UG4339N0001WP. Título: Adquirieron don A. R. S. C. L. y su esposa la causante, doña. M. C. G. C. la casa para habitación marcada con el número... por compra a doña. A. R. C., en virtud de escritura otorgada en Puente Genil, el día 5 de febrero de 1989, ante el notario D. Juan Villalobos Cabrera bajo el número 154 de su protocolo y por derecho de accesión la edificación realizada, habiendo obtenido licencia municipal n.º 24 del año 1992».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera copia auténtica de la escritura junto con instancia suscrita por don Antonio y doña Rocío S. C. G. solicitando anotación preventiva por falta de previa inscripción, al no figurar la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 20.3 Ley Hipotecaria y 312 del Reglamento Hipotecario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento

Presentado bajo el asiento número 917, del Diario 141, el día 15 del actual Antecedentes de Hecho. Con fecha 15 del actual, ha sido presentada telemáticamente copia de la escritura de protocolización del cuaderno particional de adición de bienes a una herencia, otorgada el día 24 de enero último, por el notario de Herrera, don Antonio Vaquero Aguirre, número 160 de su protocolo, la cual se queda para su calificación y despacho. En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por el registrador que suscribe. Fundamentos de Derecho. Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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. Segundo: Se observan los siguientes defectos: 1) No cumple con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario de doble titulación para la inmatriculación de dicha finca. No se acompaña la escritura pública de fecha 15 de febrero de 1989. No procede por duda fundada sobre la identidad de la finca (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el registrador que suscribe acuerda: 1) Denegar la inscripción del precedente documento, sobre la finca inventariada, por el defecto insubsanable, que se indica en los fundamentos de Derecho, y por las causas que en los mismos se indican. 2) Notificar esta calificación al presentador del documento y al notario autorizante del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.—Contra esta (...) Aguilar, a 30 de marzo de 2012.—El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Diego Palacios Criado».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el 11 de abril de 2012, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por los presentantes del documento en virtud de escrito que tuvo entrada en oficina de Correos el 4 de mayo de 2012 por el que alegan que la solicitud que se hizo del Registro no es la inscripción, sino de anotación preventiva por falta de previa inscripción según el artículo 20.3 de la Ley Hipotecaria y 312 del Reglamento Hipotecario. Al faltar la previa inscripción, es precisamente por lo que no se acompaña la escritura pública de 15 de febrero de 1989 que tendrá que aportarla el transmitente y no quienes suscriben este escrito. En cuanto a la doble titulación, la finca que es objeto de solicitud de anotación preventiva ha sido debidamente identificada catastralmente, ya que en la escritura pública que se acompaña aparece la certificación descriptiva y gráfica de la finca, y salvo que en el Registro de la Propiedad aparezca dicha finca identificada, catastralmente como registrada, estaríamos ante la doble titulación, pero el registrador en su fundamento de Derecho no ofrece dato alguno sobre esa presunta doble titulación que no justifica, y por tanto como lo solicitado es anotación preventiva por falta de previa inscripción, al no figurar la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 20.3 de la Ley Hipotecaria y 312 del Reglamento Hipotecario, se debió proceder a su anotación preventiva según las normas que establece el artículo 312 del Reglamento Hipotecario y no denegar su inscripción. Cuando una finca no figura inmatriculada en el Registro de la Propiedad, el legislador ha de proveer lo que sea indispensable para que los titulares que quieran inscribir su derecho en el Registro mediante el dueño de la finca gravada inmatricule la misma, con la consiguiente inscripción de su dominio. Hay casos o circunstancias en los que las cosas no desenvuelven tan fácilmente, viéndose obligado el adquirente (imposibilitado de inscribir su título por faltar la inmatriculación de la finca) a exigir en forma el cumplimiento del requisito de la previa inmatriculación de la finca. Es fundamental aquí el artículo 7 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria al disponer que el titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento. El Reglamento Hipotecario destina a este cometido su artículo 312.

IV

El registrador emitió su informe el día 8 de mayo de 2012 confirmando su nota de calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

V

Solicitado por diligencia para mejor proveer de fecha 28 de mayo de 2012, informe al registrador sobre si ha requerido al interesado la presentación del original o testimonio de la escritura pública otorgada ante en notario de Puente Genil don Juan Villalobos Cabrera, de fecha 15 de febrero de 1989, aquél informa que se ha reiterado al presentante la citada escritura pública para poder practicar la inmatriculación, además de reiterarse que existen dudas sobre la identidad de la finca por razón de su descripción no coincidente con la certificación catastral aportada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 205 de la Ley Hipotecaria; y 51, 274, 283, 298 y 312 de su Reglamento.

1. Presentada en el Registro escritura pública de aprobación y protocolización de cuaderno particional de adición de bienes a una herencia, el registrador deniega la inscripción por no cumplirse con los requisitos de doble titulación pública exigidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento y por existir duda fundada sobre la identidad de la finca. El recurrente alega que no pretende la inmatriculación, sino anotación preventiva por falta de previa inscripción, conforme a los artículos 20.3 de la Ley Hipotecaria y 312 de su Reglamento.

2. En cuanto al primer defecto procede estimar el recurso. Es cierto que no se ha presentado la escritura pública a la que sirve de adición el cuaderno particional, ni tampoco el título de propiedad de los causantes, que es la escritura pública otorgada ante en notario de Puente Genil, don Juan Villalobos Cabrera, de fecha 15 de febrero de 1989, mencionada en el propio cuaderno particional. Pero en el presente caso no se pretende la inmatriculación de la finca, como señala el recurrente, sino precisamente la anotación preventiva del título por falta de previa inscripción, posibilidad que está amparada en nuestro sistema registral.

Así en materia de inmatriculación por expediente de dominio, los artículos 274 y 283 del Reglamento Hipotecario prevén la anotación preventiva de incoación del procedimiento inmatriculador. Y en materia de inmatriculación por título público, el propio artículo 20 apartado 3 de la Ley Hipotecaria establece que cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley. Desarrolla el precepto el artículo 205 del Reglamento Hipotecario, regulando la posibilidad de prórroga de las citadas anotaciones.

Aunque la instancia presentada junto con la escritura de adición hace referencia al artículo 312 del Reglamento Hipotecario, que es un supuesto diferente dirigido a la protección de titulares de derechos reales sobre los inmuebles no inmatriculados —y en este caso la presentación la hace el propio titular del dominio—, del contexto de la instancia resulta con claridad que lo que se pretende es una anotación preventiva precisamente por falta de inscripción de los títulos previos no aportados.

3. El segundo defecto sin embargo, debe mantenerse. El requisito de la inexistencia de dudas fundadas de la identidad de la finca aplicable al asiento de inmatriculación (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario) es aplicable por analogía a supuestos en los que existe identidad de razón, como son los asientos provisionales preparatorios de aquélla, y en particular la anotación preventiva por falta de previa inscripción. El objetivo perseguido por la ley de evitar dobles inmatriculaciones debe llevar a impedir cualquier asiento que pueda propiciarlas, y por tanto no sólo los asientos de inscripción.

En el supuesto de hecho de este expediente no son arbitrarias las razones alegadas por el registrador para dudar de la identidad de la finca, pues no coincide la descripción de la finca con la certificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al segundo de los defectos, 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, 12 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.