

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1113** *Resolución de 17 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de la Gomera, por la que se suspende la inmatriculación de fincas rústicas.*

En el recurso interpuesto por doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inmatriculación de fincas rústicas en virtud de escritura de aportación a la sociedad de gananciales, precedida de título previo de aceptación y adjudicación de herencia, agrupación y declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario don Alberto González Seijo, como sustituto de la Notaria de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, de fecha 19 de junio de 2013, con el número 703 de orden de su protocolo, se otorgó por doña G. E. G. V. y doña R. M. O. H., estando representados don J. G. O. y doña L. G. O., aceptación y adjudicación de la herencia de don P. J. G. F. y doña U. D. V. N., y como consecuencia, agrupación de varias fincas en otras y declaración de obra nueva sobre algunas de ellas.

Mediante escritura autorizada por la Notario de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, de fecha 28 de agosto de 2013, con el número 974 de su protocolo, se otorgó por los cónyuges doña G. E. G. V. y don A. M. V. H., aportación a su sociedad de gananciales de varias de las fincas resultantes de las agrupaciones hechas en la escritura número 703 anteriormente citada.

A efectos de este expediente, interesa hacer constar que entre las fincas que se aportan a la sociedad de gananciales existen dos de ellas –numeradas como 3 y 4 del expositivo II de la escritura–, resultantes de las agrupaciones hechas en la escritura número 703 citada antes, en las que en el epígrafe de la inscripción, se reseña lo siguiente: «Inscrita parte de ella en el Registro de la Propiedad al «.....» (se relacionan los datos de una de las agrupadas que está inscrita).

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera el día 3 de septiembre de 2013, y fueron objeto de calificación negativa de 20 de septiembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña R. R. F., el día 3 de septiembre de 2013, bajo el asiento número 945, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 1300, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de la Gomera, Emilia Cuenca Cuenca, con el número 974/2013 de su protocolo, de fecha 28 de agosto de 2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta escritura de aportación a sociedad de gananciales para inmatricular cuatro fincas, acompañada del

título previo fehaciente, esto es, escritura otorgada por la misma notario, el día 19 de junio de 2013, bajo el número 703 de protocolo. 1) Respecto de las fincas relacionadas bajo los números 1) y 2) no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de los que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del transmitente o enajenante de fecha anterior a un año. 2) Respecto de las fincas relacionadas bajo los números 3) y 4) se expone lo siguiente: Ambas fincas son el resultado de agrupar, en el título previo, una finca inscrita con otra no inmatriculada. Para poder agrupar es preciso primero inmatricular la parte no inscrita. Para ello, la interesada y heredera, doña G. E. G. V., tendría que adjudicarse por herencia ambas fincas, la inscrita y la no inscrita objeto de agrupación para, en título posterior, aportarlas a su sociedad de gananciales, logrando con ello la inmatriculación de la finca no inscrita, y a continuación proceder a su agrupación.—No cabe inscribir la agrupación de una finca inscrita con otra que no lo esté (Resolución DGRN 06 de febrero de 1958). Además respecto de la agrupación de la finca 3515 con otra sin inmatricular no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de los que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del transmitente o enajenante de fecha anterior a un año, para poder inmatricular la parte no inscrita. Fundamentos de Derecho: 1) Artículos 298.1 RH, 53.7 de la Ley 13/1996 y 84 del Real Decreto 417/2006, 7 de abril. 2) Artículo 205 LH, 298.1 y 45 RH, y Resolución DGRN 6 de febrero de 1958.—Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...). San Sebastián de la Gomera, a veinte de Septiembre de dos mil trece. La registradora de la Propiedad, (firma ilegible y sello del Registro) Fdo. María del Rosario García Jiménez».

III

El día 26 de septiembre de 2013, doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera, interpuso recurso contra la calificación, en el que entre otras cuestiones que se han de resolver por medio de otros procedimientos, en síntesis alega lo siguiente: «... a) Motivación insuficiente: carece la calificación recurrida de motivación suficiente porque no basta con la mera cita rutinaria de una Resolución de la DGRN. Como declara reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (vinculante para notarios y registradores en cuanto superior jerárquico) es preciso exponer en la calificación, como acto emanado de la Administración pública, cuál es la razón por la que la resolución invocada es de aplicación, y cuál es la interpretación que de la misma efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá recurrir, con las garantías propias de un Estado de Derecho, aquella calificación que no se considere ajustada a la legalidad vigente. Además, aunque la motivación pueda ser sucinta, ha de ser suficiente (art. 54 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de LRJAP y PAC). La presente calificación no reúne, a juicio del recurrente, las mínimas garantías dichas, pues se limita a citar unos preceptos legales, sin detenerse a fundamentar el porqué de su aplicación y su interpretación para el caso concreto que nos ocupa. 2. Sobre el fondo de la cuestión. Fundamentos de hecho: Se presenta título previo fehaciente en el que se procede a efectuar la adjudicación de la herencia de fincas no inscritas y en un título posterior una de las adjudicatarias aporta dichas fincas a la sociedad de gananciales. Se presentan en la adjudicación certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fecha anterior a un año. Se solicita la inscripción de las fincas descritas en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: En relación al primero de los defectos, nada hay que decir, al figurar las fincas catastradas a nombre de persona distinta a los causantes, así como en relación a la finca descrita en cuarto lugar. En relación al segundo defecto, relativo a las fincas 3 y 4, se presenta certificado catastral telemático en términos totalmente coincidentes de fecha anterior a un año, en el título previo. En cuanto al defecto que señala «Para poder agrupar es preciso primero inmatricular la parte no inscrita», basándose en una Resolución de 1958, se recurre, con base a los siguientes argumentos, obtenidos de la RDGRN de veintiséis de junio de dos mil tres: —La certificación catastral se refiere a la finca agrupada. La certificación catastral tiene por

finalidad obtener una adecuada identificación de la finca. La escritura de agrupación cumple las exigencias del sistema, pues produce una mayor seguridad en el tráfico inmobiliario, evitando el mecanismo del exceso de cabida. Está fuera de todo principio jurídico-registral subordinar la inscripción de una finca registral a una operación previa de segregación catastral, obligando al interesado a instar un procedimiento administrativo para poder obtener una solución a sus pretensiones, máxime cuando hay coincidencia global de la finca catastral con la agrupada. El procedimiento de segregación catastral no va a aportar ningún hecho nuevo susceptible de nueva calificación, segregación que quedaría sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996».

IV

Mediante escrito de fecha 8 de octubre, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 14 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 205 de la Ley Hipotecaria, 53.7 de la Ley 13/1996 y 117 y 298 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 1958, 26 de junio de 2003 y 1 de diciembre de 2004.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede practicar la inscripción de una escritura de aportación de bienes a la sociedad de gananciales precedida de una escritura de manifestación de herencia y agrupación de unas fincas inscritas en el Registro con otras no inmatriculadas, en la que concurren las circunstancias siguientes: por la escritura de manifestación de herencia previa, se procede a la agrupación de una finca inscrita con otra que no está inmatriculada en el Registro, de forma que la certificación catastral, descriptiva y gráfica que se aporta corresponde en la extensión y descripción con la agrupada –finca número 3– y aparece a nombre de los causantes de la herencia cuya manifestación dio lugar a la agrupación. Se hace otra agrupación semejante -finca número 4 que es la registral 3515-, pero en ésta, en la certificación catastral, no figura que la finca esté catastrada a nombre de los causantes de la herencia. Posteriormente, se aportan las dos agrupadas a la sociedad de gananciales.

La registradora señala como defecto –además de otro que no se recurre– que ambas fincas cuya inscripción se solicita son resultado de agrupar, en el título previo, una finca inscrita con otra no inmatriculada, por lo que es preciso previamente inmatricular la que no lo está. Argumenta para esto la doctrina de la Resolución de 6 de febrero de 1958 por la que se suspende la inscripción de una finca agrupada por no referirse la certificación catastral a la finca no inmatriculada, sino a la agrupada. También señala el defecto de la falta de certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte que la finca está catastrada a nombre del transmitente o de sus causantes o causahabientes.

La notaria recurrente, alega la doctrina de este Centro Directivo en Resolución de 26 de junio de 2003, en un supuesto semejante al de este expediente, por la que se admite la inscripción de una agrupación de finca inscrita con otra no inmatriculada, cuando la certificación catastral lo estaba a nombre del transmitente o del adquirente.

2. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente de motivación insuficiente en la nota de calificación, de un análisis de la misma se deduce lo siguiente: se señala el defecto que a juicio de la registradora adolece la escritura, los fundamentos en los que se apoya para esa calificación –que podrán o no ser acertados– y las circunstancias que con arreglo a esos defectos y fundamentos impiden la inscripción, esto es, los artículos 298.1 del Reglamento Hipotecario, 53.7 de la Ley 13/1996 y 84 del Real Decreto 417/2006, 7 de abril. 2) Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298.1 y 45 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 6 de febrero de 1958. Además señala la registradora los medios que, a su juicio, se pueden emplear para la subsanación de los defectos señalados, lo que añade más elementos de motivación, pues a través de esos medios se completan los fundamentos anteriormente consignados. En consecuencia, existe una motivación suficiente de la nota calificadora frente a la alegación de la recurrente.

3. Ha resuelto este Centro Directivo la cuestión para este mismo supuesto en Resolución de 26 de junio de 2003: se presenta en el Registro escritura de agrupación de fincas, una de las cuales no se halla inscrita. Al efecto de la inmatriculación de esta última agrupada, se presentan las escrituras de adquisición por el agrupante, acompañándose la certificación catastral de la agrupada.

Conforme esta doctrina del Centro Directivo, el recurso ha de ser estimado. Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación. Otra cosa sería que la certificación, tal y como se aporta, no permitiera la identificación de la finca originaria, pero tal alegación no resulta de la nota de calificación.

No procede en este caso la invocación que hace la registradora en su informe, a la Resolución de 1 de diciembre de 2004 por la que el registrador suspendió la inscripción, ya que lo fue por falta de previa inscripción de todas las escrituras anteriormente expresadas, que se hallaban relacionadas en el documento presentado a inscripción pero que no se habían inscrito, ya que en el supuesto de este expediente, la agrupación que se realizó en la escritura anterior ha sido aportada y presentada en el Registro. En consecuencia no procede aplicar en este supuesto el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que en aquella ocasión procedió.

4. En consecuencia procede estimar el recurso en cuanto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación –único objeto del mismo– y respecto de la finca descrita en el número 3 de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales; pero no así con la descrita bajo el número 4 de la misma escritura por cuanto la finca no figura catastrada a favor de los adquirentes o de los transmitentes, si bien en el escrito de recurso, parece no recurrirse el defecto respecto de esta finca número 4.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, respecto al segundo de los defectos de la nota de calificación en cuanto a una de las agrupaciones, y desestimar el resto, confirmando en los restantes puntos 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, 17 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.