

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12229 *Resolución de 29 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Ribadavia, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Ribadavia, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de aportación la sociedad de gananciales otorgada el día 19 de abril de 2012, número 1.176 de protocolo, ante don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, don C. P. P. aporta a su sociedad de gananciales una finca que le pertenece con carácter privativo al haberla adquirido por herencia de sus padres, formalizada en escritura otorgada ante el mismo notario con la misma fecha con el número anterior de protocolo. En la citada escritura se describe la finca como unidad orgánica con una superficie de 1.242 metros cuadrados, de los que 154 tienen la consideración de suelo urbano y 1.088 de suelo rústico. Se incorporan a la escritura sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas comprensivas de la parte rústica y urbana, coincidentes en cuanto a la superficie si bien, en la relativa a la superficie calificada de urbana, existe una edificación con una superficie total construida de 232 metros cuadrados, siendo el año de construcción 1980. Consta presentada, asimismo, la escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el citado notario el día 15 de mayo de 2012, en la que ambos cónyuges y sobre la referida finca, declaran una obra nueva.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Ribadavia, fue objeto de la siguiente calificación: «Datos del documento: Asiento: 1368 Diario: 39 Número de entrada: 655 Fecha de presentación: 27/05/2014 Notario autorizante: Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con residencia en Celanova Fecha del documento: 19/04/2012 Número de protocolo: 1176/2012 Presentante: Gestinot Celanova El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En la referida escritura don C. P. P. aporta a la sociedad de gananciales formada con su esposa una finca sita en Castrelo de Miño que le pertenece con carácter privativo en virtud de escritura de adjudicación de herencia, que se acompaña junto con documentación sucesoria de los causantes, solicitando la inmatriculación de la misma. La finca se describe como una «unidad orgánica» con una superficie de mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, de los que 154 tienen la consideración catastral de suelo urbano y 1.088 de suelo rústico, sin que conste ninguna edificación. Se incorporan a la escritura sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, una de rústica con una superficie de 1088 m² y otra de urbana con un solar de 154 m² con una edificación de una superficie total construida de 232 m² (sótano de 65 m², planta baja de 134 m² y bajo cubierta de 33 m²), siendo el año de construcción 1980. Asimismo, y bajo el asiento 1.369, consta presentada escritura otorgada el mismo día y

por el mismo notario, número 1.455 de protocolo, en la que ambos cónyuges y sobre la finca anteriormente referida declaran una obra nueva que se describe como casa de planta baja (102,71 m²), planta primera (102,71 m²) y bajo cubierta (89,58 m²). Fundamentos de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, artículo 298 del Reglamento Hipotecario; artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, el artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, la de Resolución de 11 de julio de 2013, 29 de enero de 2014. El referido artículo 53.7 de la Ley 13/1996 establece que «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». En idéntico sentido se pronuncia el Reglamento Hipotecario en el artículo 298, párrafo 2. Y esta coincidencia en la descripción de la finca hay que referirla no solo al suelo, sino también a las edificaciones en él existentes. Así, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en la resolución de 11 de julio de 2013, (BOE de 24 de septiembre) que «El concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo (cfr. artículo 17.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de este Centro Directivo de 5 de abril de 2002). Pero nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad. No cabe a este respecto disociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro». En el presente caso resulta que si bien la descripción perimetral coincide tomando en cuenta las dos referencias catastrales, existe sin embargo en el catastro una edificación de 232 metros cuadrados que no consta en la escritura. Por tanto no se puede entender cumplido el requisito de la plena coincidencia al que se refieren los citados artículos, ni siquiera teniendo en cuenta la escritura de declaración de obra presentada con posterioridad pues la descripción que consta en la misma tampoco coincide con la que resulta de la certificación catastral. Y por considerarlo un defecto subsanable se suspende la inmatriculación solicitada al no coincidir la descripción que resulta del catastro con la que consta en la escritura. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación (...) Ribadavia a cuatro de junio del año dos mil catorce. La Registradora Interina de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Francisca Núñez Núñez».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en la registradora de la Propiedad de O Carballiño, doña Mónica Gamallo Rivero, la cual confirmó la calificación de la registradora sustituida.

IV

Contra la nota de calificación de la registradora sustituida, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, autorizante de los títulos calificados, interpuso recurso mediante escrito, de fecha 6 de agosto de 2014, en el que, después de relacionar los hechos, expone: «(...) B) Fundamentos de Derecho.—De conformidad con la doctrina contenida entre otras en la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 19 de diciembre de 2011: «...debe tenerse en cuenta actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 LH y 51 RH no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior o definan perfectamente su perímetro». En efecto,

la Ley Hipotecaria distingue entre la inmatriculación de fincas (199 LH) y la inscripción de edificaciones (207 LH). Y la inscripción registral de las edificaciones se rige fundamentalmente por el artículo 20 del texto refundido de la Ley del Suelo, que ofrece diversos medios con diversos requisitos, y que, en concreto, permite la inscripción de las llamadas «obras nuevas antiguas» en virtud de cuatro medios: certificación expedida por el Ayuntamiento, certificación expedida por técnico competente, acta notarial y certificación catastral. El Registro de la Propiedad y el Catastro son dos instituciones diferentes, siendo absolutamente diferentes los medios y requisitos exigidos para la inscripción registral y para la constatación catastral de las edificaciones, resaltándose que la primera es voluntaria (con control de legalidad) y la segunda es obligada (sin dicho control). En el caso de utilizarse como medio para la inscripción registral de la edificación la certificación catastral es evidente que es exigible la plena coincidencia entre la descripción de la edificación contenida en el título y la que conste en el Catastro. Pero en el presente supuesto, y en ejercicio del principio de rogación registral, sólo se solicita la inmatriculación de una finca como suelo, sin edificaciones, como consta expresamente en el apartado referencia catastral de la Exposición de la escritura 1176, solicitándose la constancia registral de las edificaciones no en virtud del título 1176, sino en virtud de la escritura de declaración de obra nueva terminada (la reseñada 1455 que causó el asiento 1369), en la cual no se utiliza la vía de la certificación catastral, sino la de la certificación expedida por técnico competente. Por todo ello, existiendo total coincidencia en cuanto a la situación, superficie y linderos entre la descripción contenida en el título de la finca que se pretende inmatricular y la que resulta de las certificaciones catastrales aportadas ha de entenderse cumplido el artículo 53.7 de la Ley 13/1996». Finaliza solicitando la inscripción de los documentos calificados.

V

Doña Francisca Núñez Núñez, registradora de la Propiedad interina de Rivadavia, emitió su informe, con fecha 19 de agosto de 2014, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 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; el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002, 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, 16 y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012 y 8 de mayo y 11 de julio de 2013.

1. En el presente recurso se plantea la posibilidad de inmatricular una finca sobre la que existe una edificación de 232 metros cuadrados que data, según la certificación catastral, del año 1980, teniendo en cuenta, por una lado, que en las escrituras presentadas en el Registro la descripción que se hace de la finca en cuestión se limita exclusivamente a su superficie y linderos, sin hacer referencia alguna al edificación sobre la misma existente, y por otro, que, según manifiesta el notario autorizante y recurrente y así consta en los títulos, lo que se pretende inscribir es tan sólo la mencionada parcela de terreno sin incluir la construcción existente.

2. El supuesto es idéntico al contemplado en la Resolución de 11 de julio de 2013 y como en ella la calificación denegatoria ha de ser confirmada. El artículo 53, apartado

siete, de la Ley 13/1996, 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». Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 cuál 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.

3. La inmatriculación ha sido tradicionalmente definida como el ingreso de una finca en el Registro realizado en virtud de una primera inscripción de su dominio a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos y por la que se abre folio o registro particular a la finca en cuestión, surtiendo efectos específicos (cfr. artículos 7, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria).

La legislación que admite y regula dichos medios inmatriculadores trata de establecer las cautelas necesarias con el fin de que únicamente puedan acceder al Registro de la Propiedad fincas plenamente identificadas e individualizadas, logrando, en última instancia, la plena concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Uno de esos controles es el que establece la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su artículo 53.7, cuando dice que «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».

En idéntico sentido se pronuncia el Reglamento Hipotecario, en el artículo 298, párrafo 2, al regular la inmatriculación de fincas en virtud de título público de adquisición (que es el caso que nos ocupa), al señalar que «en ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

4. El concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo (cfr. artículo 17.1.a del texto refundido de la Ley de suelo y Resolución de este Centro Directivo de 5 de abril de 2002). Pero nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad.

No cabe a este respecto disociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro.

5. En el supuesto de hecho de este expediente, resulta que sobre la parcela cuya inmatriculación se solicita existe una edificación de 232 metros cuadrados, por lo que no coincide con la que se hace en el título inmatriculador que describe la finca en cuestión, omitiendo toda referencia a la construcción.

Tampoco puede pretenderse inmatricular la finca sólo en cuanto al suelo e inscribir posteriormente la obra nueva mediante otro título posterior, dándose la circunstancia además de que ambas construcciones, la que consta en la certificación catastral y la que se declara en escritura otorgada ante el notario recurrente el día 15 de mayo de 2012, datan según consta en los respectivos títulos de 1980, con lo que surge la duda de si se trata de la misma construcción que no accedió correctamente al Catastro o si, por el contrario, se produjo alguna modificación posterior, circunstancias que en todo caso no se hacen constar en la documentación presentada, por lo que sólo cabe proceder a la

oportuna adecuación del Catastro de forma que se recoja la construcción efectivamente ejecutada.

Entre tanto, no puede entenderse cumplido el requisito de la plena coincidencia al que se refieren los artículos 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y 298 del Reglamento Hipotecario.

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 las anteriores consideraciones.

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, 29 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.