

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8964 *Resolución de 17 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Huete, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia precedida de otra de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don V. M. F. G., Abogado, en nombre y representación de don A. G. V., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Huete, doña María Luz Carrasco Valladolid, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia precedida de otra de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por vacante de la notaría de Huete por el Notario de Tarancón, don José María Hernanz Cano, de fecha 15 de octubre de 1984, con el número 1.010 de protocolo, don A. G. P. adquirió una finca situada en el término municipal de Carrascosa del Campo, cuya descripción en este título es la que sigue: «Que el único bien relicto al óbito de la mencionada causante está constituido por la siguiente finca urbana sita en el Casco Urbano de Carrascosa del Campo hoy Ayuntamiento de Campos del Paraíso: Urbana.–Una casa sin número de demarcación, sita en la calle (...), sobre una superficie aproximada de diecisiete metros cuadrados. Linda: Derecha entrando, B. L., antes V. G.; izquierda, el comprador, antes C. V.; y fondo, B. L., antes V. G.». Esta finca no consta inscrita.

Mediante escritura autorizada por el Notario de Aranjuez, don Pedro Muñoz García-Borbolla, como sustituto reglamentario de don Ceferino Argüello Reguera, Notario de esta villa, de fecha 1 de junio de 2004, con el número 1.432 de protocolo, subsanada por otra posterior ante la notaría de Pinto, doña María Concepción de la Torre Pedrosa, de fecha 15 de febrero de 2013, con el número 113 de protocolo, se otorgaron operaciones de aceptación y adjudicación de la herencia por el fallecimiento de don A. G. P. En el inventario figura la misma finca mencionada anteriormente cuyo título es el referido de compra antes dicho. Se describe de forma exacta a como lo ha sido en el título de compra. «Urbana.–Una casa sin número de demarcación, sita en la calle (...) en Carrascosa del Campo (Cuenca), sobre una superficie aproximada de diecisiete metros cuadrados. Linda: derecha entrando, B. L., antes V. G., izquierda el comprador, antes C. V.; y fondo, B. L., antes V. G.». Se solicita en esta escritura la inmatriculación de la finca al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Se incorpora a la escritura protocolizada en Aranjuez una certificación descriptiva y gráfica de la finca, de la que resultan datos descriptivos diferentes de los que se mencionan en el título: calle, uso industrial, año de construcción 1991, de una superficie de cincuenta y un metros cuadrados de suelo y construida, y las fincas urbanas colindantes son de doña P. E. P. y de doña A. L. M. El titular es don A. G. P.

Tras recurso de reposición ante la Gerencia Territorial del Catastro, de fecha 20 de febrero de 2014, ha recaído resolución estimatoria por la que se modifica la titularidad de la finca situada en Carrascosa del Campo, en Campos de Paraíso, por la que pasa a ser nuevo titular de la misma con efectos desde 24 de febrero de 2012, don A. G. V.

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Huete el día 27 de enero de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 17 de febrero de 2015, notificada el día 5 de marzo de 2015, que, a continuación, se transcribe: «Visto por doña María Luz Carrasco Valladolid, Registrador de la Propiedad de Huete, provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 218 de 27/01/2015, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, el cual ha sido presentado en unión de documentos que se acompañan, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:—Mediante escritura autorizada por Don Pedro Muñoz García-Borbolla el uno de junio de dos mil cuatro con el número mil cuatrocientos treinta y dos de orden de protocolo, los comparecientes, doña P. V. P. y don A. G. V., se adjudican una finca urbana del término municipal de Carrascosa del Campo, integrante de la herencia causada al fallecimiento de don A. G. P. Se acompaña como título previo inmatriculador, escritura de compraventa autorizada por don José María Hernanz Cano, el quince de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, con el número diez de orden de protocolo, en la que don A. G. P., adquirió la finca que posteriormente transmite. 1.—No coincide la superficie de la finca que consta en la escritura, con la que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, a los efectos de proceder a la inmatriculación de la finca. La inmatriculación de las fincas, exige que se acompañe al título inscribible, junto con el título que acredite la previa adquisición por el transmitente, de la finca cuya inmatriculación se solicita, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes de la que resulte además que la misma se encuentra catastrada a nombre del transmitente o adquirente. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución. II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.—Artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario: "Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. 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". III.—De conformidad con la regla contenida en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación: 1.—Aclarar dicho extremo. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento

objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación (...) En Huete a diecisiete de febrero del año dos mil quince. El Registrador (firma ilegible). Fdo., María Luz Carrasco Valladolid».

III

Mediante escrito, fechado el día 31 de marzo de 2015, don V. M. F. G., Abogado, en nombre y representación de don A. G. V., interpuso recurso contra la anterior calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—Se desconoce por el recurrente la razón por la que la superficie de la finca en el título es notablemente inferior a la mencionada en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que es la que corresponde con la realidad; Segundo.—No hay motivación para que la registradora proceda a la calificación negativa de los documentos presentados. Junto con la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura de herencia, se aportó documentación adicional que acredita de forma fehaciente tanto la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir, como que la misma está catastrada a favor del adquirente, ya que se acompaña resolución estimatoria de titularidad de la Gerencia Territorial del Catastro de Cuenca de fecha 20 de febrero de 2014, por la que se estima que la titularidad catastral de la finca debe corresponder a don A. G. V., y Tercero.—No existe prueba ni indicio que permita a la registradora ni tan siquiera sospechar que la superficie que figura en la certificación catastral corresponda a metros cuadrados ganados a las fincas que lindan con la que se pretende inscribir, ni que hayan sido restados de las zonas comunes. La confusión de la finca cuya inscripción se pretende con cualquier otra resulta imposible, y con este objetivo, se acompaña al escrito presentado por la parte recurrente, informe del Ayuntamiento de Campos del Paraíso, de fecha 11 de febrero de 2014, que acredita la correspondencia de la finca descrita con la de la referencia catastral señalada. Acompaña al escrito de recurso el documento referido, en el que el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Campos del Paraíso informa que la finca urbana, sin número de demarcación, de Carrascosa del Campo, que se describe en la escritura de fecha 1 de junio de 2004, número 1.432, ante el notario de Aranjuez, don Pedro Muñoz García-Borbolla, que se describe sobre una superficie aproximada de diecisiete metros cuadrados, se trata de la misma finca que en el Catastro actual figura con referencia catastral número 2722008WL2322S0001IK, y cuyo titular catastral es don A. G. P., «si bien, en la actualidad parece tratarse de una cochera o similar».

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de abril de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51, 93, 94, 99, 100 y 298 del Reglamento Hipotecario; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones

de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre y 3 y 29 de noviembre de 2004; 17 de febrero y 8 de junio de 2005; 3 de mayo y 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008; 6 de mayo y 3 y 8 de septiembre de 2009; 8 de abril, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010; 23 de noviembre de 2011, y 2 de abril, 5 de agosto y 15 y 23 de diciembre de 2014, entre otras.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia precedida de otra de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la descripción de la finca en ambas escrituras, que es la misma entre ellas, difiere en extensión y linderos de la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

La registradora señala como defecto que no coincide la superficie de la finca que consta en la escritura, con la que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, a los efectos de proceder a la inmatriculación de la finca.

El recurrente alega que desconoce la causa por la que se produce esa falta de coincidencia; que en la presentación en el Registro se acompaña documentación adicional por la que se prueba la titularidad catastral de la finca a nombre del adquirente por herencia; que no existe prueba ni indicio que permita a la registradora sospechar que la superficie que figura en la certificación catastral corresponda a metros cuadrados ganados a las fincas que lindan con la que se pretende inscribir, ni que hayan sido restados de las zonas comunes.

2. La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que la registradora lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva exigible con el documento en cuestión.

Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos –vid. Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004, y 6 de mayo de 2009–, o de los judiciales –vid. Resoluciones de 29 de noviembre de 2004; 17 de febrero y 8 de junio de 2005; 3 de mayo de 2007, y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010– y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado, –vid. Resolución de 2 de abril de 2014 que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005– pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión –lo cual no podría ser exigido retroactivamente– sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal Ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro».

3. En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, doctrina que ha sido reiterada por este Centro Directivo en las Resoluciones posteriores.

4. Centrados en este expediente, en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del diez por ciento que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid Resoluciones 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008; 8 de septiembre de 2009, y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–.

El propio recurrente reconoce en su escrito que la superficie que consta en el título previo de adquisición y en el de herencia posterior, son discordantes con la que figura en el Catastro. La inmatriculación de las fincas, exige que la descripción que accede al Registro de la Propiedad sobre la declaración de los interesados en el documento público, deba ser totalmente coincidente con la establecida en la certificación catastral, a fin de coordinar el Registro y la realidad catastral (Resolución de 15 de diciembre de 2014).

En la nota de calificación se solicita como medio para la subsanación del defecto, la aclaración de la discordancia, lo que puede realizarse mediante la certificación catastral totalmente coincidente en el caso de que el error procediese del Catastro. Nada se ha objetado en la calificación respecto de los linderos, ni se ha cuestionado la acreditación fehaciente de la adquisición previa de la finca –tal como aparece descrita en el título inscribible– ni en base a los títulos presentados ni a la certificación catastral, ya que figura una finca –que en los títulos figura sin número de gobierno aunque no se ha señalado esto como defecto– a nombre del transmitente y posteriormente tras el recurso de reposición contra la titularidad, a nombre del recurrente. El defecto es la falta de coincidencia entre las superficies y la forma de subsanarlo es la aclaración, no siendo el recurso la forma de hacerlo.

Tampoco se ha hecho referencia en la calificación a la existencia de sospecha ni indicios de la misma por parte de la registradora respecto a la identidad de la finca a inmatricular ni se ha cuestionado la eficacia del informe del Ayuntamiento ni de los demás documentos aportados y encaminados a acreditar la adquisición de la finca: sólo se ha pedido que se aclare la discrepancia de superficie entre el título inscribible y el Registro.

Por tanto, existiendo en el presente caso una diferencia entre la superficie expresada en las escrituras –diecisiete metros cuadrados–, con la expresada en la certificación catastral –cincuenta y un metros cuadrados–, en los términos ya expresados, ha de confirmarse el defecto señalado por la registradora y desestimar el recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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 junio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.