

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10821** *Resolución de 14 de septiembre de 2015, 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 interino de Bande, por la que acuerda no practicar la inmatriculación de una finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Bande, don José Galán Villaverde, por la que acuerda no practicar la inmatriculación de una finca urbana.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el día 2 de febrero de 2015, número 306 de su protocolo, don A. M. R aportó a su sociedad de gananciales una finca urbana, calificada como solar, que había adquirido por herencia de sus padres según resultaba de escritura de adjudicación hereditaria autorizada por el mismo notario el día 10 de noviembre de 2014, número 3.160 de protocolo. Resulta relevante a estos efectos la circunstancia de que tanto es la escritura de adjudicación hereditaria como en la de aportación a la sociedad de gananciales la finca aportada se calificase como «solar»; además, en la escritura de aportación se hizo constar, en el párrafo referido a la referencia catastral y después de indicar que «la finca descrita se corresponde con el suelo de la finca de referencia catastral...», el siguiente inciso: «sólo se solicita la inscripción del suelo». Asimismo en el epígrafe referido a la «Titulación» se hizo constar: «En cuanto a la titulación de la primera finca (el solar a que se concreta este recurso), sólo es objeto de la misma el suelo –esto es, la finca sin edificación–, toda vez que la edificación existente sobre la primera finca, que no es objeto de la dicha titulación ni de ésta escritura, fue costeada por ambos comparecientes con fondos propios de su sociedad de gananciales.–Corroboración la parte aportante esta titularidad, que también resulta, a mi juicio, de la reseñada escritura que tengo a la vista».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Bande, fue calificada negativamente con la siguiente nota: «Presentada en este Registro escritura de Aportación a la Sociedad de Gananciales, otorgada en Celanova el día 2 de febrero de 2015, ante el Notario de dicha Villa, Don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 306 de protocolo a las 11,53 horas del día 1 de abril de 2015, asiento 1425 del diario 19. Examinado el precedente documento y vistos los antecedentes del Registro, se ha practicado la inscripción 1.ª de Aportación a la Sociedad Conyugal de la finca 6.104, al folio 69 del libro 36, Ayuntamiento de Padrenda, tomo 323 del archivo en virtud de la cual ha quedado inscrito a favor de los esposos don A. M. R. y doña A. M. A. su derecho de dominio sobre dicha finca, con carácter ganancial. Practicada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuya inscripción no surtirá efectos en cuanto a terceros, hasta transcurridos dos años desde su fecha y será cancelada si no se acreditare la publicación del edicto que previene dicho artículo. Se ha tenido en cuenta escritura de Aceptación y Adjudicación Parcial de Herencias otorgada en Celanova el día diez de noviembre de dos mil catorce, ante el notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 3.160 de su protocolo y Actas de Notoriedad para la Declaración de Herederos “Ab

Intestato” relativas a los fallecidos padres del aportante autorizadas por el reseñado notario de Celanova Sr. Rodríguez Dapena, iniciadas ambas el día diez de noviembre de dos mil catorce, protocolos número 3158 y 3159 respectivamente, y finalizadas ambas el día veintinueve de diciembre de dos mil catorce, número de protocolo 3589 y 3590, respectivamente. Se suspende la práctica de la inscripción solicitada sobre la finca inventariada con el número 1 de dicha escritura por el defecto subsanable de no coincidir la descripción que resulta del catastro con la que consta en la escritura. Hechos: –En la escritura referenciada anteriormente, se solicita la inmatriculación de una finca urbana, que se describe como: Urbana: solar señalado con el número 78 del lugar de (...), municipio de Padrenda de la provincia de Ourense. El solar tiene una extensión superficial de 591 metros cuadrados. Y linda: Frente, camino público y parcela catastral 256 (objeto de esta escritura); Izquierda entrando, parcela 259 (propiedad de S. F. R.); Derecha, parcela catastral 257 (propiedad de B. S. S.) y la dicha parcela catastral 256; Fondo, la dicha parcela catastral 259. Referencia catastral: la finca descrita se corresponde con el suelo de la finca de referencia catastral 001201900NG76E0001YA, según certificación catastral descriptiva y gráfica que tengo a la vista y que incorporo a esta matriz. Sólo se solicita la inscripción del suelo. –Según se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, y que consta como titular Don A. M. R., la finca tiene una extensión superficial en suelo de 591 metros cuadrados, y una superficie construida de 290 metros cuadrados, distribuidos en 114 m² a aparcamiento en la planta – 1,40 m² a almacén en la planta +1 y 117 m², 9 m² y 10 m² a vivienda, deportivo y vivienda en la planta 00, señalándose como año de construcción 1987. –Como señala la Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 11 de Julio de 2013 y 29 de Octubre de 2014: –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 fundamentos de derecho) 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. –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. Artículo 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 registral 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”. –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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. –Por tanto, dada la descripción de la finca que consta en la escritura de Aportación a la Sociedad de Gananciales, y en el título anterior de Herencia, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica que figura unida a las mismas, resulta que sobre la parcela cuya inmatriculación se solicita existe una edificación de 290 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, así pues, no puede entenderse cumplido el requisito de la plena coincidencia al que se refieren los citados artículos 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y 298 del Reglamento Hipotecario. Fundamentos de Derecho: artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo 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, 8 de mayo y 11 de julio de 2013 y 29 de Octubre de 2014. Contra la presente calificación (...) Bande a 10 de Abril de 2015. El registrador (firma ilegible) Fdo. José Galán Villaverde».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida, el día 8 de mayo de 2015, por la registradora de la Propiedad de Allariz, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, quien confirmó la calificación inicial haciendo constar: «(...) No se cumplen los requisitos establecidos por los artículos 205 de la ley Hipotecaria y 298. 2 de su Reglamento y 53. 7 de la Ley 13/96, al no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto de la escritura que se califica en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título, requisito también exigido en virtud de la Instrucción de la DGRN de 26 de marzo de 1999, la Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2.000; 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 de 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 del Suelo y las resoluciones de la DGRN de 26,27,28,29 y 30 de julio de 2000, 5 de abril de 2002, 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre y 29 de noviembre 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 y 8 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010, 8 de noviembre de 2012, 8 de mayo y 11 de julio de 2013 y 29 de octubre de 2014».

IV

La nota de calificación dictada por el registrador de la Propiedad interino de Bande fue recurrida por el notario autorizante de la escritura calificada el día 15 de junio de 2015 mediante escrito, en el que, después de hacer referencia los datos fácticos, alega: «La Ley Hipotecaria distingue entre la inmatriculación de fincas (199 LH) y la inscripción de edificaciones (207 LH). Y en cuanto a la inmatriculación de fincas, 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. Y en cuanto a la inscripción 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. Es indudable la posibilidad de que el dueño del suelo y el dueño de lo edificados sean diferentes (v.gr., artículo 361 del Código civil, constitución de derecho de superficie,...). Es habitual en la práctica que una persona edifique a sus expensas sobre suelo ajeno con el consentimiento del dueño (de ordinario padres) y que el documento en que se formaliza la transmisión del terreno se otorgue mucho después de terminada la construcción (v.gr. posterior donación o legado del terreno por los padres). En este caso la transmisión del terreno, obviamente, no comprende la de la edificación. Esta situación tiene, a efectos fiscales, reconocimiento expreso en el artículo 18 del RD 828/1995, de 29 de mayo. El artículo 17.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo no ha supuesto en modo alguno la modificación de lo dicho, sino su constatación. El que una edificación no se quiera inscribir (por cualquier razón), o no se pueda inscribir (v.gr., por no cumplirse los requisitos del artículo 20 del dicho Texto Refundido, o por ser propiedad de diferente persona que el dueño del terreno sin aún haberse ejercitado la opción de dicho artículo 361 del Código Civil), o se quiera inscribir pero por otro medio diferente del certificado catastral (v.gr., por considerar más exacto el certificado expedido por técnico competente...), no puede en modo alguno impedir la inmatriculación de la finca sin referencia a la dicha edificación». Apoya su recurso con la cita por extenso de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2014, que ha sido contradicha por la de 29 de octubre de 2014, si bien manifiesta que la misma ha sido revocada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ourense de fecha 30 de marzo de 2015.

V

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 205 de la ley Hipotecaria; 298.2 del Reglamento Hipotecario; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la Instrucción de 26 de marzo de 1999; 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 de 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; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Ourense que revoca la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2000, 5 de abril de 2002, 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre y 29 de noviembre 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 y 8 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010, 19 de diciembre de 2011, 8 de noviembre de 2012, 8 de mayo y 11 de julio de 2013 y 4 de agosto de 2014.

1. Se solicita la inmatriculación de una finca descrita en el título inmatriculador (aportación a sociedad de gananciales) y en el título anterior como «solar» sin hacer referencia en su descripción a una edificación existente en la misma y que figura en la certificación catastral que se acompaña. Salvo la referencia a tal edificación, que el aportante manifiesta pertenecer ya a su sociedad de gananciales por haber sido construida

con fondos a ella pertenecientes, la descripción es totalmente coincidente con la certificación catastral aportada.

2. La nota de calificación suspende la inscripción por no ser los términos descriptivos y gráficos de la finca objeto de la escritura que se califica totalmente coincidentes con la descripción que resulta de la certificación catastral, al omitirse la descripción del inmueble existente, con infracción de lo previsto por el artículo 53, apartado 7, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

El notario recurre tal calificación alegando la posible disociación entre propiedad del suelo y de la edificación, la rogación expresa de inmatriculación exclusiva del terreno, la suficiencia de la concreción de la ubicación geográfica con independencia de los elementos que contenga en su interior de los linderos y la pluralidad de vías posibles para obtener la inscripción de la edificación.

3. El artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social 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».

El registrador cita en su nota de calificación la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2013, en la cual se dijo que «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. 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). 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».

4. Sin embargo, este criterio fue objeto de matizaciones importantes en la Resolución de 4 de agosto de 2014 en la que se distinguieron dos aspectos diferentes.

El primer aspecto, referido al grado de coincidencia descriptiva exigible, ya que tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan. 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. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma.

Por su parte, indicaba la citada Resolución, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.

Al respecto, ya la Resolución de 19 de diciembre de 2011, señaló que «actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, 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».

Por todo ello, existiendo plena y total coincidencia en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica de la finca que se pretende inmatricular, esto es, su situación, superficie y linderos, con las que resultan de la certificación catastral aportada, ha de entenderse cumplida la finalidad esencial perseguida por el artículo 53 de la Ley 13/1996.

5. No obstante, deberá tenerse en cuenta la próxima entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, en particular los nuevos artículos 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria. El artículo 9 en su apartado b) determina que «siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices... Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa... Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

El artículo 10 dispone que «1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. 2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas...».

Por su parte el nuevo artículo 202, en su apartado segundo, de próxima entrada en vigor, dispone que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica».

Con todo ello se pretende una más completa coincidencia entre las descripciones catastrales y registrales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado, con revocación de la nota de calificación, estimar el recurso en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 14 de septiembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.