

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7185 *Resolución de 25 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 15 de octubre de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 698 de protocolo, se inició el expediente de dominio para la rectificación de la descripción de la finca registral 15.098 del término de Los Santos de Maimona y se solicitó la expedición de la certificación prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinada y calificada la precedente acta de requerimiento para expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada por el Notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, el quince de octubre de dos mil diecinueve, bajo el número 698 de orden protocolar, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado denegar la expedición de la certificación solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Uno. El documento calificado fue presentado en la oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, a las doce horas, quince minutos del día veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, por el Notario autorizante, causando el asiento de presentación número 777 del libro Diario 173.

Dos. El acta presentada recoge el requerimiento efectuado por don J. M. L. D. y doña C. S. V., como titulares dominicales de la finca registral 15.098 del término municipal de Los Santos de Maimona, al Notario de dicha localidad para que inicie el expediente de rectificación de superficie y linderos de la referida finca, de conformidad con los artículos 201 y 203 de la ley Hipotecaria, solicitando al efecto la expedición de la oportuna certificación.

Se acompaña como título de propiedad, la escritura de compraventa por los referidos señores de la citada finca a don M. L. P. y su esposa doña A. G. P., formalizada en Los Santos de Maimona, el treinta de diciembre de mil novecientos ochenta, ante el Notario de Zafra, actuando como sutituto [sic] de dicha Notaría, don José Luis Chacón Llorente, protocolo 1.027. Igualmente, incorpora certificación catastral, descriptiva y gráfica de dos de octubre de dos mil diecinueve, de la finca sita en la calle (...) de Los Santos de

Maimona, Referencia Catastral 8398116QC2589G0001TW, coincidente en cuanto a su descripción con la rectificación registral pretendida.

Fundamentos de Derecho.

Primero. La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo. Según el párrafo primero del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015 de 24 de junio, dispone que “el expediente para rectificar la descripción, superficie [sic] o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el art. 203...”.

Tercero. Por su parte la regla segunda del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, señala que “Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos: a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya rectificación, en este caso, se solicita....”.

Cuarto. La regla 3.^a del mismo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en el párrafo segundo, señala que “El Registrador... expedirá la certificación solicitada, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral... En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa...comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

Quinto. En base a los artículos antes citados, se deniega la expedición de la certificación solicitada, por no aportar los promotores del expediente, título de propiedad que contenga una descripción de la finca que se corresponda con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya rectificación se pretende, como exige el citado artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El título de propiedad aportado se refiere a la casa sita en la calle (...) de Los Santos de Maimona, con una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados, y con unos linderos que se definen como casas de distintos propietarios mientras que la certificación catastral aportada se refiere a una casa de 365 metros cuadrados de extensión superficial, de los que doscientos diecisiete metros cuadrados son de superficie construida y que tiene un lindero fijo por el fondo, que [sic] la calle denominada (...)

Sexto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al funcionario que lo hay expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo:

Primero. Denegar la expedición de la certificación solicitada por no coincidir los requisitos exigidos por el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201, “comunicando inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones”.

Segunda. Notificar la precedente nota de denegación al presentante y al Notario autorizante del acta, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a cinco de noviembre de dos mil diecinueve.—La registradora Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 27 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Basa la Sra. Registradora su nota de calificación en la regla 3.º del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, se remite en cuanto a su tramitación al artículo 203, que regula el expediente de dominio para la inmatriculación de fincas; así al primero se le aplican las normas del segundo en cuanto a competencia territorial, formalización documental, expedición de certificación registral previa a la tramitación del expediente, notificaciones, etc., bien entendido que la finalidad de ambos es muy distinta, si bien, por existir trámites comunes, se recurre a la técnica legislativa de la remisión.

La Sra. Registradora en su nota da a entender que le es de aplicación literal a los expedientes del artículo 201, la letra a) de la regla segunda del apartado 1. del artículo 203, que exige que la descripción gráfica resultante de la certificación catastral se corresponda con la descripción literaria del título de propiedad de la finca, lo que es absolutamente congruente con la finalidad del expediente del artículo 203 (como igualmente lo exige el artículo 205 también para la inmatriculación), pero en absoluto con la finalidad del expediente del artículo 201, cuando lo que se pretende precisamente es rectificar la descripción de la finca.

En primer lugar porque el artículo 201 habla de la rectificación de cualquier finca registral, mientras que según la nota de calificación este expediente quedaría limitado o circunscrito sólo a aquellas fincas en las que en el título de adquisición se hubiese hecho constar la rectificación ahora pretendida, lo cual carece de toda justificación.

En segundo lugar porque si bien hay una remisión genérica del artículo 201 al 203, esta remisión es, como es lógico, en cuanto al procedimiento, no en cuanto a los requisitos, que para rectificar no son ni pueden ser los mismos que para inmatricular.

La remisión del artículo 201 es a las reglas del artículo 203, pero, como no podía ser de otra manera, con las particularidades contenidas en el propio artículo 201, así, si el artículo 203 contempla en los apartados a), b), c) y d) de la regla segunda del apartado 1. lo que debe aportar el promotor del expediente (así lo dicho en cuanto al título de propiedad), el artículo 201 contiene su propia regulación al respecto estableciendo que el promotor lo que debe aportar es la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, pero no que dicha descripción actualizada deba constar en el título de propiedad, como así ha ocurrido en este caso, en que en el acta de requerimiento consta la descripción registral y la actualizada, aportándose el título de propiedad que legitima el expediente, y que en este caso contiene una descripción coincidente con la registral que se pretende rectificar.

Como decía anteriormente, lo contrario conduciría a circunscribir o limitar el expediente del artículo 201 a solamente aquellos casos en que en el título de adquisición se hubiere hecho constar (sin ninguna trascendencia registral por supuesto), la descripción actualizada que ahora se pretende registrar, lo que si bien es relativamente frecuente en los títulos de no mucha antigüedad en que se suele hacer constar además de la descripción del antetítulo la descripción catastral, acorde a las exigencias de la moderna legislación sobre Catastro, es totalmente inusual que ocurra en títulos de una mayor antigüedad en los que solo se hacía constar la descripción literaria que resultaba del antetítulo y del registro.

Por las mismas razones, el artículo 203 en su regla Tercera establece las circunstancias que ha de verificar el registrador para expedir la certificación, entre ellas, la primera, perfectamente acorde con la finalidad de este expediente, “la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral”, lo que de ninguna manera ha de ser aplicado al expediente del artículo 201, pues nos llevaría al total absurdo de aplicar también la letra b), es decir “la falta de previa inmatriculación”, lo que no merece más comentarios.

Es el propio artículo 201 el que regula este aspecto, debiendo únicamente procederse a la denegación de la certificación cuando el registrador albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; en este sentido la Resolución D.G.R.N. de 20 de diciembre de 2016, que nos dice que “el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca”, “además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.” “Hay que considerar que en el procedimiento para la rectificación de la descripción de fincas regulado en el artículo 201 es preceptiva la aportación de una representación gráfica georreferenciada de la finca ya sea catastral o alternativa, tal y como se desprende de las letras b) y d) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria (EDL 1946/59), “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”. Esto supone que la descripción de la finca es la resultante de la representación gráfica, que prevalece y, si es necesario, rectifica la descripción literaria.”

Nada ni siquiera parecido a que la rectificación pretendida deba constar previamente reflejada en el título de propiedad. Sólo el hecho de que el registrador albergue dudas, en el sentido antes indicado, y que tales dudas sean fundadas, puede motivar la denegación de la certificación.

En el mismo sentido la Resolución de 17 de octubre de 2016: “es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. El último párrafo del apartado 1 del citado precepto prevé que “si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad

hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".»

IV

La registradora de la Propiedad de Zafra emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio y 27 de junio de 2016, 6 de abril de 2017, 22 de febrero de 2018 y 7 de noviembre de 2019.

1. Presentada el acta notarial prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, se deniega ésta por no coincidir la descripción de la finca que se pretende rectificar con la que figura en el título de dominio por el que se adquirió la finca.

Son datos de hecho para la resolución de este recurso los siguientes:

– Se pretende la rectificación descriptiva de la finca registral 15.098 del término de Los Santos de Maimona, que figura, según Registro, con una superficie de 250 metros cuadrados.

– La finca consta inscrita, con la superficie expresada, en virtud de escritura de compraventa otorgada en Los Santos de Maimona el día 30 de diciembre de 1980 ante el notario de Zafra, don José Luis Chacón Llorente, como sustituto legal de aquella Notaría, vacante y para su protocolo, número 1.027 de protocolo. Copia autorizada de dicho título inscrito se acompaña, y del mismo resulta idéntica descripción a la registrada.

– En el acta presentada se realiza una nueva descripción actualizada de la finca en términos totalmente coincidentes con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, expresando una superficie de 365 metros cuadrados, y se afirma que la representación gráfica catastral coincide con la rectificación que se solicita.

2. La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

La registradora entiende en su calificación que ello es así habida cuenta de la remisión genérica que el artículo 201 de la Ley Hipotecaria hace al artículo 203 en cuanto a la tramitación del procedimiento. Se basa, por tanto, en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 de este último precepto en cuanto que dispone que para iniciar el expediente se debe acompañar el «título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita».

3. El criterio que sostiene la registradora no puede mantenerse y deben acogerse las alegaciones que formula el recurrente.

Tal y como reza el artículo 201, «el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre

ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita».

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley».

A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

De seguir la tesis de la registradora, como destaca el recurrente, el expediente de dominio para la rectificación de descripción quedaría injustificadamente limitado a escasos supuestos, pues sólo se admitiría la adecuación de la descripción registral a la realidad física mediando un título dominical en el que figure la nueva descripción (en particular, el título de dominio aportado en este expediente ya consta inscrito en el Registro de la Propiedad desde el año 1982), quedando vedada la posibilidad de lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral en los demás casos en los que no haya tenido lugar una transmisión o, de otro modo, obligando a acudir a la rectificación del título dominical ya inscrito. Esta última posibilidad, que invoca la registradora en su informe, haría estéril la regulación de un procedimiento específico para la rectificación de descripción de fincas. Y además podría suponer, según las circunstancias de cada caso, importantes dificultades (en ocasiones insalvables) para lograr la concordancia entre el registro y la realidad (destáquese que en el caso que nos ocupa el título de dominio data del año 1980). En este punto es preciso recordar que el procedimiento para la rectificación de superficie cuenta con diversas garantías entre las que se encuentra la notificación a «aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes» (cfr. regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo no puede compartirse la tesis de la registradora, expresada en su informe, referida a que «no estamos ante un expediente que al concluir con una decisión judicial sobre el fondo del asunto, permita suplir la inexistencia o inexactitud del título de propiedad, sino ante un expediente de notificaciones notariales que complementa al título de propiedad, que ha de existir y ser exacto, y aportarse en todo caso, y en el que la descripción de la finca ha de ser coincidente con la que se pretende rectificar a través del expediente notarial». Esta tesis es contraria con la naturaleza y finalidad del expediente de dominio que, con distintas finalidades, se ha regulado en la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado en su Resolución de 7 de noviembre de 2019 que «tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio». Por tanto, el expediente de dominio notarial es un verdadero expediente de

jurisdicción voluntaria heredero del anterior expediente de dominio judicial y no puede considerarse un mero complemento del título de dominio (como sucedía v.g. con las actas complementarias para la inmatriculación de fincas, a las que se refería el antiguo artículo 199 letra b de la Ley Hipotecaria).

4. Finalmente puede añadirse que esta presunta exigencia de un título dominical expresivo de la nueva descripción coincidente que opone la registradora en su calificación resulta inédita en la regulación de las rectificaciones de superficie en la legislación hipotecaria; y así, ya antes de la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, tampoco figuraba tal exigencia ni en el expediente de dominio judicial que regulaba el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su anterior redacción, ni en el acta de notoriedad (anterior artículo 203) ni en los supuestos de rectificación de superficie del artículo 298 del Reglamento Hipotecario o de los números ocho y diez del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

Concretamente, cabe destacar la regulación del antiguo expediente de dominio judicial, del que el actual expediente notarial que regula el vigente artículo 201 es heredero como ya se ha dicho. Así la redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria antes de su reforma disponía que se iniciaría en virtud de escrito que «expresará, según los casos: a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular. b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar. c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales. En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito». Se observa, en definitiva, que ya la anterior regulación distinguía según las modalidades de expediente de dominio, y que en los casos en que el objeto era la rectificación descriptiva solamente se exigía expresar la descripción actual y la última inscripción de dominio, quedando excluida expresamente la necesidad de aportar «los documentos acreditativos del derecho del solicitante», en modo similar, por tanto, a lo que se ha expuesto en fundamentos anteriores respecto a la regulación vigente tras la Ley 13/2015.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 25 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.