

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3328 *Resolución de 10 de enero de 2024, 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 Valladolid n.º 5, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca efectuada mediante un contrato de compraventa por la imprecisa descripción de la finca.*

En el recurso interpuesto por don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña Inés Arribas del Hoyo, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca efectuada mediante un contrato de compraventa por la imprecisa descripción de la finca, que hace dudar a la registradora de la identidad del objeto transmitido.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 26 de mayo de 2023 ante el notario de Valladolid, don Javier Gómez Martínez, con el número 2.291 de protocolo, la mercantil «Goya Reo II Land Spain, SLU», como titular registral de las fincas registrales número 7.329 y 9.412 del término municipal de Simancas, las vendió a las sociedades «Invernal Patrimonio, SL», «Inversiones Antequera, SL» y «Caño Dorado, SL», que las adquirieron por terceras partes indivisas.

II

Presentada el día 30 de mayo de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, con el Asiento 800 del Diario 103, acreditándose el pago de los diferentes tributos el día 7 de junio de 2023, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 26 de junio de 2023, en virtud de la cual, respecto de la finca número 9.412 de Simancas, en la escritura se identificaba la finca con una parcela catastral en parte rústica y en parte urbana de «52.2779 [sic] metros cuadrados», identificada con la parcela 108 polígono 11 con referencia catastral 47162A011001080000JS y la parcela ubicada en CM Arroyo 6 (E) con referencia catastral 47162A011001080001KD. Sin embargo, en la descripción de dicha finca, «si se atiende a sus linderos registrales (...) resulta que por el Norte linda con la parcela 4 del polígono 11 y con las parcelas catastrales 8264005 y 8264002 y por el oeste con la parcela catastral 8264011, lo que pone de manifiesto claramente que la finca registral se identifica no solo con la parcela catastral 47162A011001080000JS/ 47162A011001080001KD (52.279 metros cuadrados) sino también, al menos, con la parcela catastral 8264012UM4086S0001OH (de 10.406 metros cuadrados), cuyas superficies sumadas se aproximan más a la superficie registral y cuyos linderos en conjunto se identifican con los linderos de la finca registral».

Respecto de la finca registral 7.329, «si se comparan la superficie y linderos registrales con la superficie y linderos de la parcela catastral con la que se identifica se pone de manifiesto que esta parcela catastral es sólo parte de la finca registral la cual se corresponde no solo con la parcela con referencia 8362001UM4086S0001AH sino también con la parcela 66 del polígono 11 con referencia 47162A011000660000JM. Como en el caso de la otra finca registral las superficies sumadas de ambas parcelas catastrales se aproximan más a la superficie registral y cuyos linderos en conjunto se identifican con los linderos de la finca registral».

Y «dado que se ha identificado en la escritura ambas fincas registrales solo con parte de las parcelas catastrales con las que se corresponden, es necesario que se aclare si el objeto de la compraventa son las fincas registrales 9.412 y 7.329 de Simancas con la extensión y linderos inscritos o bien solo parte de dichas fincas registrales, en concreto las parcelas catastrales con las que se identifican, en cuyo caso será necesario la previa segregación de dicha porción en escritura pública (con la debida licencia municipal y base gráfica)».

Con fecha 15 de septiembre de 2023, se recibió telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5 diligencia suscrita por el notario autorizante en la misma fecha, «en la que se indica que el objeto de la compraventa son las fincas registrales descritas en el expositivo I y como se deduce del propio expositivo al señalar que Goya Reo II Land Spain SLU es dueña de las siguientes fincas y del dispositivo primero que dice literalmente que se vende las fincas descritas en la parte dispositiva de la escritura como cuerpo cierto. Y que el hecho de que no se hayan identificado correctamente las referencias catastrales de las fincas transmitidas se debe a un error que no debe conllevar a una duda sobre el objeto de la venta», siendo objeto la escritura de la siguiente nota de calificación:

«Tras la calificación de este documento con arreglo a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como examinados los antecedentes que obran en el Registro, la Registradora que suscribe ha acordado mantener la suspensión de la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º El día 29 de mayo de 2023 se recibió telemáticamente a las 19:01:23 horas presentándose el día 30 de mayo de 2023 en el Libro Diario 103 de este Registro, antes de su apertura, con el número de asiento 800 la precedente escritura por la que Goya Reo II Land Spain SL, representada verbalmente, vende las fincas registrales 9.412 y 7.329 de Simancas. Con fecha 7 de junio de 2023 se recibe telemáticamente por el Notario autorizante la comunicación al Ayuntamiento de Simancas de la transmisión a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana. Y se aporta físicamente la autoliquidación telemática del impuesto correspondiente así el traslado a papel realizado por el Notario de Valladolid D. Javier Gómez Martínez el día 5 de junio de 2023 de la copia autorizada electrónica de la escritura de ratificación autorizada por el Notario de Valencia D. Federico Ortells Pérez el día 26 de mayo de 2023 n.º 4.588 de protocolo.

Con fecha 26 de junio de 2023 fue calificada negativamente en los términos que constan en la nota de calificación de dicha fecha, notificada al Notario autorizante y al presentante lo que determinó al [sic] prórroga del asiento de presentación 800 Diario 103 hasta el día 6 de octubre de 2023.

Con fecha 21 de julio de 2023 se aporta por la notaría de don Javier Gómez Martínez traslado a papel de la copia electrónica de la escritura de ratificación autorizada por la Notario de Madrid doña Rocío Rodríguez Martín el día 4 de julio de 2023 n.º 1.732 de protocolo, comunicándose por este Registro que se faltaba por subsanar el defecto que consta en el apartado 2.º de la nota de calificación.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 se recibe telemáticamente diligencia suscrita por el Notario autorizante de la misma fecha en la que se indica que el objeto de la compraventa son las fincas registrales descritas en el expositivo I y como se deduce del propio expositivo al señalar que Goya Reo II Land Spain SLU es dueña de las siguientes fincas y del dispositivo primero que dice literalmente que se vende las fincas descritas en la parte dispositiva de la escritura como cuerpo cierto. Y, que el hecho de que no se hayan identificado correctamente las referencias catastrales de las fincas transmitidas se debe a un error que no debe conllevar a una duda sobre el objeto de la venta.

2.º Sigue sin aclararse si las partes han querido vender y comprar las fincas registrales o las parcelas catastrales descritas en la escritura, que como se expuso en la nota de calificación de 26 de junio de 2023, son solo parte de las fincas registrales.

En el dispositivo primero de la escritura consta efectivamente que se transmite el pleno dominio de las fincas descritas en la parte expositiva, y en dicha parte expositiva si bien se indica la superficie y linderos según Registro y los datos de inscripción, la descripción recogida en la escritura bajo el número 1 se corresponde solo con el de la parcela catastral 108 del polígono 11 (que tiene dos referencias catastrales, una de rústica y otra de urbana), alternado la superficie pero manteniendo los linderos que constan en el Registro que supone la inclusión de la parcela con referencia catastral 8264012UM4086S00001OH de manera que es confusa la descripción de la finca que se pretende transmitir; en cuanto a la finca número 2 se identifica como Cm (...) 9.007 de 1.275 metros cuadrados con referencia 8362001UM4086S0001AH cuando si se comparan la superficie y linderos registrales con la superficie y linderos de la parcela catastral con la que se identifica se pone de manifiesto que esta parcela catastral es sólo parte de la finca registral la cual se corresponde también con la parcela 66 del polígono 11 con referencia 47162A011000660000JM.

Se indica que el hecho de que la vendedora no haya identificado correctamente las referencias catastrales de las fincas vendidas no debe llevar a duda sobre el objeto de venta, sin embargo en la escritura de compraventa por la que adquirió la ahora vendedora ya se advirtió que se había fijado el precio en base a la tasación de solo las parcelas catastrales 108 del polígono 11 y Cm (...) 9007 cuando las fincas registrales estaban integradas por más parcelas catastrales, lo que llevó a subsanar la escritura teniendo en cuenta también el valor de las parcelas catastrales 8264012UM4086S00001OH y 47162A011000660000JM, por lo que no es nuevo para el vendedor las parcelas catastrales con las que se deben identificar las fincas registrales.

Por eso se genera la duda de que si lo que se pretende transmitir es solo esas parcelas catastrales y no la totalidad de las fincas registrales, duda que sigue existiendo al no rectificarse, tras la calificación efectuada, ni la descripción de la finca ni identificación catastral de las fincas registrales.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

En cuanto a la validez de los actos dispositivos, tratándose de transmisión de dominio por título de compraventa, el art. 1445 del Código Civil señala que por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Y de los arts. 1261, 1265 y 1266 del Código Civil resulta que no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establezca; y que no hay consentimiento si concurre error en la sustancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo.

Por todo ello, dado que las fincas registrales objeto de la escritura no se corresponde solamente con las parcelas catastrales con las que se identifican, es necesario que se aclare cuál es el objeto del contrato y sobre qué fincas existe se ha prestado el consentimiento de vender y comprar: si sobre las fincas registrales delimitadas por la ubicación, extensión y linderos que constan en el Registro; o si sobre las parcelas catastrales en cuyo caso, al ser éstas solo parte de la finca registral será necesario segregárlas previamente de la finca registral para lo cual será necesario formalizar tal

segregación en escritura pública y contar con la debida licencia municipal y representación gráfica de las fincas resultantes (arts. 3, 20 LH, art. 47 y 50 RH; art. 26.2 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, art. 78 RD 1093/1997, art. 97.1f) Ley de Urbanismo Castilla y León; y arts. 9 y 10 LH).

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Valladolid, a 6 de octubre de 2023. La registradora Fdo. Inés Arribas del Hoyo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Gómez Martínez, notario de Valladolid, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. El día 26 de mayo de 2023 se otorgó escritura de venta sobre las fincas registrales 9412 y 7329 del Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid.

Con fecha 26 de junio de 2023 fue calificada negativamente en los términos que constan en la nota de calificación de dicha fecha notificada al Notario autorizante donde se refleja que la registradora, tiene dudas sobre la identificación de la finca objeto de la venta, habida cuenta de que la unidad registral, misma que se describe en la parte expositiva de la escritura, está conformada por más parcelas catastrales de las que en la escritura se reseñan.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 se aclara por medio de diligencia presentada telemáticamente para aclarar lo que ya está suficientemente claro en la escritura:

a) que el objeto de la compraventa son las fincas registrales descritas en la expositivo I como fácilmente se deduce del citado expositivo en el que literalmente consta “Que la entidad mercantil ‘Goya Reo II Land Spain, SLU.’, es dueña de las siguientes fincas” y del dispositivo primero en el que literalmente se dice La entidad “Goya Reo II Land Spain, SLU.”, vende y transmite el pleno dominio de las fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura, como cuerpo cierto...”.

b) que el hecho de que no se hayan identificado correctamente las referencias catastrales de las fincas transmitidas, se debe a un mero error de la parte vendedora que en ningún caso puede conllevar a una duda sobre el objeto de la venta.

2. Defecto alegado. En fecha antes reseñada se recibe nota de calificación nuevamente desfavorable, donde se dice que “Sigue sin aclararse si las partes han querido vender y comprar las fincas registrales o las parcelas catastrales descritas en la escritura, que como se expuso en la nota de calificación de 26 de junio de 2023, son solo parte de las fincas registrales.

Por eso se genera la duda de que si lo que se pretende transmitir es solo esas parcelas catastrales y no la totalidad de las fincas registrales, duda que sigue existiendo al no rectificarse, tras la calificación efectuada ni la descripción de la finca ni identificación catastral de las fincas registrales.

Fundamentos:

Vistos los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 51, 54 y 98, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario; 172 del Reglamento Notarial; 38 y siguientes del 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 21 de junio de 1.991, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 abril de 1996, 5 y 7 de enero de 1998, 26 de junio de 1999, 7 de octubre de 1999, 6 de septiembre de 2002, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007, 13 de octubre de 2009 y 29 de agosto de 2011, 15 de julio de 2009, 16 de mayo de 2012, 4 de diciembre de 2013, 5 de marzo de 2014, 5 de febrero, 6 de mayo, 22 de julio y 22 de noviembre de 2016 y 27 de abril, 29 de junio, 17 de julio y 25 de octubre de 2017.

Expongo:

I. En primer lugar, el recurrente pretende acabar con la costumbre de este registro de paralizar el tráfico jurídico, por dudas que surgen de pretender extender la función registral, a elementos de juicio que se excluyen de la misma. Llama poderosamente la atención que en la segunda calificación no se haya tenido en cuenta, en modo alguno, el punto c) de la diligencia de aclaración donde expresamente se dice.—que el notario tiene la suficiente formación para entender que si el objeto de la venta no eran las fincas registrales sino parte de su superficie así lo hubiera hecho constar en la escritura realizando la correspondiente segregación. Se concluye aclarando de modo claro y contundente cuál es el objeto de la venta, en la misma diligencia, punto a): “que el objeto de la compraventa son las fincas registrales descritas en la expositivo I”.

II. Entrando en el fondo de la cuestión, y sin olvidar que la calificación negativa supone rechazar un derecho de todo ciudadano: la inscripción en el registro para poder así obtener la importante protección que dicha institución le brinda, la funcionaria expresa dos veces que alberga dudas al respecto a la identificación del bien objeto de la transmisión, cuando en la dicción literal de la descripción del bien, se describe la finca registral en su totalidad. Si bien, en la misma descripción de las fincas, y de modo puramente descriptivo, se añade un “En la actualidad y conforme catastro”, y se describen con arreglo a catastro. A mayor abundamiento se solicita la inscripción parcial al amparo del art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y de conformidad con lo establecido en su art. 322.

III. En este sentido, e interpretando a sensu contrario lo dispuesto en la RDGSJYFP de fecha 13 de diciembre de 2023, aclaramos que “sino se solicita de forma inequívoca, se debe proceder a la inscripción de un título en el que la finca se describe de forma concordante a la del registro”, siempre que, además y como es el caso, la descripción ha de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos.

IV. Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, antes citado en relación con la constancia de las circunstancias personales, los asientos del Registro contendrán asimismo la expresión de las circunstancias relativas al objeto y contenido de los derechos inscribibles. A tal fin, la inscripción debe contener la descripción de la finca objeto de la inscripción. Es requisito indispensable para calificar el documento presentado que la finca registral, objeto del mismo, sea identificada de forma indubitada. Y si acaso en el cuerpo de la escritura no se dejó claro que la finca transmitida era la registral, en su descripción totalmente coincidente escritura-registro (a salvo el añadido descriptivo), a efectos de lograr la inscripción registral se aclaró en la diligencia posterior, eso sí, sin proceder a su rectificación en cuanto no se debe rectificar lo que es correcto.

V. En un sistema de folio real, conforme a los principios de tracto sucesivo y de especialidad registral, es necesario que entre la descripción de la finca en el título y la del registro, no se generen dudas sobre su identidad. ¿Dónde están las dudas cuando es coincidente y además, se aclara? Así resulta del art. 53.8 LMFAOS 13/1996, de 30 de diciembre, confirmado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, por cuanto la incorporación a los asientos de la descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, sólo podrá llevarse a efecto si el registrador aprecia la debida identidad con la finca registral, prevaleciendo los pronunciamientos registrales sobre los catastrales (arts. 2.2, 3.3 y 18 d) de lo Ley del Catastro Inmobiliario (RD-Legis 1/2004, de 5 de marzo). Así lo dijo la DGRN en resoluciones de fecha 7 de enero y 21 de junio de 2004, 11 de octubre de 2005, 16 de enero y 16 de junio de 2010 y 19 de

abril de 2011. Además, de la nota de calificación solo se deducen dudas como consecuencia de el [sic] añadido relativo a la descripción catastral, pero en ningún caso debe generar dudas cuando se afirma de forma excluyente, que el objeto de la transmisión, son las fincas registrales. Lo que se descuelgue de la descripción catastral es irrelevante a efectos de inscripción, máxime cuando no hay segregación de ninguna clase, ni acto o negocio jurídico adecuado para pretender inscribir un objeto distinto al registral.

VI. La función calificadora, en ningún caso puede considerar como elementos descriptivos que pueden generar dudas sobre la identidad de la finca, circunstancias sobre la descripción de la misma distintas a las que de forma clara, cerrada, taxativa y redundante realiza el notario autorizante. Casi duele, tener que traer a colación el aforismo latino *In claris non fit interpretatio* que significa que cuando el texto es claro e inequívoco, no ha lugar a interpretación alguna, sino a la pura y simple aplicación del precepto en su literal dicción. En otras palabras, cuando la escritura y su diligencia es precisa y clara, no admite más que una única interpretación, y no otras que puedan distorsionarla o alterar su contenido. El intérprete, (la funcionaria), en tal caso sin perjuicio de su función, es un mero constatador y aplicador de lo que ha solicitado y constatado el notario en su escritura.

VII. En suma, habiendo descrito la finca en coordinación exacta Escritura- registro, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992, reiteradísima posteriormente: “siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización”, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral, toda vez que se solicita, además, la inscripción parcial.

Con arreglo a lo expuesto, se solicita respetuosamente de este Registro de la Propiedad que, teniendo por presentado el presente escrito:

1.º Asiento de presentación.—Sin perjuicio de la prórroga automática del asiento de presentación, prevista en el artículo 323.1 de la LH se proceda a suspender el cómputo de dicho asiento hasta que recaiga resolución firme respecto del presente recurso, en los términos legalmente previstos.

2.º Tramitación del recurso.—Se reforme la calificación en el sentido de proceder a la inscripción de la copia autorizada de la escritura objeto del presente o, en su defecto, previa notificación en forma legal al Notario que suscribe, se eleve sin más trámite el expediente directamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, en los términos y a los efectos legalmente previstos para la interposición de recurso gubernativo, por el artículo 327 y concordantes de la LH.

3.º Subsanación de defectos.—Se mantenga el presente recurso, aun en el caso de subsanarse el presunto defectos alegado en la nota del Sr. Registrador, conforme al último párrafo del artículo 325 LH.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 27 de octubre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261 1265 1266 y 1462 del Código Civil; 9, 10, 18, 20, 199 y 243 de la Ley Hipotecaria; 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el

que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1992 y 14 de junio de 1997; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 4 de diciembre de 2013, 23 de abril de 2018 y 1 de marzo y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio y 10 de noviembre de 2022 y 8 de marzo, 11 de mayo, 6 de septiembre, 23 de octubre y 7 de noviembre de 2023.

1. En el presente recurso se debate si se ha descrito correctamente el objeto del contrato de compraventa, que se documenta en la escritura calificada, integrado por las fincas registrales 7.329 y 9.412 del término municipal de Simancas, que se describen como resultan del Registro. No existiendo una identidad exacta entre las fincas registrales y las parcelas catastrales, se expresa la referencia catastral, que, a juicio de los declarantes, se corresponden con la identidad de la finca.

La registradora suspende la inscripción al entender que las fincas registrales objeto de la escritura no se corresponden solamente con las parcelas catastrales con las que se identifican, sino con otra más, para lo cual exige que se aclare cuál es el objeto del contrato y sobre qué fincas existe se ha prestado el consentimiento de vender y comprar: si sobre las fincas registrales delimitadas por la ubicación, extensión y linderos que constan en el Registro, o si sobre las parcelas catastrales en cuyo caso, al ser éstas solo parte de la finca registral será necesario segregadas previamente de la finca registral, para lo cual será necesario formalizar tal segregación en escritura pública y contar con la debida licencia municipal y representación gráfica de las fincas resultantes.

El notario recurrente entiende que el hecho de que no se hayan identificado correctamente las referencias catastrales de las fincas transmitidas, se debe a un mero error de la parte vendedora que en ningún caso puede conllevar a una duda sobre el objeto de la venta ni impedir la inscripción sobre las fincas registrales.

2. La finca constituye una unidad del tráfico jurídico inmobiliario, como porción de territorio, delimitado por la pertenencia a un titular, que tiene una proyección geográfica. Los títulos inscribibles deben respetar el principio de tracto sucesivo en relación a la descripción de la finca.

El principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Aunque el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma determinada por el asiento respectivo, se desprende también la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir (vid. Resoluciones de 1 de diciembre de 2004 y 3 de junio de 2006).

Dicha unidad de tráfico jurídico inmobiliario, como unidad operativa del Registro de la Propiedad, que se lleva por fincas, según el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, es un concepto autónomo e independiente de otras realidades administrativas, entre ellas la parcela catastral, cuya unidad viene delimitada no solo por la pertenencia a una titularidad, sino también por otras circunstancias. Entre ellas se encuentra el uso atribuido al suelo, atendiendo a la función económico-social que la propiedad puede cumplir. Cualquier hecho revelador de una capacidad económica, debe ser inventariado por la Dirección General de Catastro, para lograr la más justa y equitativa contribución territorial a las necesidades públicas. Pero, como tal hecho, el mismo no puede acceder al Registro, si no se cumplen los requisitos legales para ello, cuyo cumplimiento se controla con la calificación registral, autónoma, unitaria e independiente.

3. Esta distinta realidad conceptual no es óbice para que ambas unidades de trabajo traten de coordinarse, cuando sea posible. Esa es la aspiración de la Ley 13/2015. Por ello, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone que en la inscripción se hará constar: «a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

El legislador, consciente de la dificultad que en algunos casos podría conllevar esa coordinación, no la impuso de manera obligatoria, aunque sí la promovió, otorgándole una serie de beneficios o efectos jurídicos. Partiendo de esa afirmación, en el presente caso, debemos tener presente que los comparecientes no inician, expresa o tácitamente, ningún expediente para concordar la realidad registral con la física extrarregistral de la finca y poder lograr la coordinación gráfica con el Catastro.

4. Procede entonces analizar si el notario ha identificado correctamente el objeto del contrato documentado en la escritura calificada y si la nota de calificación de la registradora es ajustada a Derecho.

Tal y como se desprende del título, matizado con la diligencia aclaratoria sobre este particular, la descripción de la finca en el título es totalmente coincidente con la que figura en el Registro, por lo que no cabe ninguna duda de que se cumple el principio de tracto sucesivo en su aspecto objetivo, por lo que la calificación no puede mantenerse.

El notario ha identificado debidamente el objeto del contrato de compraventa, al describir las dos fincas como resultan del Registro. Ha tratado de identificarlas sobre la cartografía catastral, pero no existiendo una identidad exacta entre las fincas registrales y las parcelas catastrales, se limita a expresar la referencia catastral, que, a juicio de los declarantes, se corresponden con la identidad de la finca.

Por ello declaró la Resolución de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, que el hecho de que la descripción que de la finca se hace en la escritura, descripción que es idéntica a la que figura en el Registro, no coincida con la descripción catastral, que resulta de las certificaciones incorporadas a la escritura (a las cuales no se remiten los interesados), no impide la inscripción, que puede practicarse con la descripción que consta en el Registro.

5. La Resolución de 1 de marzo de 2019, en un caso que no es idéntico a este, pero cuya doctrina es aplicable, esta Dirección General declaró, respecto a una escritura de compraventa en la que vendedor y comprador reseñan la descripción de la finca en forma distinta a como figura inscrita, incorporando un plano en el que consta dicha nueva descripción, que no es inscribible la nueva descripción, aunque sí el negocio jurídico, por tratarse de un pacto de naturaleza estrictamente personal. Será cuando al verificarse la adaptación cuando haya de solicitarse la concreta operación registral a practicar, cuando la nueva descripción podrá ser inscrita, cumpliendo todos los requisitos que la legislación hipotecaria y urbanística exijan para ello.

Esto también ocurre en el presente caso, en el que el notario ha tratado de identificar mejor la descripción actual de la finca, en cumplimiento de la legislación catastral e hipotecaria vigente, pero sin que solicitar expresamente y sin que pueda entenderse solicitada la rectificación de la descripción para subsanar la discordancia con la realidad física existente.

6. Es improcedente la alusión que hace la registradora a la determinación del precio por un pacto en la escritura de compraventa por la que el ahora el vendedor adquiere el dominio, la cual causó su correspondiente inscripción registral, puesto que dicho pacto está dentro del principio de autonomía de la voluntad contractual del artículo 1255 del Código Civil y el dominio del vendedor está inscrito en virtud de dicha escritura pública de compraventa, por lo que dicho dominio es eficaz erga omnes (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria).

7. También es improcedente la interpretación que hace la registradora respecto a la validez de los actos dispositivos, pues parece considerar el contrato como inexistente por falta de consentimiento, al existir error en la sustancia de la cosa vendida, o sobre las condiciones de la misma que principalmente hubiesen motivado la celebración del contrato, dada la alusión a los artículos 1261, 1265 y 1266 del Código Civil.

La regularidad y existencia del contrato no puede ponerse en tela de juicio, pues reúne los requisitos del artículo 1261 y 1455 del Código Civil. Es decir, hay consentimiento de las partes expresado en la escritura pública, pues las sociedades otorgantes están debidamente representadas y se han cumplido todos los requisitos legales para proceder al otorgamiento de la escritura.

Hay objeto cierto, que son las fincas registrales 7.329 y 9.412 del término de Simancas, que se describen conforme al Registro, expresando el notario que existen una serie de diferencias con la realidad física, cuya inscripción no se solicita. Para determinar ese objeto cierto en el dispositivo primero de la escritura se declara que la sociedad vendedora y titular registral, que por tanto tiene el poder dispositivo, «vende y transmite el pleno dominio de las fincas descritas en la parte expositiva de esta escritura, como cuerpo cierto con todos sus derechos y pertenencias, libres de cargas y gravámenes, libres de arrendatarios y de ocupantes, a las tres entidades». Y para reforzar ese carácter de objeto cierto se declara en el dispositivo tercero: «La parte compradora manifiesta asimismo que, con anterioridad al otorgamiento de esta escritura, ha tenido ocasión de visitar ampliamente las fincas que se le transmiten, y tantas veces le ha convenido, por lo que conoce el estado físico en que las mismas se encuentran. La parte compradora manifiesta conocer que los inmuebles objeto de esta compraventa no es de nueva construcción y que la parte vendedora adquirió la propiedad de dichas fincas por compraventa, motivo por el que la parte compradora exonera a la parte vendedora de cualquier responsabilidad tanto por vicios o defectos manifiestos como ocultos de construcción, instalaciones y servicios, renunciando, en consecuencia, a la acción de saneamiento por defectos o gravámenes de la finca a la que se refieren los arts. 1484 y siguientes del Código Civil».

El vendedor cumple con su obligación, al poner a disposición del comprador las fincas objeto del contrato, a través del otorgamiento de la escritura pública, conforme al artículo 1462 del Código Civil. Y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1992, cumple el vendedor entregando la cosa vendida en el estado en que se hallaba al tiempo del perfeccionamiento del contrato, sin que pueda obligársele a entregarla conforme a su descripción registral, caso de que haya una discordancia entre el Registro y la realidad.

Y hay precio cierto, en dinero o signo que lo represente, que es entregado al vendedor, el cual otorga carta de pago por el mismo, por lo que el comprador ha cumplido todas las obligaciones derivadas del contrato.

Por tanto, es indudable que el contrato se ha perfeccionado y ejecutado, pues como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1997, el contrato de compraventa, por su naturaleza estrictamente consensual, solo produce efectos obligacionales entre las partes. Efectos que, para el vendedor, se concretan en la obligación de entregar la cosa vendida, la cual, por el mero hecho de la celebración del contrato, no pasa al dominio del comprador. Para que dicho efecto traslativo se produzca es requisito indispensable que, de acuerdo con la teoría del título y el modo que rige en nuestro ordenamiento jurídico (artículos 609 y 1095 del Código Civil), se haga entrega de la cosa vendida mediante alguna de las formas de tradición (como puede ser la instrumental del artículo 1462.2.º del Código Civil).

8. Distinta cuestión es el juicio de correspondencia para la asignación de una referencia catastral a una finca registral, sin georreferenciación inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza

con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca.

La referencia catastral será correspondiente con la identidad de la finca cuando se cumplan los requisitos el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, expresando dicha situación como una circunstancia más de la inscripción (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria). Su no aportación o su aportación sin cumplir aquellos requisitos supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44).

9. En el presente caso, la registradora considera que cada una de las fincas transmitidas se integra por dos parcelas catastrales y no por una sola, como declaran los vendedores. Entiende por tanto que la referencia catastral declarada no sólo no se corresponde con la identidad de la finca o más bien que se corresponde juntamente con otra parcela catastral.

Por tanto, aunque no puede suspender la inscripción en el Registro de la Propiedad con la descripción registral actual, al no cumplirse con los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, debe declarar la referencia catastral como no correspondiente, expresando como motivación que a su juicio la finca registral está integrada por otra referencia catastral.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 10 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.