

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 755** *Resolución de 23 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cangas de Narcea, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de inmatriculación de una porción indivisa de finca, por falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción de la misma en el título.*

En el recurso interpuesto por don M.F.M. contra la calificación del registrador de la propiedad de Cangas de Narcea, don Enrique Aznar Rivero, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de inmatriculación de una porción indivisa de finca, por falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción de la misma en el título.

Hechos

I

Mediante auto número 302, de fecha 19 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cangas de Narcea, se dictó expediente de dominio número 266/07 para la inmatriculación de una porción indivisa de finca de un 3,63 % –tras la rectificación en auto posterior, ya que en el inicial aparecía 3,70%– perteneciente al promotor del mismo don M.F.M., del citado auto resultó en su parte dispositiva lo siguiente: «1.º Aprobar el expediente por haberse cumplido todas las exigencias legales y en especial las citaciones... 2.º Declarar justificado suficientemente el hecho de la adquisición de una parte entera de 1/27,5 del total o dos enteras de 55 partes indivisas (2/55) equivalente al 3,70 % –tras la rectificación resultó ser 3,63 %– de una braña llamada el Libornal, sita en el término de Cangas de Narcea... para que pueda practicarse en el Registro de la Propiedad la inscripción o inmatriculación de la porción de finca descrita en esta parte dispositiva...».

II

El referido auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Cangas de Narcea el día 19 de julio de 2011, y fue objeto de calificación negativa de 8 de agosto que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha realizado la calificación de Auto de fecha 16 de noviembre de dos mil nueve, dictado en expediente de dominio 266/07 de Inmatriculación y Auto de rectificación de error material de fecha tres de diciembre de dos mil nueve del Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Narcea, presentada a las dieciséis horas del diecinueve de julio de dos mil once, con el asiento 849 del diario 56. Dicha calificación es negativa, no pudiéndose por tanto proceder a la extensión de la inscripción interesada. Fundamentos de Derecho. Tiene su origen la calificación realizada en la existencia del siguiente defecto. 1. No acreditarse el pago, exención o no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados. Artículo 255 LH. 2. No se aporta certificación catastral. La finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, y para su inmatriculación es necesario aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de aquella, en términos coincidentes con la descripción que de la misma se hace en el título calificado, de conformidad con el artículo 289 del Reglamento Hipotecario y 53,10 de la Ley 13/1996 de treinta de diciembre de Medidas

Fiscales, Administrativas y de Orden Social. (R. 22/01/2009, 16/12/2010 y 22/12/2010). De conformidad con lo anterior, la presente calificación negativa determinará la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente podrá... En Cangas de Narcea, a ocho de agosto de dos mil once. Fdo., el registrador interino. (Firma ilegible). Enrique Aznar Rivero».

III

El 13 de septiembre de 2011 don M.F.M. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. No son aplicables los artículos 289 de la Ley Hipotecaria ni el 53.10 (sic) de la Ley 13/1996 ya que no se refieren a expedientes de dominio, sino a actas de notoriedad, lo que no es el caso presente.

2. Se trata de una finca inmatriculada, con previa inclusión y descripción en el Registro de la Propiedad –que se respeta– pues tratándose tan solo de inscribir una cuota parte del 3,63 % a favor del promotor, carece de sentido exigir un requisito que sería justificadamente exigido cuando se trata de inmatricular por primera vez una finca, garantizándose la coincidencia con la descripción catastral previa.

3. Que en el seno del expediente de dominio se cumplió con el requisito del artículo 201.2.ª de la Ley Hipotecaria, que se refiere al certificado del Catastro, y otro en términos casi coincidentes sería imposible de obtener (sic). De otra forma, se daría la no inscripción de la participación en el condominio del 3,63 % que el auto judicial estimó del promotor y ordenó inscribir sobre la finca propiamente inmatriculada.

4. Que es una exigencia exorbitante, desproporcionada e injustificada, pues no se trata de una finca o parcela no inmatriculada; que de tratarse de una exigencia del artículo 53.8 de la Ley 13/1996, parecería exigencia lógica, pero en este caso resulta que la descripción e identidad de la finca consta suficientemente en el auto judicial.

IV

Mediante escrito con fecha de 14 de septiembre de 2011, el registrador emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo (con registro de entrada el día 21 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; 13 y 18 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 3 de noviembre de 2004, 5 de enero, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 7 de julio y 21 de octubre de 2006, 3 de mayo de 2007, 2 de octubre de 2008 y 22 de enero, 10 de febrero y 6 de mayo de 2009.

1. Debe decidirse en este supuesto, si para la inscripción del auto recaído en un expediente de dominio de inmatriculación –primera inscripción– de una porción indivisa, es precisa la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la descripción que se hace de la finca en el título.

Concurren en este expediente las siguientes circunstancias: la finca figura ya inscrita en otras porciones indivisas que amparan el 55,17% de la finca, quedando por inscribirse por lo tanto, el 44,83% de las porciones indivisas; no existe divergencia de cabida ni linderos entre la descripción que se hace en el Auto y la que en el Registro figura como consecuencia de las inmatriculaciones hechas anteriormente; no resultan excesos de cabida; en el expediente de dominio se acreditan las porciones inscritas anteriormente en

el Registro –55,17% de la finca–, lo que indica que ya está inmatriculada la finca sin que se planteen problemas de doble inmatriculación.

2. Es cierto que la doctrina reiterada de este centro directivo ha establecido la necesidad de aportar en las inmatriculaciones –conforme exige el artículo 53 de la Ley 13/1996– la certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la descripción de la finca en el título. De esta doctrina reiterada resulta que la certificación catastral es imprescindible para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, cualquiera que sea el titular y el medio por el que se pretenda aquélla, incluso cuando se trate de un auto recaído en expediente inmatriculador, porque los requisitos de la referencia catastral no están excepcionados en los documentos judiciales. En este sentido la exigencia de la certificación catastral en toda inmatriculación de finca es aplicable a cualquiera que sea el título inscribible y por lo tanto se aplica también a las sentencias declarativas de dominio. Igualmente la reiterada doctrina de este Centro Directivo concluye que no es inscribible el auto de expediente de dominio si no hay absoluta coincidencia entre la superficie de la finca acreditada en el expediente y la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada y, por lo tanto, no es inscribible el auto recaído en expediente de dominio e inmatriculación, si en orden a la descripción de la finca, existen discrepancias entre el título y la certificación catastral –doctrina en Vistos–.

Pero también es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la falta de absoluta coincidencia es un defecto fácilmente subsanable, por la vía de la declaración y rectificación de los titulares de la finca en el Catastro. Los artículos 13 y 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establecen los medios para la declaración catastral, y el procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación del catastro inmobiliario. Así mismo este centro directivo ha sentado la reiterada doctrina de que no es obstáculo para que figurando inmatriculada una porción indivisa de finca a favor de determinada persona, pueda ésta acudir al expediente de dominio para la inmatriculación a su nombre del resto de la finca. Por otro lado aunque en el caso que nos ocupa, el recurrente no es titular ya inscrito, ello no impide que cuando no existan inscripciones contradictorias, se pueda admitir la inmatriculación a su favor como nuevo titular, de otra de las partes indivisas.

3. El defecto alegado en la nota de calificación, se limita a la falta de aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que es lógica y legalmente exigible en los casos de inmatriculación ordinaria, o exceso de cabida superior a la quinta parte de la superficie inscrita, o incluso a la inmatriculación de la primera parte indivisa de finca o lo que es lo mismo, su primer acceso al Registro como finca ex novo, supuesto diferente al del presente expediente. También es comprensible la exigencia para aquellos casos en que cualquier alteración de las mencionadas, u otras de acceso al Registro, motivasen una modificación de la cabida o linderos descriptivos de la finca en cuestión, pero tampoco en este caso es aplicable dicha exigencia, ya que como se ha expresado en los hechos, no existe modificación alguna de la finca registral respecto de la descripción que se realiza en el auto del Juzgado. En definitiva, la necesidad de la certificación catastral, que es de gran utilidad y control para la adaptación del Registro a la realidad física extrarregistral, tiene su sentido en las inmatriculaciones, pero no en el supuesto de hecho de este expediente, que más que un acceso por primera vez de una finca al Registro –inmatriculación– supone una primera inscripción en el Registro de un nuevo titular con respecto a esa finca, que ya está inscrita. En consecuencia no existiendo modificaciones descriptivas, ni excesos de cabida, ni acceso ex novo de finca al Registro, la exigencia en este caso del requisito mencionado es irrelevante, según se ha expuesto.

Esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha acordado que procede estimar el recurso interpuesto y revocar la nota del registrador.

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, 23 de noviembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.