

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7636 *Resolución de 12 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Negreira, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Carlos de la Torre Deza, notario de Santiago de Compostela, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Negreira, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Carlos de la Torre Deza, el 27 de abril de 2012, con el número 612 de protocolo, los cónyuges don A. C. L. y doña M. C. G. M. B., procedieron a agrupar dos fincas de su propiedad, inscritas a su favor con carácter ganancial, sitas en Municipio de Ames, parroquia de Bugallido, lugar de Quistilans. Posteriormente y con fecha de 31 de octubre de 2012, fue otorgada por los cónyuges don A. C. L. y doña M. C. G. M. B. diligencia de subsanación, en la cual se procedió a las aclaraciones pertinentes, y a consignar la descripción correcta de las fincas de origen y de la agrupada, resultando de la misma la colindancia de aquellas, por manifestación expresa que al efecto hicieron los otorgantes. A su vez, posteriormente y con fecha de 16 de enero de 2013, fue otorgada por los cónyuges don A. C. L. y doña M. C. G. M. B. nueva diligencia de subsanación, en la cual se procedió a aclarar nuevamente la descripción de las fincas de origen y de la resultante de la agrupación. Dicha finca final resultante de la agrupación quedó con la siguiente descripción: Sita en el lugar de Quistilans, Parroquia de Bugallido, Municipio de Ames: Vivienda unifamiliar compuesta de una planta baja destinada a vivienda con una superficie de 131 m² y a almacén con una superficie de 118 m²; y planta alta destinada a vivienda con una superficie de 131 m². Suma una total superficie construida de 380 m² y ocupa en la parcela en la que se ubica una superficie 249 m². Tiene un terreno unido, destinado a corral e inculto, en el que también existe un hórreo de dos tramos, formando casa y terreno una sola finca de la superficie de 346 m², que linda: Norte, casa de planta baja de don R. C. y otra de don J. T.; Sur, don J. D. S.; Este, don J. R.; y Oeste, camino y en una parte que es el saliente del Sur-Este, lo hace con don J. D. S.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Negreira, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El documento antes referido fue presentado en este Registro a las once horas y quince minutos del día cinco de septiembre de dos mil doce, bajo el asiento 73 del tomo 108 del Diario, autoliquidado del impuesto de T.P. y A.J.D. en fecha veintitrés de mayo de dos mil doce, el cual fue retirado con fecha siete de septiembre de dos mil doce, y aportado de nuevo el día ocho de noviembre de dos mil doce. 2.—Mediante dicha escritura don A. C. L. y su esposa agrupan dos fincas de su propiedad y declaran la ampliación de la edificación existente sobre la misma. 3.—Dicha escritura ha sido objeto de calificación negativa consecuencia de una presentación anterior por los siguientes defectos: 1) La descripción de la finca de origen denominada «Fontenla» no coincide con la registral planteándose duda acerca

de la identidad de las mismas; 2) No se acredita la colindancia de las fincas agrupadas; 3) No se acredita la antigüedad de la obra declarada. Posteriormente, presentada de nuevo bajo el número 73 del Diario 108, se acompañó testimonio de diligencia de subsanación extendida por el Notario autorizante con fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce, con la comparecencia de los esposos titulares, rectificando la descripción de las fincas objeto de agrupación y la resultante de la misma, haciendo constar la descripción según el título de propiedad y la descripción actual de las fincas de origen, y fue de nuevo objeto de calificación negativa con fecha veintitrés de noviembre de dos mil trece con el siguiente defecto: la descripción de las dos fincas de origen no coinciden con la registral planteándose duda acerca de la identidad de las mismas; y prorrogado el asiento conforme al 323.1.º de la L.H., se aporta con fecha once de febrero de dos mil trece acompañada de testimonio de nueva diligencia de subsanación extendida por el Notario autorizante con fecha dieciséis de enero de dos mil trece, con la comparecencia de los esposos titulares, rectificando de nuevo la descripción de las fincas objeto de agrupación y la resultante de la misma, haciendo constar la descripción según el título de propiedad y la descripción actual de las fincas de origen. Según la descripción actual de la finca 15.319, esta linda ahora por el Norte, casa de planta baja de R. C. y otra de J. T.; sur, J. D. S.; este, J. R.; y oeste, camino; además también linda por el norte y en parte por el Este con la finca número 2 que a continuación se describe, y también en parte y por el saliente del sur-este lo hace con J. D. S.; cuando según el registro linda: Norte, casa de planta baja de R. C. y otra de J. T.; sur, un pozo de agua; Este, terreno de J. R.; y Oeste, camino peonil; y la finca 15.321, según la descripción actual linda: Norte, R. C.; Sur y Oeste, finca número uno antes descrita de A. C. L. y esposa; y este, J. R., cuando antes lindaba según el Registro: Norte, R. C.; Sur, camino; este, del señor P. M.; y oeste, finca, de los herederos de doña M. V. P.; y la resultante de agrupación linda: Norte: casa de planta baja de R. C.; y otra de J. T.; sur, J. D. S.; este, J. R.; y oeste, camino y en una parte que es el saliente del sur-este, lo hace además con J. D. S.. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de agrupación en la que se indica una superficie de 355 metros cuadrados, mientras que, según el título su superficie es de 346 metros cuadrados. El lugar de situación es coincidente (Quistiláns) pero del Catastro no resulta el número de policía que sí consta en el título (números 26 y 27) y tampoco los linderos coinciden pues exceptuando la parcela 03 colindante por el sur, los demás plantean dudas: por el Norte aparecen dos viales, por el sur, también linda en parte con vial, y el lindero Este, según el Catastro está en investigación. Concretamente, respecto del lindero norte, se dice ahora que se incurrió en error en la diligencia anterior motivado por la base gráfica catastral que refleja la existencia de un camino que en la realidad física es simplemente una franja de terreno para paso de fincas pero que es terreno propio de las indicadas fincas de los otorgantes. Fundamentos de Derecho.– Artículos 9 de la L.H. y 51 de su Reglamento y 53.8º y 10º de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. En el presente caso, la alteración de linderos fijos en las dos fincas de origen (especialmente el linde Sur de cada una de ellas: en la casa se suprime la colindancia con «pozo de agua» y en la finca denominada «Fontenla» se suprime la colindancia con camino) impide establecer la identidad de las mismas con las registrales. Tampoco se aporta ninguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria y catastral (artículo 298 del R.H. en relación con el 53 de la Ley 13/96) que permita apreciar que se trata de las mismas fincas, teniendo en cuenta que la certificación catastral aportada, recoge ya la finca resultante de la agrupación que, además, tampoco coincide en su descripción con la que consta en la diligencia de fecha dieciséis de enero de dos mil trece, como los propios otorgantes reconocen. En consecuencia, siendo dichos defectos subsanables, se suspende la inscripción solicitada. La presente calificación (...). Negreira, a veintiocho de febrero de dos mil trece. La registradora, (firma ilegible y sello del Registro) Fdo. María del Pilar Rodríguez Bugallo Registradora de la Propiedad de Negreira».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos de la Torre Deza, notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de abril de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Con carácter previo es importante, y así hay que ponerlo de relieve, el tener en cuenta el historial registral de las fincas objeto de operaciones en la escritura; ambas acceden por primera vez al Registro mediante su inmatriculación en el año 1.978, en virtud de escritura de 2 de junio de 1976, por la cual su entonces dueña doña M. V. P. las vendió a los cónyuges don M. G. P. y doña M. E. P. G.; posteriormente estos últimos citados cónyuges las venden en escritura de 28 de junio de 1984 a don A. C. L., casado con doña M. del C. G.–M. B. (actuales propietarios). Si bien es cierto que con la descripción dada en la primera de las escrituras citadas (que generó la inmatriculación) no resulta la colindancia de ambas, ello no implica que no lo fueran, si se tiene en cuenta que es perfectamente pensable, incluso probable, que la descripción de las fincas se viniera arrastrando desde títulos previos, mediante el procedimiento habitual de transcribir sin actualizar; no obstante sí cabe resaltar que en la descripción que en la citada primera inscripción registral de la finca llamada "Fontenla" consta que linda por el oeste con "finca de M. V. P.", es decir, la misma vendedora; nada tendría pues de extraño que se tratara de la otra finca (es decir la casa con terreno anejo). En todo caso este Notario recurrente entiende que el hecho de que según la descripción que figure de dos o más fincas no resulte la colindancia, ello no quiere decir que en la realidad no lo sean; se trata por tanto de un supuesto de discordancia entre situación documental y situación real; la cual por lo demás, hay que insistir en ello, viene (por fortuna, más bien venía) motivada por la indicada práctica de transcribir de títulos previos, incluso sucesivamente, reflejándose en distintas transmisiones sucesivas, incluso bastante separadas en el tiempo, la misma descripción, sin proceder a actualización alguna. Y a mayor abundamiento, téngase en cuenta que tanto en el procedimiento de inmatriculación antes existente, como en la propia elaboración y formalización de las escrituras públicas al efecto, no se requería certificación catastral con base gráfica; es más ni siquiera era usual en el quehacer diario utilizar tanto la citada información catastral como bases gráficas de otro tipo; de ahí por tanto la gran cantidad de casos de discordancia entre situación documental, registra) y real. En el presente caso, a la vista de la discordancia entre ambas situaciones, los otorgantes proceden a la rectificación oportuna, adecuando la situación registral (creada por la documentación en su día otorgada) a la situación real; y en su virtud proceden a ello, surgiendo, a juicio de la Registradora, los problemas: La alteración de linderos fijos en las dos fincas de origen (se citan dos en especial) impide establecer la identidad de las fincas con las registrales. Del contenido de dicho extremo de la calificación parece deducirse que en cuanto a los linderos no fijos ningún problema se plantea; y así hay que entenderlo, pues así lo es; basta pensar en los no infrecuentes casos que se dan en la vida jurídica cotidiana de fincas que no son colindantes según su descripción cuando sí lo son en la realidad, merced a la ya comentada transcripción de títulos sucesivos sin actualizar titulares de fincas colindantes. En cuanto a la alteración de los linderos fijos, añade la Registradora que no se aporta ninguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria y catastral (artículo 298 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 53 de la Ley 13/96) que permita apreciar que se trata de las mismas fincas, teniendo en cuenta que la certificación catastral aportada recoge ya la finca resultante de la agrupación, que además tampoco coincide en su descripción con la que consta en la diligencia de fecha 16 de enero de 2013. En cuanto a este punto de la calificación registral cabe decir lo siguiente: No se entiende bien la cita al artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ya que el presente no es un supuesto de inmatriculación de fincas, donde se exige "coincidencia total" entre título y certificación catastral; sí, en cambio, es correcta la referencia al artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. En dicho artículo 53, se regulan dos sistemas para el acceso al Registro de la Propiedad de las rectificaciones de superficie y alteraciones de linderos. En cuanto a la superficie nada hay que comentar, ya que en este caso no se rectifica, y por lo demás aun cuando la certificación catastral (que refleja ya la

finca agrupada) constata una superficie de 355 m², siendo la registral de 346 m², la diferencia entra dentro del margen del 10% que la propia ley 13/1996 permite para establecer presunción de identidad de finca. Respecto a la alteración de linderos, la indicada Ley 13/1996 prevé dos sistemas o alternativas, que se podrían calificarse de la menos rigurosa (número o apartado "ocho") y la más rigurosa (número o apartado "diez"), en función del contenido y la mayor o menor exactitud de la certificación catastral. Entiende la Registradora, si bien no lo dice expresamente, sino a modo de a sensu contrario, que no ha lugar a la aplicación del número apartado ocho, por no coincidir la descripción catastral con la descripción hecha en la diligencia final de 16 de enero de 2013 (ambas, de la finca resultante de la agrupación). El Notario recurrente entiende que la Registradora hace una interpretación excesivamente rigurosa de dicha norma, ya que el final del primer apartado de dicho número "ocho" concluye diciendo que "...siempre que entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca...". Es decir, no se exige, al contrario de lo que ocurre en las inmatriculaciones, que haya total coincidencia, sino solamente que pueda deducirse la identidad. En el caso objeto de recurso, y como así consta en la última diligencia de subsanación, se reconoce que el que aparece grafiado como camino sito al Norte en la base gráfica catastral no es tal, ya que es una franja de la finca de los otorgantes destinada a paso a fincas de terceros. Entiende en suma el Notario recurrente, que es suficiente la aplicación del número "ocho" del artículo 53 de la Ley 13/96, mediante la certificación catastral aportada, ya que hay que entender que de ella no resultan indicios contrarios a poder deducir la identidad de la finca. En cuanto a que la certificación catastral refleje ya la finca agrupada, ningún obstáculo debe haber, pues incluso en sede de inmatriculación de fincas es doctrina de la Dirección General que cabe inmatricular fincas colindantes que de inmediato son objeto de agrupación, aun cuando estén ya agrupadas catastralmente figurando en la certificación como una única finca; con más razón cabe aplicarlo al presente caso, en que las fincas ya constan inscritas con anterioridad. Como alegación final, y teniendo en cuenta que en los supuestos cual es el que se trata, late el problema de "las dudas sobre la identidad de la finca, no cabe duda, valga la redundancia, de que cualesquiera otros datos que se puedan arrojar pueden tener cierta relevancia, o al menos ser tenidos como indicios ilustrativos; y en tal sentido se aporta como información que el Notario recurrente ha obtenido por medios telemáticos, sendos certificados catastrales relativos a fincas sitas en municipio de Ames (en el cual radican las que son objeto de recurso) en las cuales figuren como titulares catastrales don A. C. L. y doña M. del C. G.-M. B., figurando solo como única finca de su titularidad catastral la resultante de la agrupación y que es objeto del presente recurso; bien cierto que ello no tiene carácter absoluto ni excluyente, pero hay que convenir en que no deja de ser un dato ilustrativo, que al menos puede reducir el nivel de "dudas sobre identidad de finca" en favor de la "presunción de identidad de la finca" (*sic*)».

IV

La registradora emitió informe el día 9 de abril de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53, apartados 8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 51 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2005, 29 de abril, 15 de junio y 17 de octubre de 2006, 13 de octubre de 2009 y 17 de octubre de 2011.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de agrupación y declaración de obra nueva. El defecto alegado por la registradora para no inscribir la agrupación, es que existen dudas respecto de que las fincas registrales agrupadas puedan integrar la finca resultante de la agrupación, por entender que no se ha justificado

su colindancia y por tener linderos contradictorios con los expresados para la finca agrupada. Justifica la registradora sus dudas en la existencia en las descripciones una serie de linderos fijos –expresados en la nota de calificación– que en la escritura de agrupación no son coincidentes.

2. El sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado.

Para evitar dobles inmatriculaciones –supuestos que hay que evitar a toda costa por distorsionar los efectos propios del sistema registral– el legislador ha introducido mayores cautelas en los requisitos, como es la exigencia de certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los descritos en el título inmatriculador (cfr. la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, así como la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). De la misma manera se admite el empleo de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas (cfr. artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

3. Tratándose de agrupaciones no estamos ante una inmatriculación propiamente dicha, pues las fincas objeto de agrupación están ya previamente inmatriculadas. Pero no cabe duda de que para practicar la inscripción de agrupación, no deben quedar dudas de que las fincas agrupadas son las registrales que se reseñan en el título de agrupación, pues de lo contrario se produciría la denostada doble inmatriculación que quiebra del sistema registral. En este sentido, si la descripción de las fincas agrupadas es contradictoria –pese a la actualización de los linderos que se lleve a cabo– con la descripción contenida en el título de agrupación, no cabrá tampoco proceder a su inscripción.

4. El artículo 53 apartado ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, al objeto de dar mayor certidumbre a las descripciones de las fincas registrales, al regular la rectificación de las descripciones de las fincas registrales, establece que «la rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca», pero añade en su inciso final la cautela de que «siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca. En otro caso el registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria».

5. Lo que ocurre en el presente expediente es que la certificación catastral aportada corresponde a la finca agrupada, pero las descripciones contenidas en las inscripciones primeras de las fincas agrupadas muestran indicios que ponen en duda que sean colindantes y que sean las que integran físicamente la finca agrupada.

6. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que mientras esté suficientemente razonadas las dudas del registrador respecto de la identidad de las fincas no es el marco del recurso contra su calificación el adecuado para dilucidarlas, sino la vía jurisdiccional, toda vez que constituyen una situación de hecho que no puede ser decidida en el seno del recurso gubernativo y que habrá de ser planteada por el interesado ante el juez de

Primera Instancia del correspondiente partido judicial, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, para que sea éste quien determine si es o no inscribible el documento presentado (cfr. Resoluciones de 18 de febrero de 2005; 29 de abril, 15 de junio y 17 de octubre de 2006, y 17 de octubre de 2011).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 12 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.