

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3892 *Resolución de 1 de marzo de 2018, 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 Villaviciosa de Odón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don L. G. J. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de enero de 2014 ante el notario de Navalcarnero, don José Antonio García-Noblejas Santa-Olalla, con el número 106 de protocolo, se formalizó la protocolización de operaciones particionales al fallecimiento de doña P. J. N., incluyendo en el inventario, entre otras, una finca no inmatriculada en el término de Villaviciosa de Odón. Dicha escritura fue aclarada en otra otorgada ante el mismo notario el día 28 de septiembre de 2017, con el número 1.857 de protocolo, en cuanto a la descripción de dicha finca. Se acompañaba, como título previo, de escritura pública de compraventa otorgada ante el notario de Navalcarnero, don Mario Armero Delgado, el día 25 de febrero de 1958.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del documento presentado, se suspende la operación solicitada por los siguientes defectos. 1.–Por no advertirse identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo.–Hechos El documento, consistente en: -una escritura pública de herencia otorgada ante el Notario de Navalcarnero, D. José Antonio García-Noblejas Santa-Olalla, el 23 de enero de 2014, número 106 de protocolo, por la que D. L. G. J. adquiere una finca ubicada en la demarcación de este Registro (por liquidación de sociedad de gananciales y herencia de su madre, D.^a P. J. N.) sin inmatricular aclarada por otra otorgada ante el mismo Notario el 28 de septiembre de 2017, número 1.857 de protocolo (título). -una escritura pública de compraventa otorgada ante el Notario de Navalcarnero, D. Mario Armero Delgado, el 25 de febrero de 1958, por la que D. G. G. P. (casado con Doña P. J. N.) adquiere la citada finca con carácter presuntivamente ganancial (antetítulo) Fue presentado en este Registro a las 10.25 horas del día 11 de octubre de 2017 con el número de asiento 1388 del Diario 55. Se solicita la inmatriculación de las dos fincas objeto de compraventa al amparo del artículo 205 de la LH. No se advierte identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo en cuanto a los siguientes extremos: -En el título se añade que se trata de la parcela 105 del Polígono 31 del Catastro -En cuanto a la concreta descripción: Título/Antetítulo: Superficie 7.867 m²/10.060m² Norte P 104 P 31/S. N. Sur P 104 P 31/ Herederos de M. A. Poniente Camino/Camino; Saliente P 104 P 31/Herederos de M. A. Fundamentos de Derecho El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, regula la inmatriculación por doble título en los siguientes términos: «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no

estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador». En el caso concreto que nos ocupa, a juicio de la Registradora que suscribe no existe identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo puesto que, tal y como se aprecia en la parte expositiva de la nota de calificación: - La diferencia de superficie entre ambas descripciones es considerable (supone más del 27% de la cabida recogida en el título) - El lindero Norte difiere por cuanto en el título sería la misma finca que la correspondiente a los linderos Sur y Saliente (P104 P31 -A. G. A.) mientras que en el título sería una finca distinta perteneciente a distinto titular (S. N.). - Es en el título inmatriculador la primera vez que se recoge una referencia al Polígono y Parcela Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por los defectos señalados al principio de esta nota. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) En Villaviciosa de Odón, a 2 de noviembre de 2017 La Registradora (firma ilegible), Fdo. Elena Parejo García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. G. J. interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «En el presente caso se pretende la inmatriculación de una finca en base al Art. 205, para lo que se presenta título inmatriculador, coincidente con la base gráfica catastral en cuanto a su descripción (paraje y superficie) y linderos actuales. Discrepa el antetítulo en cuanto a la superficie y linderos históricos. La registradora suspende la operación solicitada por los siguientes defectos: 1.-Por no advertirse identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo.-Como tiene reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Respecto a la cuestión de fondo, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador» como dice el Registrador, pero continúa diciendo: «y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.» De forma y manera, que lo inexcusable, es la correspondencia en las descripciones del título inmatriculador y el catastro, y que la identidad con el antetítulo será suficiente con que sea indiciaria y no controvertida. Por ello, la discrepancia en cuanto a la superficie de los títulos, expresada primeramente como «fanega y media, equivalente a» ya predispone a una falta de identidad con la superficie real, frente a la ajustada a la realidad del título inmatriculador aclarado, de no interpretarlo de esta manera, la descripción traslativa de los títulos antecedentes haría imposible la inscripción de una finca que en su origen se describió con error material en cuanto a su superficie, creando una «duda eterna de identidad» o bien esperar a un tercer título, en lugar de un doble título. Por otra parte, a la Registradora de Villaviciosa de Odón, le debe constar la multitud de títulos inscritos de «fanega y media equivalente a una hectárea sesenta áreas» que constan en su Registro, al igual que sucede en los de Navalcarnero, zona limítrofe, lo que no se manifiesta como crítica sino como elemento

que fundamente la justificación de discrepancias superficiales disipando dudas de identidad de fincas por este motivo. En cuanto a la discrepancia de linderos, se aportan dos fotografías aéreas históricas de la base de datos de la Comunidad de Madrid. En la primera, correspondiente al período 1961-1967, la parcela 105 del polígono 31, cuyos datos se incorporan ahora al título inmatriculador, (con identidad de titulares), se aprecia como en el lindero Norte, aparece una finca (se ven perfectamente las lindes), que sería la descrita en el antetítulo como de titularidad S. N., mientras en que en la otra fotografía, correspondiente a 1975, aparece integrada bajo una sola linde con la finca limítrofe por el Este y Sur (P104 P31 Herederos de M. A.), lo que evidencia como correcta la descripción de linderos en el título y en el antetítulo, hecho que sirve para disuadir la duda razonable. Además, con la pretensión de inscripción por la vía del Art. 205: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.» el argumento insalvable, sería la duda del Registrador por la posibilidad de identidad de la finca a inscribir, con otra finca inscrita, que propugnara una doble inmatriculación, hecho inexistente, pues no se manifiesta en la calificación».

IV

La registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2009, 21 de abril y 4 y 12 de mayo de 2016, 30 de enero, 1 de febrero y 10 de octubre de 2017 y 16 de enero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si procede la inmatriculación de una finca en virtud de título público de adquisición conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La registradora opone como defecto que no existe identidad entre la descripción de la finca contenida en el título y en el antetítulo puesto que, tal y como se aprecia en la parte expositiva de la nota de calificación: la diferencia de superficie entre ambas descripciones es considerable (supone más del 27% de la cabida recogida en el título); el lindero Norte difiere por cuanto en el título sería la misma finca que la correspondiente a los linderos Sur y Saliente (P104 P31 -A. G. A.) mientras que en el título sería una finca distinta perteneciente a distinto titular (S. N.); y porque es en el título inmatriculador la primera vez que se recoge una referencia al polígono y parcela.

Con carácter previo, debe advertirse que no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este recurso nuevos documentos aportados con el escrito de recurso que no tuvo la registradora a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Como circunstancias de hecho relevantes, hay que destacar que la finca en cuestión se describe en el título previo de la siguiente forma: «una tierra al sitio (...) con una superficie de fanega y media, equivalente a una hectárea sesenta centiáreas, que linda: al Norte, S. N.; Sur, herederos de M. A.; Poniente, Camino (...); y al Saliente, herederos de M. A.».

En el título inmatriculador la descripción es la siguiente: «tierra en término de Villaviciosa de Odón (Madrid), al sitio «(...)» o «(...)», con una superficie de setenta y ocho áreas y sesenta y siete centiáreas, es decir, siete mil ochocientos sesenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, Sur y Este, con la parcela 104 del polígono 31 (cuyo titular es A. G. A.); y al Oeste, con la parcela 9002 del Polígono 31- Vereda (...) (cuyo titular es el Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón».

2. El tenor literal del artículo 205, tras la modificación llevada a cabo por la Ley de 24 de junio de 2015, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, viene a exigir que para la inmatriculación por doble título «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador».

Cuando el registrador ha de calificar si existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, la Ley, al utilizar la expresión «a su juicio» es claro que le está otorgando cierto margen de apreciación, o lo que es lo mismo, cierta flexibilidad en la apreciación de la identidad. Por ello es evidente que no puede existir -y así, exigirse- identidad plena y absoluta entre ambas descripciones, puesto que en ese caso no necesitaría juicio alguno por parte del registrador en su calificación, siendo por ello preciso una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos, tanto en lo relativo a superficie, como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca.

Por tanto, la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la ley, o que al menos, tiene dudas fundadas sobre ella.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la calificación debe confirmarse ya que la falta de identidad se encuentra debidamente fundamentada en la calificación, expresando con detalle las circunstancias descriptivas que motivan tal falta de identidad, entre las que se encuentra una diferencia de superficie considerable, superior a un 10%, en concreto, un 27%; desproporción que justifica dicha falta de identidad.

Todo ello sin perjuicio de que en el presente caso pueda lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien (como ya se indicó en Resolución de esta Dirección General de 1 de febrero de 2017) complementando el título inmatriculador con acta de notoriedad. En dicha acta, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

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, 1 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.