

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5639** *Resolución de 10 de abril 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 Tarazona, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. G. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Tarazona, doña Belén Macarena Gómez Sánchez de Vera, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia, de fecha 1 de marzo de 2007, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Único de Tarazona en el procedimiento número 481/2006, se decretó la separación del matrimonio entre don J. G. H. y doña M. C. L. T. y se aprobó el convenio regulador de la separación, incluyendo en el inventario, entre otras, una finca no inmatriculada en término de Tarazona. Se acompañaba, como título previo, de escritura pública de compraventa otorgada el día 11 de febrero de 2005 ante el notario de Tarazona, don Fernando Giménez Villar, con el número 203 de protocolo.

##### II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Tarazona, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador ha resuelto no practicar los asientos solicitados con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Presentada Sentencia de fecha 1 de marzo de 2007 relacionada al principio donde se solicita la inscripción de la separación en cuanto a la finca parcela 20 del polígono 50 de Tarazona y su inmatriculación; acompañan Certificación catastral y título previo de compraventa otorgado en Tarazona el 11/02/05 ante el Notario don Fernando Giménez Villar protocolo 203. – No se acredita la indicación de la separación en el Registro Civil (tomo y folio) – Para que la finca pueda ser inmatriculada por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en el título inmatriculador (convenio regulador aprobado judicialmente) tiene que describirse la finca de tal forma que haya identidad con el título previo (Escritura de compraventa) a juicio de la Registradora y en todo caso en términos de superficie y linderos totalmente coincidentes con la certificación catastral descriptiva y gráfica que debe aportarse. Fundamentos de Derecho: Para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad, el inventario resultante de la separación de mutua acuerdo decretada judicialmente ha de estar previamente indicado en el Registro Civil la separación (arts. 1333 y 1392 CC, 266.6 RRC, 9.e LH y 51.9.a RH) R 11-4-2012 DGRN. Artículo 266.6 RRC “En las inscripciones que en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable”. Artículo 205 de la LH párrafo primero “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 y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente deber ser aportada al efecto.» Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la presente calificación (...) Tarazona, a treinta de noviembre del año dos mil diecisiete La Registradora Fdo: Belén Macarena Gómez Sánchez de Vera».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. H. interpuso recurso el día 12 de enero de 2018 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Se recurre la calificación desfavorable subsanable de la solicitud de primera inscripción registral de la finca rústica del término municipal de Tarazona ubicada en el polígono 50 parcela 20, paraje (...) ya que el recurrente aporta a la solicitud dos títulos de propiedad y certificación del Catastro que prueba que el recurrente es el propietario indiscutible de la señalada finca, que tampoco arroja confusión de su ubicación. La finca fue adquirida por compraventa el 11 de febrero de 2005 de G. M. O. y la adquirió por pleno dominio por sentencia judicial que estima demanda de separación de 1 de marzo de 2007. Por cuyo convenio de separación se le adjudicó todo el lote de fincas rústicas, las cuales fueron descritas en el lote de igual manera, señalando término municipal, polígono, parcela y paraje, con el total acuerdo de sus partes y la posterior estimación judicial. Durante todo este tiempo el recurrente ha trabajado la finca señalada sin oposición alguna ni por la propiedad ni por la superficie de la misma, si no [sic] todo lo contrario. Además durante este tiempo el recurrente ha adquirido fincas conlindantes [sic] y actualmente las está trabajando como si fueran una sola finca. Y todo ello, repito, sin la oposición de nadie en ningún momento y por ninguna causa. Por todo ello, no se entiende que el recurrente para ejercer [sic] su derecho de inscribir en el Registro un inmueble de su propiedad se le obligue a iniciar un procedimiento de expediente de dominio o acto de notoriedad, que en cualquiera de los casos, no van a arrojar la certeza jurídica que ya lo hace la prueba documental aportada y los hechos anteriormente expuestos o, en última instancia, obligar al recurrente a iniciar un trámite notarial con su excónyuge, con la que actualmente no tiene relación alguna, que aclare la descripción de la finca, siendo que todas las fincas que se le adjudicaron por separación se describieron de igual manera, y no ha generado nunca oposición [sic] alguna».

### IV

La registradora de la Propiedad de Tarazona 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, 21, 30, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio y 11 de octubre de 2011, 3 de abril, 12 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2017 y 16 de enero, 27 de febrero y 1 y 7 de marzo 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 en el título inmatriculador (convenio regulador de separación matrimonial) «tiene que describirse la finca de tal forma que haya identidad con el título previo (Escritura de compraventa) a juicio de la Registradora y en todo caso en términos de superficie y linderos totalmente coincidentes con la certificación catastral

descriptiva y gráfica que debe aportarse». También se opone como defecto la falta de constancia en el Registro Civil de la separación del matrimonio, si bien este defecto no es objeto de recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. En primer lugar se plantea la cuestión de la omisión de la descripción completa de la finca en el título inmatriculador, en el que únicamente figura el número de polígono y parcela catastral y el nombre del paraje en el que se ubica la finca.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie incluyendo la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren. Estas circunstancias son reiteradas por el Reglamento Hipotecario, artículo 51, en sus reglas 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1.<sup>o</sup> y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el 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 el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca varios de los datos más determinantes de su concreta identificación (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2013), como ocurre en el presente caso en que se omite la superficie de la finca y sus linderos.

Tratándose el presente caso de una inmatriculación, difiere del supuesto de la Resolución de esta Dirección General de 3 de abril de 2017, y la omisión no puede suplirse por la expresión de la referencia catastral de la finca como pretende el recurrente; y ello porque no existe aquí descripción registral alguna, por lo que resulta esencial que el título inmatriculador determine cuál es la descripción que debe acceder al Registro, la cual deberá cumplir con las exigencias indicadas en aplicación del principio de especialidad, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y, además, con lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El tenor literal de dicho 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».

Por tanto, tal y como señala la registradora en su calificación, la constancia en el título de la descripción completa de la finca es el primer presupuesto para la aplicación de esta previsión legal.

Por todo ello, debe confirmarse la nota de la registradora en este punto.

3. En segundo lugar, en cuanto a la identidad de la finca cuya inmatriculación se pretende, según el título previo y el título inmatriculador con la parcela catastral correspondiente, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») que 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 podrá 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, cuestión esta que no se ha planteado en la calificación recurrida, tal y como se aclara por la registradora en el informe, al no existir en el título descripción que permita la apreciación de dicha identidad. Y sin que pueda entrarse a valorar la identidad entre la descripción del título previo y la de la certificación catastral aportada, al referirse únicamente esta cuestión en el informe y no en la nota de calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

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, 10 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.