

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8142 *Resolución de 28 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Caspe, don Manuel Matas Bendito, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer, el día 9 de enero de 2018, con el número 60 de protocolo, se adjudicó por título de herencia a don J. M. S. M. una finca no inmatriculada que se describía como: secano, de 5 hectáreas, 39 áreas y 10 centiáreas, parcela 42 del polígono 42 del término municipal de Caspe, y, posteriormente, se acordó la compraventa a don J. M. S. M. y doña M. C. C. J., que compraron para su sociedad conyugal.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caspe, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad

Nota de calificación

Previo examen y calificación del documento autorizado por Vd. presentado, se deniega la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Defecto: Existe duda fundada de la coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con finca registral inscrita a nombre de tercero.

Hechos

I. Se presenta escritura de aceptación de herencia y compraventa por la que, en primer lugar, se adiciona la herencia de don J. S. A. adjudicando la única finca inventariada a don J. M. S. M., en calidad de legado.

En el testamento de causante se legaban «todas las fincas rústicas» al citado señor, nombrando herederos a don J. M. y a don J. M. S. M.

La única finca inventariada se describe como la parcela 42 del polígono 42 de Caspe, partida (...), y no inmatriculada.

En la misma escritura dicha finca es objeto de venta por don J. a su hermano don J. M., quien ya figura como titular catastral de la citada parcela 42.

El título de adquisición del causante, según lo manifestado, es el de compra a don A. C., sin disponer de títulos que lo acrediten, si bien, habiendo poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente.

II. En el momento de presentación del título en este Registro, se encuentra vigente el asiento de presentación 1.803 del Diario 46, como consecuencia de la interposición de recurso gubernativo contra la calificación registral -art. 327 de la Ley Hipotecaria-, cuya resolución estimatoria, de carácter vinculante para este registrador, por referirse a la misma parcela catastral, debe ser tenida en cuenta en la calificación del presente.

III. En dicha calificación recurrida y revocada, relativa a la agrupación y compraventa documentada en la escritura, fincas 13.448, 19.310, 19.364 de Caspe que van a formar la actual parcela catastral 42 del polígono 42, este registrador suspendió la inscripción por mantener dudas de identidad entre las respectivas fincas y la parcela citada y su representación gráfica de aportación obligatoria, dada la titularidad catastral contradictoria respecto a la registral y la contradicción existente con la actual descripción registral de las fincas.

Como se expuso en los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación de 9 de octubre de 2.017, las fincas afectadas registrales 13448, 19310, 19364, se describen en registro actualmente como las parcelas 98 F, E, D, J y K del plano privado, en partida (...) o (...).

Es cierto, no obstante, que en la inscripción primera, la finca matriz 13.448 se describió como parcela 42 del polígono 42 y se aportó certificado municipal de correspondencia con la actual, pero la posterior rectificación de descripción y la divergencia de titularidad catastral generaba duda justificada de identidad entre finca registral objeto de derechos y su realidad física.

IV. Sin embargo, la Resolución de 8 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 26 de enero), estimó el recurso y revocó la nota de calificación de este registrador, considerando:

«Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes: - Las fincas que ahora se agrupan ya figuraban en el Registro como una sola finca antes de la segregación de las porciones que ahora se vuelven a reagrupar con la matriz. - En la descripción registral de la matriz antes de dichas segregaciones constaba una superficie de 5 hectáreas y 35 áreas. Según la representación gráfica que se aporta, la superficie es de 5 hectáreas, 39 áreas y 10 centiáreas. - Consta en el Registro el polígono y parcela catastral coincidente con el de la representación gráfica catastral aportada. También se aporta certificado municipal de coincidencia de dicha numeración en el catastro antiguo con el actual (...)».

«En el presente caso se aporta una representación gráfica catastral coincidente con la descripción de las fincas que resulta del Registro, sin que las dudas expuestas en la calificación desvirtúen esta coincidencia o justifiquen la tramitación de otro procedimiento ya que se basan exclusivamente en dos circunstancias: las discrepancias con un plano privado al que se refieren los historiales de las fincas que se agrupan y la diferente titularidad catastral.

En primer lugar, la referencia en la inscripción a determinadas parcelas de un plano privado no puede justificar las dudas de identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas. En la inscripción sólo se menciona la numeración del plano privado, sin que consten cumplidas las exigencias que para el tratamiento de bases gráficas se establecían en el anterior artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria o en la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000 y sin que ni siquiera conste este plano archivado en el Registro relacionado con las fincas.

Por otra parte, la divergencia en la titularidad catastral tampoco justifica el rechazo de la representación gráfica aportada ya que no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad, como sucedía, por ejemplo en las inmatriculaciones por título público con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Además, debe recordarse que la presunción contenida en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro no afecta a los pronunciamientos jurídicos sobre titularidad del Registro de la Propiedad, según se desprende de dicho

precepto y del principio de legitimación que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria».

Fundamentos de Derecho

Dado que la calificación registral ha de ser global y unitaria, debiendo tener en cuenta todos los documentos pendientes de despacho, de acuerdo con el principio de prioridad registral -art. 17 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 7 de marzo de 2016-, este registrador no puede desconocer los efectos vinculantes de la citada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, como se ha expuesto, considera justificada la correspondencia entre las fincas registrales 13448, 19310, 19364 de Caspe, y la parcela catastral 42 del polígono 42.

Como señala el artículo 327 de la Ley Hipotecaria: «Habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación».

Por lo que considerando justificada la correspondencia de la citada parcela catastral con fincas registrales inmatriculadas a nombre de terceras personas, lo procedente es denegar la inscripción conforme al principio registral de tracto sucesivo -art. 20 en relación al art. 205 de la Ley Hipotecaria-.

Como señala el propio artículo 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 artículo 20, por su parte: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

La presente calificación es a los exclusivos efectos registrales conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y no prejuzga el derecho de los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo -art. 328 de la Ley Hipotecaria-, así como el eventual mejor derecho de cada parte, cuyo conocimiento corresponde a los Tribunales de Justicia.

Esta calificación negativa podrá (...)

Conforme a lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación del documento -arriba citado- por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente calificación

Caspe a 14 de Febrero de 2.018 El Registrador (firma ilegible) Fdo: Don Manuel Matas Bendito».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. M. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Primero.

El compareciente solicitó la inscripción de la parcela catastral 42 del polígono 42 de Caspe, (Zaragoza), aportando (...) el título de adquisición por adición de legado y compraventa a favor del recurrente.

Segundo.

El Compareciente presentó en el Registro de la Propiedad de Caspe, (Zaragoza), el título de adquisición para su inscripción de dicha parcela catastral que ya se encontraba catastrada anteriormente a su favor.

Como antecedente se debe decir que el titular catastral de dicha parcela a principio de los años dos mil, dado que había transmitido dicha parcela avas antes al padre del compareciente, ya suscribió ante los servicios catastrales el alta catastral a favor del compareciente, que desde hace más de quince años, es el sujeto pasivo del I.B.I. figurando como titular catastral de la parcela perfectamente identificada. La transmisión a favor de su padre sin embargo data desde tiempo cuasi inmemorial aunque sin que esta parte haya podido encontrar la protocolización de dicha transmisión. Pero sí existen documentos que indubitadamente así lo demuestran, y que se pasan a transcribir a modo de ejemplo:

1.º Modificación parcial de la superficie de la parcela 42 del polígono 42: la parcela fue reducida en el año 2003 en su superficie, y así se le notificó al compareciente, titular catastral de la superficie (...)

2.º El recurrente ante la Junta Local de Ganaderos de Caspe consta desde cuanto menos el año 2003 como titular y administrador de la parcela (...)

3.º Las declaraciones de ayuda P.A.C. y de conciertos de seguros agrarios sobre la parcela 42 del polígono 42 data a favor del compareciente, y en su caso de su ascendiente, desde antes de 1995. Se acompaña seguro agrario del año 1995 con la inclusión de la parcela (...)

4.º Los órganos públicos que han expropiado a la parcela 42 del polígono 42 han realizado la adquisición de mutuo acuerdo, (junio de 1998), con el compareciente (...)

5.º En fecha de 28 de febrero de 1994 el padre del compareciente, don J. S. A., concertó con el recurrente contrato de arrendamiento rústico de la parcela 42 del polígono 42 liquidándose el correspondiente impuesto en la oficina liquidadora (...)

Es decir, la apreciación previa del Sr. Registrador de Caspe en cuanto a las dudas de inscripción sobre la finca matriz 13.448 y su coincidencia con la parcela catastral 42 del polígono 42 era correcta, y fundada. De hecho la aportación documental, que aún pudiera ser más abundante dada la posesión pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño sobre dicha parcela es indubitada, siendo la asignación de la finca registral matriz 13448 con la parcela catastral 42 del polígono 42 totalmente errónea y equivocada, por lo que la inscripción del título del compareciente debe ser procedente.

Tercero.

Dentro del plazo al efecto establecido en el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso frente a la calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Caspe, toda vez que, el documento objeto de inscripción contiene todos los requisitos exigidos y no procede confusión con la parcela catastral 42 del polígono 42 siendo los hipotéticos titulares de las finca registra] 13.448 los que no pueden de ningún modo conciliar su hipotético título con la parcela catastral 42 del polígono 42.

El motivo de rechazo por parte del Sr. Registrador de la Propiedad en la solicitud de tercero que no logra identificar la parcela catastral queda con la documentación que se acompaña totalmente motivada, y por tanto debe procederse a inscribirse la finca catastral 42/42 a favor del compareciente, sin que exista, porque no puede ser así, una identificación de la parcela registral 13.448 con dicha parcela catastral dado que como consta en la aportación documental esa parcela catastral ha sido propiedad de la familia del recurrente desde hace más de treinta años.

Quinto [sic].

El presente recurso se encuentra regulado en el art. 66, así como en los 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, estando el/la compareciente legitimado/a, de conformidad con lo que

dispone el art. 325 de dicho texto legal, y habiéndose interpuesto el recurso gubernativo en el plazo que contempla el art. 236 de la Ley hipotecaria y con los requisitos exigidos en el referido precepto, interesando se siga su tramitación conforme dispone el art. 327 de dicho texto legal.

La interposición del presente recurso lógicamente tiene una inter relación con la Resolución de 8 de enero de 2018 de la Dirección General de los Registros de la que no se ha dado traslado sino a través de la nota de calificación impugnada, y es que la parcela catastral 42 del polígono 42 no puede ser identificada con la finca registral 13488 por lo que la inscripción de la catastral 42/42 a favor del compareciente no tiene que tener óbice alguno, cuestión diversa es que los terceros no pueden, (porque no es la misma finca), identificar su titularidad con la parcela catastral 42/42 dado que la misma desde tiempo inmemorial es de la familia del compareciente, sin perjuicio obviamente de las interposición de acciones fundadas en la declaración del dominio, o reivindicación si se intentara el despojo por tercero, ante una hipotética controversia jurídica que provocar los mandamientos correspondientes».

IV

El registrador de la Propiedad de Caspe emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 205 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2001, 4 de julio de 2013 y 7 de marzo de 2016.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es si procede o no la denegación de la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adición de herencia cuando consta vigente el asiento de presentación de otra escritura de agrupación y compraventa de fincas en la que ya se aportó la misma representación gráfica catastral de la finca, correspondiente a la parcela 42 del polígono 42 de Caspe.

El título incompatible presentado con anterioridad se encuentra pendiente de inscripción, habiendo sido prorrogado su asiento de presentación conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, al haber recaído Resolución de esta Dirección General estimatoria del recurso interpuesto contra la calificación de dicho título por el registrador, relativa precisamente a la identidad de la finca con la parcela catastral.

2. Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente y que resultó prorrogado.

En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo

dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Por todo ello el recurso no puede estimarse, puesto que constando presentado con anterioridad y pendiente de inscripción un título incompatible con el que ahora es objeto de este recurso, no puede procederse a su inscripción.

3. Una vez practicada la inscripción pendiente del título que se presentó con anterioridad, la finca cuya inmatriculación se pretende aparece ya inmatriculada a favor de otras personas, tal y como indica el registrador, procede la denegación de la inmatriculación en base a lo previsto en los artículos 20 y 205 de la Ley Hipotecaria. Así, este último precepto prevé la inmatriculación por título público que no conste previamente inscrito «siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona», y que «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». Del mismo modo, conforme al principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación 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, 28 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.