

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8186 *Resolución de 8 de mayo de 2019, 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 Coria, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

En el recurso interpuesto por don A. C. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de junio de 2018 ante la notaria de Moraleja, doña Cruz María Ruano García, con el número 494 de protocolo, se acordó la compraventa de dos fincas rústicas sitas en término de Moraleja, una de las cuales no se encontraba inmatriculada. Se acompañaba como título previo escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 29 de marzo de 2017 ante el notario de Moraleja, don José María Gómez-Riesco Tabernero de Paz, con el número 175 de su protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha veinte de Diciembre del pasado año, a las diez horas y veinte minutos, se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de compra, autorizada por el Notario de Moraleja, doña Cruz María Ruano García, número 494 de su protocolo, y que causa el asiento 1774 del Diario 65. Se solicita la inmatriculación (art. 205 LH) de la finca descrita bajo el ordinal 2.º

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

– La inmatriculación de un inmueble exige que tenga la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, indicándose la referencia catastral en el título e incorporando la mencionada certificación, no bastando la aportación a posteriori de la misma como documento complementario, sino que debe rectificarse e integrarse en el título inmatriculador, siendo obligatorio que la descripción contenida en éste sea idéntica a la que resulta de Catastro, no dándose tal circunstancia.

– Existen dudas fundadas que la finca que se pretende inmatricular procede de otra ya inscrita, surgiendo dudas fundadas de identidad y de originarse una doble inmatriculación; en particular, dudas respecto de la 3784 de Moraleja.

– Así, el vendedor ostenta la finca por herencia de sus padres, diciéndose en el título previo que es parte de una concreta referencia catastral, la cual es la referida a la finca inventariada en el número 2 de dicho título previo, habiendo sido adquirida por los causantes, progenitores del hoy vendedor, por compra a don D. A. F. Consultado el

Registro, éste último era titular de la finca 2144, que se sitúa en el sitio «(...)» y que fue dividida en dos, dando lugar a las fincas 3783 y 3784, siendo la primera de ellas la finca número dos del inventario y titular registral actual una señora, con carácter ganancial, que figura como lindero catastral en la que se pretende inmatricular, observándose de la cartografía catastral, que la porción física a inmatricular sale de la referida finca, vía segregación extrarregistral.

Por tanto, visto el paraje, ubicación y descripción del inmueble, el historial de la misma, la concordancia con determinados linderos y anteriores titulares registrales, existen dudas evidentes que la finca que se pretende inmatricular procede de otra ya inscrita, la 3783 de Moraleja.

Arts. 18 LH, 66 LH, 205 LH, 209 LH, 9 LH y 51 RH.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Coria, 15 de Enero de 2019 El Registrador Fdo.: Alfonso López Villarroel (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. C. interpuso recurso día 12 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Que con fecha 4 de julio de 2.018 bajo asiento 1.048 del diario 65, se suspende inmatriculación de la finca inventariada con n.º 2 de escritura adjunta, por no acreditarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca coincidente con la descripción de la misma;... Subsanado lo expuesto en esta calificación y aportando lo dicho. No se aporta ninguna rectificación notarial (Subsanable). Por lo dispar en el criterio descalificativo, entre ambas calificaciones.

B) Que La finca que se pretende inmatricular, La adquirió D. E. P. M. y D. L. M. C., por compra constante a su matrimonio, a D. D. P. M., ante el que fue notario de Coria, don Francisco Alcón Rodríguez, con n.º de protocolo 341, con fecha 7 de julio de 1971. (...) En base a ello se acredita la identidad de la finca que se pretende inmatricular.

C) La finca registral original n.º 2144 que se dividió en la [sic] fincas 3783 y 3784 fueron divididas con fecha posterior a la indicada en el título descrito anterior con protocolo 341 y con fecha 7 Julio de 1971. Por ello la imagen catastral actual puede variar en cuanto a la finca original 2144. Dudas de la finca registral n.º 3784 de Moraleja, la finca registral n.º 3784 sigue coincidiendo en todos los términos descritos registralmente con la propia finca registral n.º 3784, al igual que la finca n.º 3783 sigue coincidiendo en todos los términos descritos registralmente con la propia finca registral n.º 3783, Ya que estas dos fincas son independientes a la finca que se pretende inmatricular. No existiendo, ninguna Escritura Pública de Agregación y Agrupación de la finca que se pretende inmatricular que registralmente la Agrupe a la finca registral n.º 3783 y que la finca a inmatricular derive en segregación. Según el Art. 50 del Reglamento Hipotecario; Son Necesarias Escrituras públicas que describan dichas operaciones, para que se pueda acreditar la procedencia-segregación dicha en la calificación registral.

D) Que la finca que se pretende inmatricular posee Escritura de Aceptación de Herencia de D. E. P. M., su viuda D. L. M. C. a favor de su hijo D. J. P. M., (...) ante Notario de Moraleja, don José María Gómez-Riesgo Tabernero de Paz, con n.º de protocolo 175 con fecha 29 de marzo de 2017.

E) Que la finca que se pretende inmatricular posee 2.ª Escritura de Compraventa a favor de D. A. C. C. y D. E. Z B., como matrimonio, (...) ante Notario de Moraleja doña Cruz María Ruano García, con n.º de protocolo 494 con fecha 20 de junio de 2018.

Por lo expuesto anteriormente –ratificado en documentación adjunta, solicito se inscrita dicha finca por....

...Que junto a las escrituras se incorporó Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica. Que la descripción de la escritura coincide totalmente con la certificación catastral, en cuanto a superficie y subsanable en lo demás. Que las escrituras mencionadas están debidamente liquidadas. No existe motivo alguno para privar al inmueble de la protección y efectos favorables de la inscripción registral. Que, en consecuencia de todo lo expuesto, se cumplen plenamente todos los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 53.7 de la ley 13/96 de 30 de Diciembre, para la inmatriculación de fincas». Por ello solicito la revocación de la calificación. Y sea inscrita.»

IV

El registrador de la Propiedad de Coria 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 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero y 22 de mayo de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca. El registrador opone como defectos, en primer lugar, que no se incorpora al título la certificación catastral descriptiva y gráfica, pues, habiéndose producido una alteración catastral posterior, estima insuficiente que se acompañe como documento complementario, ya que no es coincidente la certificación que incorpora el título con la que corresponde a la finca. En segundo lugar, considera que existen dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada.

2. En cuanto al primer defecto, en el caso que nos ocupa el título expresa una referencia catastral e incluye una certificación catastral que no es coincidente con la descripción de la finca, ya que se indica que corresponde a la finca que se pretende inmatricular junto con otra objeto del título. Tras producirse una alteración catastral, se aporta una nueva certificación catastral la cual es totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que exista identidad «en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto». Sin perjuicio de la conveniencia de rectificar el título para hacer constar la referencia y certificación catastral correcta, lo cierto es que tal exigencia no se deriva del precepto citado, que no exige que la certificación se incorpore al título y solo impone la total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral que se aporte, lo cual se cumple en el presente caso en el que se aporta como documento complementario, subsanatorio y posterior.

Esta Dirección General afirmó en la Resolución de 7 de julio de 2016 que «incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

Pero es que, además, la consulta a la Sede Electrónica del Catastro será preceptiva a los efectos de poder obtener la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y practicar la inscripción de la misma que impone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria. De dicha Sede Electrónica resulta actualmente vigente la representación gráfica que figura en la certificación que se acompaña, totalmente coincidente con la descripción de la finca a inmatricular, sin que, por el contrario, se encuentre vigente la que resulta de la incorporada al título, por lo que no hay lugar a dudas de cuál es la representación gráfica correcta cuya inscripción (preceptiva) se pretende.

Por tanto, en el caso de este recurso debe estimarse en este punto.

3. En cuanto al segundo defecto, se plantea si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita, debiéndose analizar en este supuesto si las dudas expuestas por el registrador se encuentran o no suficientemente fundadas.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece 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».

Como ha reiterado este Centro Directivo, 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 (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. En concreto, se considera la circunstancia de la procedencia por división de la finca inscrita que origina la duda junto con la otra finca inscrita objeto del documento la cual integraba la misma parcela catastral con la que ahora se quiere inmatricular, según resulta del propio título y a lo que se ha referido el anterior fundamento de esta Resolución.

Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. Debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Sin embargo, en el caso que nos ocupa en la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indicaria o parcial.

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

4. Cabe plantearse aquí como ya se hizo en la Resolución de 5 de mayo de 2016 (reiterada en otras posteriores, cfr. «Vistos»), si en casos como el presente, continúa o

no siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, cabe plantearse si en los casos de suspensión de la inmatriculación por dudas del registrador sobre la coincidencia con otras fincas ya inmatriculadas, puede o no la autoridad que expidió el documento inmatriculador acudir al juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble para que, éste, a la vista de los antecedentes registrales y documentales, y dando audiencia a los titulares registrales de las fincas previamente inmatriculadas, dicte auto declarando o no procedente la inmatriculación pretendida.

A este respecto debe recordarse que este Centro Directivo, en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, ya consideró que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

En efecto, en la regulación anterior, en la que se atribuían a los órganos judiciales competencias para tramitar y resolver mediante expedientes de jurisdicción voluntaria – mediante simple auto, como ocurría en el ya derogado expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria– no era de extrañar que el Reglamento también atribuyera al juez de Primera Instancia la posibilidad de dilucidar, también en procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto y no sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular –conforme a los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria– con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior artículo 201, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores artículos 205 o 206 de la Ley Hipotecaria.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, queda concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Por ello, ante la negativa del registrador a practicar la inmatriculación pretendida por cualquiera de las vías reguladas en el nuevo Título VI de la Ley Hipotecaria, el legitimado para ello podrá, bien recurrir judicialmente contra la calificación registral ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria –si lo que pretende es la revisión judicial de la calificación registral–; o bien hacer uso de lo dispuesto en el nuevo artículo 198, que, tras enunciar los diferentes procedimientos –y entre ellos, el de inmatriculación– para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, señala que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Y en particular, si de una pretensión de inmatriculación se tratare, el artículo 204 de la Ley Hipotecaria establece que «además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206,

podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...)
5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Por tanto, en el presente caso además del procedimiento judicial declarativo, podría acudirse previamente al específico procedimiento notarial de inmatriculación previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, con las garantías y con audiencia de los interesados que señala tal precepto (en especial los titulares de fincas colindantes), podrían disiparse las dudas alegadas por la registradora.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto al primer defecto y desestimarlo y confirmar la calificación en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 8 de mayo de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.