

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13752 *Resolución de 22 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña I.R.C. contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.

Hechos

I

Con fecha 10 de marzo de 2020 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, una escritura pública autorizada por la Notario de Sitges, María del Pilar Cabanas Trejo el 9 de febrero de 2012, número 101 de protocolo, de adición de herencia. Dicho documento causó el asiento de presentación número 1031 del diario 27. En dicho documento doña Y. R. C. adiciona a la herencia de doña J. V. L. una vivienda en la calle (...), solicitando su inmatriculación. Aporta certificación descriptiva y gráfica de catastro de la finca, teniendo como referencia catastral la 3451607CF9635S001XH.

II

Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: Examinados los libros del Registro resulta que, en la calle (...) ya consta inscrita otra finca con dicha referencia catastral, de la que la causante era dueña de una participación indivisa que donó en el año 2007 a persona distinta de la heredera. Todo ello es indicio suficiente de que la finca en calle (...) puede estar ya inmatriculada. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 9, 17, 18, 198, 204, 205 y 249 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 97, 111, 418 y 432 del Reglamento Hipotecario, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2014 y 14 de septiembre y 17 de noviembre de 2015 y la de 23 de junio de 2016. El artículo 205.2 L.H. establece, como acto previo a cualquier operación de inmatriculación 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». Por su parte, la RDGRN de 23 de junio de 2016 ha señalado aplicable la legislación vigente a todo supuesto de inmatriculación, cualquiera que sea la fecha del título. Así dice literalmente: «3. Entrando a analizar el segundo de los defectos aludidos, debemos precisar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicita el Notario autorizante y ahora recurrente. A estos efectos, la disposición transitoria única de la Ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente

ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad». El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el registro». Por todo ello resuelvo: Denegar la inscripción del precedente título. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y al Notario autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación negativa podrá ser (...) La Registradora, firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Rodríguez Álvarez registradora del Registro Propiedad de Vilanova i La Geltru 2, a día veintidós de abril del año dos mil veinte.

III

Contra la anterior nota de calificación, Doña I.R.C. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 31 de julio de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: que debe tratarse de un error pues la causante no hizo donación alguna sobre esta finca, por lo que si consta como donataria de esta misma finca otra persona debe tratarse de un error o falsedad; que la causante Doña J. V. L. dejó todos sus bienes en herencia a la recurrente; que solicita que el documento de donación donde consta la identidad de la persona beneficiaria de la donación sea sometida a prueba pericial por el que se compruebe la firma de Doña J. V. L.; que si en el Registro consta la donación en favor de otra persona es porque es una donación falsa; que la titularidad catastral se ha cambiado a favor de la recurrente y que ha sido la única persona que ha pagado impuestos sobre la finca desde la muerte de la causante.

IV

La registradora emitió informe el día 14 de septiembre de 2020, se ratificó en la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 40 y 205 de la Ley Hipotecaria, así como las resoluciones de este Centro Directivo de 23 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 16 de enero y 27 de febrero y 31 de octubre de 2018, 24 de abril, 8 de mayo y 11 de octubre de 2019, y 21 de enero de 2020.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible una escritura de adición de herencia en la que se solicita la inmatriculación de una finca, cuando en el Registro de la propiedad ya figura una finca, situada en la misma calle de la misma localidad, y con la misma referencia catastral, inscrita a favor de otra persona, que la adquirió por donación de la causante de la herencia ahora presentada a inscripción.

2. El artículo 205 de la ley hipotecaria dispone en sus dos primeros párrafos lo siguiente:

«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 debe ser aportada al efecto.

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.»

De la misma manera el artículo 9 en sus primeros párrafos dispone que:

«El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.»

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase por todas la resolución de 21 de enero de 2020) que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

Ha de recordarse también que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos». Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 -al igual que en el regulado en el artículo 203-, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI -por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206- en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

Como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el artículo 53 de la Ley 13/1996, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, la Ley 13/1996 decidió claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

4. Como ha señalado este Centro Directivo, 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.

Y aunque esta Dirección General ha afirmado que no es suficiente para denegar la mera expresión de que existe coincidencia con la referencia catastral de un inmueble inscrito, pues la constancia de la referencia catastral de una finca es un dato descriptivo de la misma, que no supone por sí sola la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio registral (cfr. Resoluciones de 24 de abril de 2019 y 11 de octubre de 2019) en este caso las dudas de la registradora proceden no sólo de estar la misma referencia catastral reflejada en el folio de otra finca registral, sino de ser la misma persona la donante en la escritura de la finca ya inmatriculada y la causante en la herencia ahora presentada a inscripción, así como de la coincidencia de la situación de la finca en la misma calle.

No cabe por tanto inmatriculación de una finca cuando ya existe una misma finca inscrita con la misma referencia catastral a nombre de otra persona, que aparece inscrita a nombre de persona distinta de quien ahora solicita la inmatriculación, practicada como consecuencia de una donación efectuada por la misma causante de la herencia que se presenta ahora a inscripción. Son razonables las dudas de que si se accede a ello se produciría una doble inmatriculación.

5. Las alegaciones de la recurrente en orden a la falsificación del título no pueden ventilarse en sede de un recurso contra la calificación de los registradores de la propiedad, que se limita a comprobar la procedencia o no de la calificación efectuada. El interesado, a falta de consentimiento del titular registral, deberá acudir al juicio declarativo correspondiente por el que se declare la nulidad del título o de la inscripción, la cual entretanto está bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

6. Lo mismo ocurre en relación al número de referencia catastral. El hecho de que a recurrente haya podido obtener la alteración de la referencia catastral a su nombre no desvanece el temor de que inscribiendo la escritura de herencia se produzca una doble inmatriculación, mientras no se aclare que se trata de fincas distintas o consienta en la

rectificación de la descripción el titular registral de la finca ya inmatriculada con la misma referencia catastral o se obtenga tal rectificación en procedimiento declarativo seguido al efecto contra él.

También podrá acudir al procedimiento del artículo 203 de la ley hipotecaria, que cuenta con mayores garantías que el artículo 205 en orden a la defensa de los derechos de los titulares registrales y catastrales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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, 22 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.