

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6009 *Resolución de 8 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuenca a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, a la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Se presentan en el Registro sendas escrituras autorizadas, el día 22 de marzo de 2012, por el notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti, números 416 y 417 de su protocolo, por la segunda de las cuáles el recurrente adquiere dos fincas, siendo la primera de ellas el título previo a los efectos de la inmatriculación de la segunda de las fincas, que no está inscrita. Se acompaña la certificación catastral.

II

El registrador inscribe la primera de las fincas, rechazando la inmatriculación de la segunda en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuenca Previa calificación del precedente documento, que fue presentado el día veinte de Abril del año dos mil doce, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado la inscripción de la finca descrita bajo el número 1, donde indica el cajetín puesto al margen de su respectiva descripción, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de la misma a favor de don J. L. A., para su sociedad de gananciales, por título de compraventa. Se suspende la inscripción de la finca descrita bajo el número 2 por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: “Puesto que la finca no figura inscrita y se solicita su inmatriculación, es requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, que la certificación catastral descriptiva y gráfica sea en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la finca se hace en la escritura que se pretende inscribir (calle y n.º, superficie, y que el titular sea el transmitente o el adquirente”. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años. Se ha cumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el art. 38 y siguientes del R. D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide nota simple informativa acreditativa del estado de cargas de cada una de las fincas a que se refiere el derecho inscrito. Contra la expresada calificación (...) Cuenca a veintitrés de abril del año dos mil doce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba».

Presentada nuevamente, con fecha 7 de agosto de 2012, la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuenca Notificación de calificación desfavorable 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 de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña L. A., J., el día 07/08/2012, bajo el asiento número 1591, del tomo 97 del Libro Diario y número de entrada 3257, que corresponde al documento otorgado por el notario de Motilla del Palancar Rafael de Gregorio Gorriti, con el número 417/2012 de su protocolo, de fecha 22/03/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se suspende la

inscripción del solar en calle (...) de 397 m², por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: "Puesto que la finca no figura inscrita y se solicita su inmatriculación, es requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, que la certificación catastral descriptiva y gráfica se en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la finca se hace en la escritura que se pretende inscribir (calle y n.º, superficie, y que el titular sea el transmitente o el adquirente". 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 esta calificación (...) Cuenca, a veintinueve de agosto del año dos mil doce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba».

Finalmente, se reitera, con fecha 21 de enero de 2013, la presentación de la citada documentación, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuenca Notificación de calificación desfavorable 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 de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña L. A., J., el día 21/01/2013, bajo el asiento número 1833, del tomo 98 del Libro Diario y número de entrada 216, que corresponde al documento otorgado por el notario de Motilla del Palancar Rafael de Gregorio Gorriti, con el número 417/2012 de su protocolo, de fecha 22/03/2012, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Presentado nuevamente el precedente documento con relación a la finca descrita bajo el expositivo II, se suspende la inscripción y se reitera íntegramente la nota de calificación de fecha 29 de agosto de 2012. 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 esta calificación (...) Cuenca, a cinco de febrero del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba».

III

El recurrente impugna la última de las calificaciones interponiendo el siguiente recurso: Primero.—El registrador de la Propiedad de Cuenca ha emitido calificación desfavorable de la escritura otorgada ante el notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti, con el número 417 de su protocolo, de fecha 22 de marzo de 2012, referido a la finca identificada con el número de registro catastral 2128007WK7022N00011J; Segundo.—Esta finca catastral recoge tanto la casa que en su día existía, ya derruida hace muchos años, así como el resto del solar delimitado por los linderos que figuran en la escritura de que trae causa: declaración de herencia ante notario de Xirivella, correspondiéndose ésta con el número 72 de su protocolo de 2012, anteriormente en escritura de donación otorgada por doña F. M. M. a favor de doña H. B. M. mediante escritura otorgada ante notario de Huete, en su protocolo 542 de 28 de mayo de 1983; Tercero.—Ante la diferencia de metros expresados en la finca catastral y la realidad que muestran los linderos del solar y el certificado del Catastro, el notario actuante entendió que venía arrastrándose un error de cabida, dándole solución haciendo dos partes de la finca registral reflejada en el apartado primero; Cuarto.—En fecha 5 de febrero de 2013, se emite, por el registrador de la Propiedad de Cuenca, calificación negativa que conlleva la no inscripción de una de las fincas transmitidas mediante escritura de compraventa; Quinto.—El recurrente alega que la titularidad del bien se transmitiría de acuerdo con la legalidad, pudiéndose constatar la veracidad de la misma acudiendo a la información del Catastro; que se desconocería en qué momento se produjo el fallo de no identificar todos los metros del solar, sino sólo los de la casa que en su día se edificó en él; y, que se entendería, en todo caso, que la exactitud de la información actual no tiene nada que ver con las de otras épocas en que los registros se hacían a mano; y, Sexto.—Al acudir a un fedatario público las partes, tanto transmisoras como adquirente, lo hicieron de buena fe, aceptando la solución dada por el notario, con independencia de que ésta generaba más gastos para la parte transmisora, toda vez que tuvo que liquidar una escritura que se entendería innecesaria.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 21 de febrero de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010 y 8 de noviembre de 2012.

1. La calificación ha de ser confirmada. El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige para toda inmatriculación que se aporte, junto al título inmatriculador, «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Como ha dicho anteriormente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

2. El recurrente alega una serie de circunstancias que podrían, en su caso, justificar la diferencia existente. Pero, dada la dicción legal, si es el caso, tales circunstancias pueden ser base para producir la alteración catastral que corresponda, la cual, una vez producida, puede eliminar el obstáculo existente para la inmatriculación que se pretende.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la 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, 8 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.