

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1030 *Resolución de 16 de enero 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 Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. J. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de marzo de 2017 ante el notario de Barcelona, don Luis Fernando Pazos Pezzi, con el número 386 de protocolo, se acordó la extinción del condominio existente sobre una casa sita en término de Cañete. Se acompañó, como título previo, escritura de donación autorizada el 2 de abril de 1996 por el notario de Cuenca, don Alfredo Barrau Moreno, con el número 670 de protocolo, y posterior acta complementaria de rectificación autorizada el día 27 de noviembre de 2014 por el notario de Barcelona, don Emilio Morancho Paniagua, con el número 1.020 de protocolo, referida a la descripción y titularidad de un patio adosado a la referida casa.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuenca Calificado el precedente documento, presentado el día diez de agosto del año dos mil diecisiete, tras examinar los antecedentes del Registro, y sólo en cuanto a la finca n.º 1, el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción (...) En cuanto a la finca n.º 2, no inscrita no es posible su inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ya que dicho procedimiento inmatriculador exige la plena identificación e identidad de la finca entre los dos títulos traslativos y el Catastro. En este caso, se describe con una superficie de solar de 148 m², superior en más de un 10% a la del título previo, del que además resulta que el patio pertenece en proindiviso a ésta y a la finca colindante, por lo que sería necesario iniciar el procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria con todas las garantías que el mismo conlleva para poder identificar la finca sin perjuicio de los posibles colindantes. Contra la expresada calificación (...) Cuenca a uno de septiembre del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. L. interpuso recurso el día 17 de octubre de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Hechos Primero.—Que en escritura de donación autorizada el dos de abril de mil novecientos noventa y seis por Alfredo Barrau Moreno, Notario de Cuenca, número 670 de protocolo, M. J. G. y B. L. T. donan a sus hijos M. y M. J. L., por mitades indivisas, la nuda propiedad de la casa sita en Cañete (Cuenca), calle (...) reservándose los donantes para sí el usufructo vitalicio, conjunto y sucesivo. Por error, en la escritura se describió que el patio de la casa como finca independiente, indicando que tenía una superficie de 15 m², cuando obviamente, forma parte del mismo inmueble, y en realidad tiene una superficie de 34 m². También se

indicó el carácter de mancomunado de dicho patio, por aparecer, también por error, así en el catastro. Segundo.—Que en escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada el dieciocho de julio de dos mil siete por Emilio Morancho Paniagua, Notario de Barcelona, número 1050 de protocolo, entre otros extremos, B. L. T. solicita la cancelación del usufructo correspondiente a M. J. G. en la repetida casa (descrita bajo el número 61 en el título), por fallecimiento de éste, así como la inscripción de la totalidad a su favor por tratarse de usufructo conjunto y sucesivo. En el mismo título, B. L. T. acepta la herencia de M. J. G., y junto con M. y M. J. L., rectifican la citada escritura de donación, en el sentido de describir de nuevo la casa y el patio, indicando que forman una única unidad, que en realidad son titulares de la totalidad del mismo, y no de una mitad, y que dicho patio no tiene carácter mancomunado. Tercero.—Tras el otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia, y a la vista de los errores existentes en el Catastro, los propietarios procedieron a iniciar el correspondiente expediente administrativo de subsanación en el Catastro, no sólo por la designación de «zona común» del patio sino también de su superficie, que en realidad es de 34 m². La Gerencia del Catastro, tras realizar los trámites oportunos, que incluyen la notificación a las fincas colindantes, procedió a estimar la subsanación solicitada, quedando por tanto la finca catastrada como una única unidad formada por casa y patio. Dicha resolución tiene el carácter de firme, motivo por el que se procedió a la rectificación de las bases catastrales. Cuarto.—Posteriormente, a fin de ajustar la descripción de la finca en los distintos títulos a la realidad, mediante acta autorizada el veintisiete de noviembre de dos mil catorce por Emilio Morancho Paniagua, Notario de Barcelona, número 1020 de protocolo, B. L. T., como heredera de M. J. G., procedió a rectificar la escritura de aceptación de herencia en el sentido de describir de nuevo el inmueble. Si bien es cierto que hubiera sido técnicamente mejor que en el mismo título, dada la condición de donante y heredera del otro donante, se hubiera procedido también a la rectificación expresa de la escritura de donación, no es menos cierto que no puede dudarse que ésta era la voluntad de la Sra. L., dada la mención a la donación y subsiguiente rectificación que practicó en la propia escritura de herencia. Quinto.—Por escritura autorizada el nueve de marzo de dos mil diecisiete por Luis F. Pazos Pezzi, Notario de Barcelona, número 386 de protocolo, M. y M. J. L. procedieron a cesar en el proindiviso existe entre ellos sobre la nuda propiedad del repetido inmueble, la cual adjudicaron a M. J. L. En esta escritura ya se protocolizó el correspondiente certificado descriptivo y gráfico expedido por el Catastro, en el que ya aparece la finca ajustada a la realidad, mostrándose tanto la casa como el patio formando una única unidad. No obstante, sí conviene aclarar que, al protocolizarse el certificado en blanco y negro, puede parecer que siguen apareciendo como inmuebles distintos y separados, y no como una unidad. Sin embargo, una simple comprobación, a través de la sede electrónica del catastro, aclara esta cuestión. Sexto.—Por escritura autorizada el treinta de mayo de dos mil diecisiete por Juan Carlos Alonso Álvarez, notario de Barcelona, en sustitución de su compañero Luis F. Pazzos Pezzi, número 1003 de protocolo; M. y M. J. L. proceden a aceptar la herencia de B. L. T. Asimismo, proceden a aclarar de nuevo la descripción del inmueble (señalado como número 63), rectificando, ahora sí, la escritura de donación otorgada en su día, y ajustando la vivienda a la realidad. Séptimo.—Aportada toda la documentación a que se ha hecho referencia, el Registrador la Propiedad procedió a suspender la inmatriculación de la finca, por falta de plena identificación e identidad de la finca entre los dos títulos traslativos y el Catastro, exigiendo iniciar el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho I.—No puede sostenerse la afirmación realizada por el Registrador de falta de identidad entre los títulos traslativos y el catastro. Si bien han existido discrepancias entre las descripciones realizadas en los distintos títulos, estos mismos títulos se han ido subsanando a medida que los titulares han ido ajustando la descripción existente en el Catastro con la realidad. El título de donación se realizó conforme a la descripción errónea existente en el catastro, motivo por el cual posteriormente han procedido a subsanarla en los títulos posteriores. Primero, únicamente manifestando que no se ajusta a la realidad, y posteriormente, y tras realizar las mediciones y comprobaciones pertinentes, ajustándola a la realidad. Por tal motivo, y a fin de cumplir

uno de los requisitos de la inmatriculación, procedieron a realizar el correspondiente expediente en la Gerencia del Catastro, en el que, como ya se ha indicado, fueron notificados los colindantes e interesados, tal y como exige la Ley del Catastro. Así pues, lo único que ha venido haciendo la propiedad es ir ajustando a la realidad los errores existentes en el catastro, y que llevaron a una descripción errónea en los distintos títulos otorgados, subsanándolos (bien como donantes, bien como donatarios, bien como herederos de éstos) posteriormente. II.—El tema de la identidad de la finca, ha sido tratado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2016, la cual no exige una perfecta identidad entre las descripciones existentes en los títulos inmatriculadores, siendo suficiente la semejanza entre éstas. No existe duda que los interesados han estado refiriéndose constantemente al mismo inmueble y que las pequeñas diferencias existentes en los distintos títulos son resultado del ajuste al catastro, y que las subsanaciones han sido llevadas a cabo adecuadamente (mediante título notarial) a medida que han sido conscientes de los distintos errores. Además, si se comprueban las certificaciones descriptivas y gráficas protocolizadas en los títulos, se observará que en éstas la base gráfica del inmueble (descrito como dos fincas o como una) siempre ha sido la misma, no invadiéndose en ningún momento a las fincas colindantes».

IV

El registrador de la Propiedad de Cuenca 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 13 de abril de 2009, 21 de abril y 4 de mayo de 2016 y 30 de enero y 1 de febrero de 2017.

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. El registrador opone como defecto la falta de identificación e identidad de la finca entre los dos títulos traslativos y el Catastro, dado que la finca se describe con una superficie de solar de 148 metros cuadrados, superior en más de un 10% a la del título previo, del que además resulta que el patio pertenece en proindiviso a ésta y a la finca colindante.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

– En el título previo de donación de la nuda propiedad se describe la finca como una casa en Cañete, con una superficie en planta de 114 metros cuadrados. Asimismo en el mismo título es objeto de donación una mitad indivisa de otra finca que se describe como un patio de 15 metros cuadrados colindante a la anterior, constandingo lo siguiente: «este patio se encuentra afectado al servicio de la casa de P. L. L. y la propiedad de los donantes descrita bajo el número 2 anterior siendo por tanto un patio mancomunado».

– En el título inmatriculador se describe la finca como una casa en Cañete, con una superficie en planta de 114 metros cuadrados, añadiendo que «dicha casa tiene adosado a su parte izquierda un patio de 34 metros cuadrados cuyos lindes son: (...) Según la escritura de Donación que a continuación se menciona, este patio se encuentra afectado al servicio de la casa de P. L. L. La nuda propiedad de la finca descrita corresponde a los señores comparecientes en pro indiviso y el usufructo vitalicio conjunto y sucesivo a Doña B. L. T. madre de los comparecientes. Los comparecientes hacen constar que la casa y el patio descritos constituyen una única entidad, si bien en escritura de donación autorizada por e1 Notario de Cuenca Don Alfredo Barrau Moreno de fecha 2 de abril de 1.996, número 670 de protocolo, están descritas independientemente la casa y el patio; siendo la propiedad del patio tal y como se ha descrito en párrafo anterior y no de una mitad indivisa como en dicha escritura de donación consta». Estas manifestaciones constan igualmente

en acta de rectificación de la escritura de herencia otorgada al fallecimiento de uno de los usufructuarios y donantes de la finca, con anterioridad al título inmatriculador, por la otra usufructuaria y donante en el título previo.

– La certificación catastral incorporada al título describe una superficie de suelo de 148 metros cuadrados, figurando una superficie en planta baja de la vivienda de 114 metros cuadrados. De certificaciones catastrales anteriores se aprecia que se ha alterado la configuración física inicial de la parcela, cuya superficie era anteriormente de 123 metros cuadrados.

2. El registrador en su nota de calificación considera que no queda verificada la debida identidad entre las dos descripciones de la finca, tal y como se incluye en el título principal, en relación a la que resulta del antetítulo.

El tenor literal del 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».

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.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, la calificación debe confirmarse ya que la falta de identidad no sólo afecta a la descripción de la finca con una diferencia superior a un 10%, corroborada con la alteración catastral realizada, sino, además, a la propia titularidad dominical de parte de dicha finca, en concreto, del patio descrito como adosado a la misma, pues en el título previo se describe como una finca independiente, con superficie distinta y, además, en dicho título sólo se transmite una mitad indivisa de dicha finca descrita como patio.

No altera esta conclusión la circunstancia de incluirse en el título manifestaciones de los propios otorgantes del título inmatriculador para rectificar la descripción, incluyendo tal finca colindante destinada a patio y para alterar la titularidad que se transmitió de la misma; ni tampoco que quien figura como transmitente en el título previo lo haya manifestado igualmente en un acta referida a otro título de herencia del otro transmitente. Y ello porque no se ha otorgado ninguna escritura de rectificación del título de donación por todos los otorgantes de la misma o sus herederos.

Además, aunque tal rectificación se llevase a efecto, no podría admitirse como título previo a efectos de lograr la inmatriculación, pues se trataría de un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye (cfr. último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial y Resolución de 4 de mayo de 2016), y al afectar este nuevo otorgamiento a la propia titularidad de la finca, se incumpliría el requisito temporal que establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al no quedar acreditada la previa adquisición de la propiedad de la finca al menos un año antes al otorgamiento del título inmatriculador.

En el presente caso podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, tal y como indica el registrador en su calificación, o bien (como ya se indicó en resolución de esta Dirección General de 1 de febrero de 2017) complementando el título inmatriculador con acta de notoriedad. En dicha acta, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

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, 16 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.