

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3649 *Resolución de 27 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, por la que se suspende la inmatriculación de fincas en virtud de título público complementada por acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don F. L. D., abogado, en nombre y representación de don J. R. G. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Ana María Fernández Álvarez, por la que se suspende la inmatriculación de fincas en virtud de título público complementada por acta de notoriedad.

Hechos

I

En escritura pública otorgada el día 23 de febrero de 2005 ante el notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, con el número 512 de protocolo, se formalizó la donación de varias fincas acerca de cuya inscripción no constan datos en el Registro, solicitando expresamente su inmatriculación.

II

Presentada el día 17 de marzo de 2016 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, acompañada de escritura de aclaración y complemento otorgada por el donatario el día 12 de noviembre de 2014 ante el notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, con el número 1.908 de protocolo, al efecto de hacer constar la correcta descripción de las fincas cuya inmatriculación se pretendía, y acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de fincas por título público de adquisición autorizada por el mismo notario, el mismo día, y con el número 1.909 de protocolo, fue objeto de nota de calificación, de fecha 29 de abril de 2016, por la que se suspendía «la inscripción del documento de referencia». Presentado nuevamente dicho título y sus complementarios en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Oviedo N.º 5 Escritura: donación. Notaría: José Antonio Caicoya Cores de Oviedo. Fecha: 23/02/2005. N.º de Protocolo: 512/2005. Entrada n.º: 3835 de fecha 09/10/2017 a las 10:35 horas. Asiento de presentación: 852 del Diario 59. El documento, junto con sus complementarios, ya fue presentado en este Registro con fecha diecisiete de marzo de dos mil dieciséis, habiendo sido calificado con fecha veintinueve de abril siguiente, suspendiéndose su inscripción por los defectos que en la preceptiva nota de calificación se notificaron, tanto al presentante, don F. L., como al Notario autorizante del documento. No obstante, al presentarse de nuevo la misma documentación, sin que se hayan subsanado los defectos advertidos, se reitera la anterior nota de calificación, por la que se suspende la inscripción, por los defectos subsanables derivados de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el título presentado, don J. G. C. dona a don J. R. G. C., entre otras fincas que no radican en la demarcación de este Registro, las denominadas “(...)” y “(...)”, que según manifiestan, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad. Mediante otra escritura, otorgada ante el Notario de Oviedo don José Antonio Caicoya Cores, el día 12 de noviembre de 2014, bajo el n.º 1908 de protocolo, el donatario, don J. R. G. C., aclara la escritura de donación presentada, en el sentido único y exclusivo de hacer constar la descripción correcta de las fincas “(...)” y “(...)”, de modo que, se modifica la descripción

de la primera, tanto en la superficie como en los linderos, y de la segunda, en cuanto a la superficie, sin que varíen los linderos; asignándoles además, sus respectivas Referencias Catastrales, sin que se justifiquen. Se acompaña también, Acta de notoriedad para inmatriculación de fincas no inscritas, autorizada, a requerimiento del mismo donatario, don J. R. G. C., por el Notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, el día 12 de noviembre de 2014, bajo el n.º 1909 de protocolo, en la que declara ser notorio que el citado don J. R. G. C., es tenido como dueño de dichas fincas; y testimoniándose, las Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a las fincas, como también el Edicto publicado en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Oviedo; constando tanto en el Acta como en el Edicto, descritas las fincas, de la misma forma que en la escritura de aclaración, n.º de protocolo 1908 antes citada. El anterior Acta de Notoriedad, fue complementada mediante otra escritura autorizada el 5 de febrero de 2016, por el repetido Notario de Oviedo, señor Caicoya Cores, con el n.º 196 de protocolo, para hacer constar que con anterioridad a don J. R. G. C., era tenido como dueño de las fincas objeto del acta, su padre don J. G. C., lo que declara ser notorio. Los documentos presentados, no cumplen los requisitos exigidos por el art. 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de fincas, ni en su antigua redacción ni en la actual. Fundamentos de Derecho: De poder ampararse en la anterior redacción del artículo, existen los siguientes impedimentos: A.–En primer lugar, que al no ser la rectificación de la descripción de las fincas, de errores puramente materiales, exige la concurrencia de todos los que otorgaron la escritura rectificadora, que en este caso es, además de don J. R. G. C., su padre don J. G. C. o sus causahabientes; pues, sin contar con el consentimiento de todos, no cabe alterar un elemento esencial del contrato, como es la descripción de las fincas objeto de donación, como es el presente supuesto. B.–En segundo lugar, existen dudas fundadas de que las Certificaciones Catastrales aportadas, correspondan a las fincas objeto de transmisión, ya que solo pueden identificarse respecto de la superficie, que coincide en todos los documentos, no así, en los datos de situación y en los linderos, que son distintos en el Catastro y en la escritura. Y de ampararse en la nueva redacción del art. 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por Ley 13/2015, que resultaría de aplicación al presente caso, ya que el asiento de presentación del documento, se practicó con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de entrada en vigor de dicha Ley, existen los siguientes impedimentos: En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, sino que no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, y además se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador; y para el caso de que ese título público fuera un acta de notoriedad, tramitada de conformidad con el art. 209 del Reglamento Notarial, ya no sería admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el art. 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo art. 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del art. 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, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”. Además, el citado art. 205, ahora exige, que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos, y en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe de ser aportada al efecto. A la vista de los hechos expuestos, y teniendo en cuenta que los documentos no cumplen los requisitos exigidos por el art. 205 de la Ley Hipotecaria, debe de tramitarse el expediente de dominio para la inmatriculación de finca, en la forma y con los requisitos que determina el art. 203 de la Ley Hipotecaria, en su redacción introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria. Todo ello, según doctrina de la DGRN en Resoluciones de 17 y 19 de noviembre de 2015. Oviedo, 29 de abril de 2016. Contra la

presente nota de calificación (...) Oviedo, 19 de octubre de 2017. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. D., abogado, en nombre y representación de don J. R. G. C., interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Que no estando conforme con la citada nota de calificación de 19 de octubre de 2017, de conformidad con lo establecido en el art. 19 bis de la LH, por medio del presente escrito interpone recurso contra la misma, en base a los motivos siguientes: Primero.—Antecedentes.—La escritura objeto de inscripción es la de Donación de 23 de febrero de 2005, otorgada ante el Notario de Oviedo, Don José Antonio Caicoya Cores, siendo el N.º de su P.º 512, es de señalar que dentro de la misma existen 2 bienes (Fincas descritas a los N.º 1 y 2) cuya ubicación se encuentra en (...) correspondiendo al Registro de la Propiedad N.º 2 de Oviedo y otros 2 bienes (Fincas descritas a los N.º 3 y 4) cuya ubicación se encuentra en el término municipal de Oviedo correspondiendo al Registro de la Propiedad N.º 5 de Oviedo (...) Con fecha 23 de enero de 2012, se presenta ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Oviedo la mencionada escritura de donación, suspendiéndose su inscripción de las fincas 1 y 2 por no cumplir los requisitos necesarios para su inmatriculación mediante nota de calificación de 9 de febrero de 2012 (...) Que con el fin subsanar los defectos anteriores, mediante escritura de 12 de noviembre de 2014, otorgada ante el Notario de Oviedo, Don José Antonio Caicoya Cores, siendo el N.º de P.º 1.908, se aclara y complementa la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, está aclaración consiste en adecuar la descripción de las fincas objeto de inscripción a la realidad física y catastral (...) E igualmente se procede a realizar un acta de notoriedad para la inmatriculación de las fincas no inscritas de 12 de noviembre de 2014, otorgada ante el Notario de Oviedo, Don José Antonio Caicoya Cores, siendo el N.º de P.º 1.909 (...) Con fecha 7 de octubre de 2015, se presenta nuevamente ante el Registro de la Propiedad n.º 2 de Oviedo, la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, junto con las escrituras de 12 de noviembre de 2014, suspendiéndose nuevamente la inscripción de las fincas 1 y 2, mediante nota de calificación de 27 de octubre de 2017 [sic] (...) Mediante escritura de 5 de febrero de 2016, otorgada ante el Notario de Oviedo, Don José Antonio Caicoya Cores, N.º de P.º 196 (...) se procede a la subsanación del acta de notoriedad de 12 de noviembre de 2014, presentándose con fecha 1 de marzo de 2016 nuevamente al Registro de la Propiedad N.º 2 de Oviedo, la escritura la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, junto con las escrituras de 12 de noviembre de 2014 y la de 5 de febrero de 2016, de procediéndose a la inscripción de las fincas 1 y 2 mediante nota de calificación de 7 de marzo de 2016 (...) Posteriormente, con fecha 17 de marzo de 2016, se presenta en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo la escritura la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, junto con las escrituras de 12 de noviembre de 2014 y la de 5 de febrero de 2016, para proceder a la inscripción de las fincas 3 y 4. Dicha inscripción es suspendida mediante nota de calificación de 29 de abril de 2016 (...) Y finalmente, con fecha 9 de octubre de 2017 se procede a presentar de nuevo en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo la escritura la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, junto con las escrituras de 12 de noviembre de 2014 y la de 5 de febrero de 2016, para proceder a la inscripción de las fincas 3 y 4, la que nuevamente es suspendida mediante nota de calificación de 19 de octubre de 2017 (...) contra la que se interpone el presente recurso. Segundo.—Motivos de suspensión inscripción de las fincas 3 y 4 de la escritura de 23 de febrero de 2005.—La nota de calificación de 19 de octubre de 2017 objeto del presente recurso suspende la inscripción de las fincas 3 y 4 de la escritura de 23 de febrero de 2005 por los motivos siguientes: 1.—La conclusión de los hechos relatados es que los documentos presentados, no cumplen los requisitos exigidos por el art. 205 de la LH, para la inmatriculación de fincas, ni en su antigua redacción ni en la actual. II.—Se corresponde con los fundamentos de Derecho en el que distingue dos supuestos: A.—Al amparo de la anterior redacción del artículo 205 de la LH, existen los impedimentos siguientes: 1.—Al no ser la rectificación de

la descripción de las fincas, de errores puramente materiales, exige la concurrencia de todos los que otorgan la escritura rectificadora, pues sin contar con el consentimiento de todos, no cabe alterar un elemento esencial del contrato, como es la descripción de las fincas objeto de donación. 2.–Existen dudas fundadas de que las Certificaciones Catastrales aportadas, correspondan a las fincas objeto de transmisión, ya que solo pueden identificarse respecto de la superficie, que coincide en todos los documentos, no así en los datos de situación y en los linderos, que son distintos en el catastro y en la escritura. B.–Al amparo de la nueva redacción del artículo 205 de la L.H. El acta de notoriedad de 12 de noviembre de 2014, no cumple con las exigencias del nuevo art. 205 de la LH y art. 209 del Reglamento Notarial, al ser necesario que el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha y en cuanto a la exigencia que exista identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe de ser aportada al efecto. Concluyendo que no se cumplen los requisitos del art. 205 de la L.H., por lo que debe de tramitarse el expediente de dominio para la inmatriculación de finca, en la forma y con los requisitos que determina el art. 203 de la LH, en su redacción introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la LH. Tercero.–Oposición a los motivos de suspensión para el supuesto de la anterior redacción del art. 205 de la L.H.–Tal como hemos puesto de relieve en el motivo segundo, dos son los impedimentos que ve la Sra. Registradora en su nota de calificación con los que no estamos con forme, por los motivos siguientes: 1.–Al no ser la rectificación de la descripción de las fincas, de errores puramente materiales, exige la concurrencia de todos los que otorgan la escritura rectificadora, pues sin contar con el consentimiento de todos, no cabe alterar un elemento esencial del contrato, como es la descripción de las fincas objeto de donación. En este supuesto la nota de calificación hace expresa referencia a la escritura de aclaración y complemento de la escritura de donación de 23 de febrero de 2005, título objeto de inscripción, y a este respecto, no mostramos conformidad con la exigencia que dicha escritura tuviera que estar firmada también por el donante, ya que en la misma lo único que se hace es adecuar la descripción de las fincas 3 y 4 objeto de donación a la descripción de su referencia catastral, escritura que se realiza con anterioridad al acta de notoriedad de 12 de noviembre de 2014. El acto de transmisión es una donación, regulada en los art. 618 y siguientes del C. Civil, en cuyo art. 638 se establece: “El donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Este, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen”, por lo tanto, en base al mismo, entendemos que el donatario estaría plenamente facultado para realizar la escritura de aclaración y complemento de 14 de noviembre de 2014 sin necesidad de contar para ello con el donante, más cuando se trata de una donación entre padre e hijo. En este sentido, cabe señalar que los errores que se corrigen son: –.Las fincas 3 y 4 de la escritura de donación de 23 de febrero de 2005 carecían de referencia catastral, lo que se corrige con la citada escritura y con ella se procede a la correcta identificación de las fincas objeto de donación, dando así cumplimiento a la exigencia legal, para que la misma pueda tener acceso al Registro de la Propiedad. –.Como consecuencia de su referencia catastral, se corrige el término municipal en las que radican las mismas, ya que localidad de (...), una parte de la misma se encuentra en el término municipal de (...) y otra parte se encuentra en el término municipal de Oviedo, dado que ambos términos municipales son colindantes. –.E igualmente, como consecuencia de su referencia catastral, se adecua su superficie y linderos a la misma. Y como ya hemos manifestado todas estas correcciones se realizan con anterioridad al acta de notoriedad de 14 de noviembre de 2012. Por otra parte, entendemos que esta adecuación no altera ningún elemento esencial del contrato, sino que por el contrario lo que hace es precisar de forma clara el objeto de la donación (art. 1273 del C. Civil), además de acreditarse con las certificaciones catastrales acompañadas al acta de notoriedad de 14 de noviembre de 2014, que el titular catastral de ambas fincas es el donatario, presumiendo que el mismo es poseedor a título de dueño (arts. 432, 447 y 448

del C. Civil), con justo título (escritura objeto de inscripción), de buena fe (art. 433 del C. Civil) y de forma ininterrumpida desde su adquisición. 2.–Existen dudas fundadas de que las Certificaciones Catastrales aportadas, correspondan a las fincas objeto de transmisión, ya que solo pueden identificarse respecto de la superficie, que coincide en todos los documentos, no así en los datos de situación y en los linderos, que son distintos en el catastro y en la escritura. La Sra. Registradora obvia que precisamente para evitar las dudas que pudieran surgir sobre la identificación de las fincas objeto de donación, dado que carecían de su referencia catastral, el donatario procede a su subsanación mediante la escritura de aclaración y complemento de 14 de noviembre de 2014, previa al acta de notoriedad de misma fecha, y lo único que hace es adecuar su descripción a su descripción catastral, con el fin de que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, y es precisamente esa descripción catastral la que utiliza para realizar el acta de notoriedad de 14 de noviembre de 2014. Por lo tanto, entendemos que no existen las dudas alegadas por la Sra. Registradora en su nota de calificación. Cuarto.–Oposición A los motivos de suspensión para el supuesto de la nueva redacción del art. 205 de la L.H.–Según la nota de calificación el acta de notoriedad de 12 de noviembre de 2014, no cumple con las exigencias del nuevo art. 205 de la LH y art. 209 del Reglamento Notarial, por lo siguiente: 1.–Al ser necesario que el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha. La Sra. Registradora obvia que el acta de notoriedad de 14 de noviembre de 2014 fue subsanada por la escritura de complemento de otra de 5 de febrero de 2016, precisamente realizada a instancia de la nota de calificación de 27 de octubre de 2015 del Sr. Registrador de la Propiedad N.º 2 de Oviedo (...), cuya subsanación fue considerada suficiente dado que las fincas 1 y 2 fueron inscritas en el citado Registro de la Propiedad (...). Por lo tanto, entendemos que si esta subsanación fue suficiente para que el Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad N.º 2 de Oviedo considerase que las fincas 1 y 2 tuvieran acceso al Registro, en base al principio de seguridad jurídica, entendemos que igualmente debe de ser considerado suficiente para que las fincas 3 y 4 tengan acceso al Registro de la Propiedad. 2.–Exista identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe de ser aportada al efecto. La Sra. Registradora nuevamente obvia que precisamente para que existiera esa identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, el donatario procede a su subsanación mediante la escritura de aclaración y complemento de 14 de noviembre de 2014, previa al acta de notoriedad de misma fecha, en la que se aportan las certificaciones catastrales gráficas y descriptivas de las fincas objeto de inscripción, y es precisamente esa descripción catastral la que utiliza para realizar el acta de notoriedad de 14 de noviembre de 2014. Por lo tanto, entendemos que dicha identidad existe. Por lo expuesto, Suplico A esa Dirección: Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, por interpuesto recurso contra la nota de calificación de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N.º 5 de Oviedo de fecha 19 de octubre de 2017, y previos los trámites correspondientes, se dicte resolución por la que estimando el mismo se revoque la nota de calificación recurrida, y se proceda a la inscripción de las fincas 3 y 4 de la escritura de donación de 23 de febrero de 2005».

IV

La registradora de la Propiedad de Oviedo número 5 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 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 638, 1091, 1258, 1259, 1261, 1262 y 1275 del Código Civil; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1998, 24 de junio y 28 de noviembre de 2013, 19 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 23 de junio, 5 de septiembre, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero, 25 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre y 13 de noviembre de 2017 y 16 de enero de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de dos fincas bajo las siguientes circunstancias de hecho:

- El título inmatriculador, escritura de donación, es rectificado en cuanto a la descripción de las fincas en virtud de escritura otorgada solo por el donatario.
- Dicho título se complementa por acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño, presentada esta documentación bajo la vigencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La registradora opone en su calificación que existen dudas de correspondencia entre las fincas inventariadas y aquellas a las que se refieren las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas, y que el acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición está otorgado antes de la vigencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Alega el recurrente en cuanto a la rectificación por el donatario de la escritura de donación que lo único que se hace es adecuar la descripción de las fincas cuya inmatriculación se pretende a la descripción que resulta de la certificación catastral, basándose en lo dispuesto en el artículo 638 del Código Civil, consistiendo la rectificación en la corrección del término municipal en que están sitas las fincas, indicar su referencia catastral y adecuar su superficie y linderos a los consignados en sus respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; por lo que se refiere a las dudas de identidad entre fincas y parcelas catastrales que dado que el título inmatriculador no indicaba las referencias catastrales de las fincas, es precisamente ése el motivo del otorgamiento de la escritura de rectificación de la donación, siendo esa descripción la que contiene el acta de notoriedad complementaria; y, finalmente, en cuanto a la exigencia contenida en la nota de calificación de que el notario, en el acta de notoriedad complementaria, emita juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, que el citado título ya fue objeto de inscripción en otro Registro de la Propiedad, no debiendo haber obstáculo ahora para su registración en base al principio de seguridad jurídica.

2. Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, dispone que «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».

En cuanto al ámbito normativo por el que debe regirse la inmatriculación de fincas en virtud de títulos otorgados antes de la vigencia de la Ley 13/2015, pero presentados en el Registro después de su entrada en vigor, 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».

La cuestión de la normativa aplicable ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016 y 1 de febrero de 2017 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

3. Entrando a analizar cada uno de los defectos advertidos por la registradora en su nota de calificación, y por lo que respecta a la posibilidad de rectificación de la escritura de donación que sirve como título inmatriculador en virtud de escritura de aclaración y complemento otorgada solo por el donatario; consiste la rectificación en indicar las referencias catastrales de las fincas cuya inmatriculación se pretende y adecuar la descripción de las mismas a lo que resulta de sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, en particular, corrigiendo el término municipal en que radican las fincas, rectificando sus linderos y fijando sus superficies que, a raíz de la citada escritura de aclaración y complemento, pasan a ser las siguientes: en cuanto a la finca descrita bajo el número 3 con una cabida en el título de doce áreas, se describe ahora con una cabida de diecinueve áreas y veintisiete centiáreas; por lo que se refiere a la finca descrita bajo el número 4 de una cabida inicial de dieciocho áreas, se señala ahora en el título rectificativo una cabida de cincuenta y dos áreas y treinta y ocho centiáreas.

Como ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016), como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial.

No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por la vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y las consecuencias fiscales derivadas de las mismas). Ahora bien, la obligatoriedad de los pactos contractuales (cfr. artículos 1091 y 1258 del Código Civil) implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 1998 o 19 de diciembre de 2002).

En cuanto a la invocación que hace el recurrente del artículo 638 del Código Civil, debe precisarse la significación y alcance de este precepto. Dispone el citado artículo que «el donatario se subroga en todos los derechos y acciones que en caso de evicción corresponderían al donante. Este, en cambio, no queda obligado al saneamiento de las cosas donadas, salvo si la donación fuere onerosa, en cuyo caso responderá el donante de la evicción hasta la concurrencia del gravamen». Este precepto encuentra su base en los posibles perjuicios que pudiera sufrir el adquirente en caso de falta de titularidad o existencias de vicios en la cosa que adquiere, teniendo su fundamento en el justo equilibrio entre las prestaciones de las partes, haciéndose responsable el transmitente de los vicios que pudiera tener la cosa transmitida precisamente porque pudieran conllevar un enriquecimiento injusto de este y un correlativo empobrecimiento del adquirente. Pero en las adquisiciones a título gratuito, como lo es la efectuada a título de donación, el adquirente no sufrirá ningún perjuicio por consecuencia de los vicios o falta de titularidad de la cosa transmitida, de ahí que el precepto establece, como principio general que el donante queda libre de la obligación de saneamiento. La subrogación que el artículo otorga al donatario en los derechos y acciones que corresponden al donante se refiere a aquellos derechos y acciones que precisamente tengan por objeto la evicción y saneamiento de los vicios que afecten al bien donado, permitiendo ejercer al donatario

acciones judiciales o extrajudiciales con este fin, pero ello no implica una sustitución en la persona del donante que incluso, en el supuesto de hecho que constituye el objeto de esta Resolución, lleva a suplir su voluntad negocial en virtud de un nuevo otorgamiento documental.

La escritura de aclaración y complemento de la de donación supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los artículos 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 del Código Civil, exigiéndose en consecuencia el concurso del donante en la escritura de aclaración y complemento, o su ratificación posterior, conforme al citado artículo 1259 del Código Civil, debiendo desestimarse el recurso en este punto.

4. Del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que debe existir 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, identidad que se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

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 (cfr. Resolución de 16 de enero de 2018).

Como indicó este Centro Directivo en Resolución de 4 de mayo de 2016, también el registrador, en el ejercicio de su función calificador, puede y debe rechazar la inmatriculación si tiene dudas fundadas sobre la posibilidad de que la descripción de la finca que se pide inmatricular pueda coincidir, aunque fuera en parte, con cualquier otra finca ya inmatriculada, o con el dominio público incluso no inmatriculado.

En el caso que nos ocupa, las dudas de la registradora surgen de comparar la descripción inicial de la finca no inmatriculada, según la escritura de donación otorgada en el año 2005, con la que resulta del acta de notoriedad complementaria, que a su vez resulta de otra escritura rectificativa otorgada el 12 de noviembre de 2014, precisamente en el sentido de rectificar la previa descripción de esas fincas no inmatriculadas para adecuarlas a la descripción catastral.

Llegados a la escritura de rectificación del año 2014, como ya se ha dicho en relación con el primero de los defectos advertidos en la nota de calificación, estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, pero que precisa de la intervención de todos los que fueron parte en el otorgamiento del título que por la escritura de aclaración y complemento se rectifica, esto es, con el concurso de donante y donatario (como también resulta de la Resolución de 16 de enero de 2018); faltando este, no puede reconocerse a la escritura de aclaración y complemento la virtualidad rectificativa que se pretende y, en consecuencia, habrá que estar al contenido de la escritura de donación, resultando de esta que no existe identidad en cuanto a la descripción de las fincas contenidas en el título inmatriculador con la del acta de notoriedad complementaria, ni coincidencia con aquellas que resultan de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 10 de octubre de 2017). Todo ello sin perjuicio de que el defecto hubiera decaído en caso de haber concurrido los citados otorgantes al efectuar la rectificación.

5. Finalmente, por lo que se refiere a si el acta complementaria del título público de adquisición reúne los requisitos para lograr la inmatriculación de la finca una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, debe estudiarse si es admisible el acta de notoriedad complementaria tramitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La cuestión ya fue tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio, 3 y 16 de octubre y 14 de diciembre de 2016, entre otras.

Siguiendo la doctrina contenida en las citadas Resoluciones, hay que precisar en primer lugar que, tal y como se ha expuesto en el fundamento segundo de esta Resolución, debe atenderse a la fecha de presentación de la documentación calificada y el acta debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de conformidad con la disposición transitoria única de dicha ley, antes transcrita, siendo criterio decisorio el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

Según resulta del expediente, la presentación del documento se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, por ello las consideraciones de la registradora han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, 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, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». De esta manera, la tramitación del acta conforme a la normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud inmatriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por todo ello, este defecto debe ser mantenido.

Como afirma la registradora en su nota de calificación y como resulta de la doctrina de este Centro Directivo contenida, entre otras, en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que 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.

6. Finalmente, en cuanto a la alegación del recurrente relativa a que el citado documento fue objeto de inscripción en otro Registro de la Propiedad, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, entre otras).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 27 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.