

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17141 *Resolución de 8 de noviembre 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 Guía de Isora, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Guía de Isora, don Miguel Ángel González Garrós, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 18 de junio de 2019 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 2.981 de protocolo, los cónyuges don P. J. G. G. y doña C. A. G. vendieron a don R. P., una finca «urbana.– Edificación de dos plantas de altura, sito en la calle (...), Guía de Isora, que se ubica en un solar de noventa y dos metros con setenta decímetros cuadrados (92,70 m²)», no constando inmatriculada, con referencia catastral 3650654CS2235S0001DU.

El título previo de los vendedores era una escritura de previa aportación a la sociedad de gananciales, otorgada el día 15 de junio de 2018 ante la notaria de Guía de Isora, doña Beatriz Martín Piñeiro, con el número 1.460 de protocolo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

N.º de entrada: 842/2019.

Clase de documento: compraventa Fecha del documento: 18-06-2019 Notario: Don Nicolás Castilla García Protocolo: 2981 Asiento: 557/0 Diario: 110.

Fecha presentación del documento: dieciséis de julio de dos mil diecinueve.

Nota de calificación.

Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha suspendido la inscripción del documento por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s:

Hechos:

Se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura de Compraventa (documento inmatriculador), autorizada por el Notario de Arona-Los Cristianos, don Nicolás Castilla García, el día 18 de junio de 2019, número 2981 de protocolo, que motivó el asiento número 557.0 del diario 110, de fecha 16 de julio de 2019, junto con escritura de Aportación a la Sociedad de Gananciales, (documento fehaciente), otorgada el día 15 de junio de 2018 ante la Notario de Alcalá-Guía de Isora, doña Beatriz Martín Piñeiro,

número 1460 de protocolo, por la que los cónyuges don P. J. G. G. y doña C. A. G. venden a don R. P., una “urbana edificación de dos plantas de altura, sito en la calle (...), Guía de Isora, que se ubica en un solar de 92,70 metros cuadrados”, no constando inmatriculada, referencia catastral 3650654CS2235S0001DU.

Se desprende que la descripción de la finca en la escritura de Compraventa (documento inmatriculador) antes referida, no es totalmente coincidente, con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se halla Incorporada al título.

Para proceder a su inmatriculación es necesario que su descripción, recogida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, sean totalmente coincidentes.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

“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...”

La Ley Hipotecaria al regular los diferentes medios inmatriculadores, exige aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la nueva finca registral cuya descripción coincida totalmente con la contenida en el título inmatriculador (arts. 203 y 205 LH y 298 RH).

En el mismo sentido se manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado, así, se pueden citar, a título de ejemplo: Resolución de 2 de abril de 2014, de 15 y 17 de junio de 2015, o la de 18 de abril de 2016.

Según esta última Resolución, “... la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral (...) 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, desde la Ley 13/1996, se ha decidido 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”.

Añade la Resolución que “...en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) -vid. Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010-”.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Miguel Ángel González Garrós, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Guía de Isora, acuerda:

Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...).

En Guía de Isora, a 05-08-2019. El registrador, Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Miguel Ángel González Garrós con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 14 de agosto de 2019 mediante escrito y en los siguientes términos:

«(...) Fundamentos de Derecho.

I. El Sr. Registrador manifiesta que la descripción de la finca contenida en el título no es totalmente coincidente con la certificación catastral, sin embargo, no especifica cuáles son las discrepancias que aprecia.

Es doctrina reiterada del Centro Directivo, que en los expedientes en los que es necesario un juicio de identidad de la finca del registrador, dicho juicio, como por ejemplo reza la resolución de 4 de septiembre de 2017, “no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados”. En el presente caso el Sr. Registrador no solo no fundamenta ni motiva su juicio, sino que ni siquiera determina cuáles son las discordancias, para así proceder, caso de ser posible, a la subsanación de las mismas.

II. Entre los fundamentos de derecho de la calificación se citan por ejemplo las resoluciones de la D.G.R.N. de 2 de abril de 2014, de 15 y 17 de junio de 2015, o de 18 de abril de 2016, de alguna de las cuales se extractan sus consideraciones relativas a la necesaria coincidencia entre título y certificación catastral en cuanto a la superficie, sin que se pueda aplicar el margen del 10% previsto para otros supuestos.

Así pues, no obstante la falta de motivación de la nota de calificación, se puede intuir, teniendo en cuenta dichos fundamentos de derecho, que la discordancia apreciada por el Sr. Registrador es la consistente en las diferencias de superficie. Es necesario en consecuencia explicar en qué consisten tales diferencias, a saber:

– Según título la parcela tiene una superficie de noventa y dos metros con setenta decímetros cuadrados (92,70 m²) y según la certificación catastral noventa y tres metros cuadrados (93 m²).

– Según título la planta baja de la edificación tiene una superficie de ochenta metros con noventa y un decímetros cuadrados (80,91 m²) y según la certificación catastral ochenta y un metros cuadrados (81 m²).

– Según título la planta alta de la edificación tiene una superficie de ochenta metros con noventa y un decímetros cuadrados (80,91 m²) y según la certificación catastral ochenta y un metros cuadrados (81 m²).

– Y según título la planta baja de la edificación tiene una superficie de diecinueve metros con noventa y tres decímetros cuadrados (19,93 m²) y según la certificación catastral veinte metros cuadrados (20 m²).

Las diferencias se deben a que la descripción de la finca en el antetítulo (escritura de aportación a la sociedad de gananciales autorizada el 15 de junio de 2018 por la notario de Alcalá-Guía de Isora, doña Beatriz Martín Piñeiro, número 1460 de protocolo) se realiza con base en un informe técnico, en el que las medidas se dan en metros y decímetros cuadrados, mientras que en el título, una vez obtenida la alteración catastral

con base en dicho informe, se incorpora la correspondiente certificación catastral, en la que las medidas se redondean a metros cuadrados, sin considerar decímetros.

III. Parece ser pues que el Sr. Registrador exige que haya una coincidencia absolutamente total.

Al respecto, se debe recordar que la exigencia de coincidencia total fue impuesta originalmente por el, hoy derogado, artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 que disponía: “En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”.

Con la derogación de dicho precepto por Ley 13/2015, la norma legal que exige dicha coincidencia es el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que transcribe la nota de calificación, en el que efectivamente se exige identidad, pero se ha suprimido el adjetivo “total”.

La Dirección General de los Registros y el Notariado, en diferentes resoluciones, ha puesto de manifiesto que deben diferenciarse dos tipos de identidad: la identidad entre títulos, respecto de la cual debe emitir su juicio el Sr. Registrador, admitiéndose una ponderación, y la identidad con la certificación catastral, que según el 205 de la LH, se exige “en todo caso”.

Llegados a este punto parece evidente que el Sr. Registrador ha confundido los términos total y en todo caso. Y en el cumplimiento de su obligación de valorar “en todo caso” dicha identidad exige que ésta sea absolutamente total, sin tener en cuenta, como por ejemplo pone de manifiesto la resolución de la D.G.R.N. de fecha 10 de noviembre de 2017, que hay casos en que puede haber una mínima diferencia de superficie (en este caso inferior a un metro cuadrado, considerando todas las diferencias conjuntamente), que sin duda viene, como reza dicha resolución, “motivado por el redondeo de decimales que se realiza en la descripción alfa numérica de las parcelas catastrales”.

El Derecho no puede amparar una interpretación de la norma tan estricta como la que propone el Sr. Registrador, que conduzca al absurdo, obligando a realizar rectificaciones de títulos públicos simplemente para adaptarlos al sistema de redondeo de la Dirección General del Catastro.

IV. En definitiva, la calificación que se impugna debe ser revocada por falta de motivación, o subsidiariamente por no existir falta de identidad alguna. Por ello no puede estimarse fundado el criterio sostenido por el Sr. Registrador en la nota de calificación que se impugna.

V. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la nota.

En virtud de todo lo expuesto,

Solicita del Ilmo. Sr. director general de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, con sus documentos adjuntos, se digne admitirlo, tenga por formulado en mi propio nombre recurso gubernativo contra la referida nota de calificación del Registro de la Propiedad de Guía de Isora fechada el 5 de agosto de 2019, y previos los trámites legales oportunos, y estimando íntegramente el presente recurso, dicte Resolución acordando la revocación de la nota de suspensión impugnada, en los términos del presente escrito».

IV

El registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria; el apartado octavo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 2014, 21 de abril, 12 de mayo y 6 de junio de 2016 y 10 de noviembre de 2017.

1. El registrador suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportándose escritura de compraventa acompañada del título público previo de los vendedores, por el defecto de que «la descripción de la finca en la escritura de compraventa (documento inmatriculador) no es totalmente coincidente, con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se halla incorporada al título», y fundamenta su decisión citando Resoluciones de este Centro Directivo conforme a las cuales «(...) en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral)».

El notario autorizante de la escritura de compraventa recurre alegando que aunque el registrador no determina cuáles son las discordancias, se puede intuir que se refieren a las diferencias de superficie, las cuales son inferiores a un metro cuadrado, tanto en la superficie de suelo como en la superficie construida en cada planta, y que ello obedece a que la descripción en el título se realiza con base en un informe técnico, en el que las medidas se dan en metros y decímetros cuadrados, mientras que en la certificación catastral que se incorpora, y que se generó con las mediciones procedentes de dicho informe, las medidas se redondean a metros cuadrados, sin considerar decímetros.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece 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».

Y según doctrina de este Centro Directivo, expresada por ejemplo en la Resolución de 12 de mayo de 2016, «lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente, es que, como se señaló en la resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos -tales como las edificaciones-, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral, pues “desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ‘ab initio’, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos”. Pero que “en cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles (artículo 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) como sería, por ejemplo, que quien sea previamente titular catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la descripción catastral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad”. Como tampoco es necesario que exista

identidad de los titulares catastrales colindantes con los colindantes mencionados en el título inmatriculador». Al respecto de los titulares catastrales colindantes, añade dicha Resolución que «esta cuestión ya fue resuelta por este Centro Directo en Resolución de 5 de agosto de 2014 al señalar que “que no sólo no es necesario que coincidan los nombres de los colindantes expresados en el título inmatriculador y en la certificación catastral, sino que, incluso, aun en el hipotético caso de que tales nombres fueran coincidentes, no es preciso, ni aportaría clarificación alguna, que la descripción registral literaria de la finca, cuando se proceda a su inmatriculación, mencionase los nombres de los propietarios colindantes, sino que, ajustándose a lo previsto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y tratándose de inmatriculación regida además por el artículo 53 de la Ley 13/1996, ha de bastar con que identifique geográficamente la finca a inmatricular por referencia al plano resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y, con ello, queden identificados sus linderos de manera perimetral, y consecuentemente, cuáles son los inmuebles catastrales colindantes por cada uno de sus cuatro puntos cardinales, pero sin tener que mencionar en la descripción literaria de la finca a inmatricular, pues en nuestro sistema registral han de evitarse las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, los supuestos nombres de los supuestos propietarios colindantes”. Criterio que también lo confirma el apartado 8.º de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad al señalar que en orden a la calificación del registrador de la propiedad de la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral, la falta de correspondencia no pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes».

3. En el presente caso, el registrador entiende que no se cumple el requisito legal de existir identidad entre «la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica» aportada, pero no detalla en qué extremos concretos aprecia esa falta de identidad, lo cual ya sería omisión suficiente para que la nota de calificación mereciera su revocación en vía de recurso, pues, a este respecto, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que (por ejemplo, en sus Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, y 21 de abril de 2016 y otras muchas posteriores), que cuando por parte del registrador se formule un juicio de identidad tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cualquier caso, suponiendo, como parece intuirse, que el registrador se refiere a la falta de coincidencia de superficies entre la descripción de la finca en el título y la descripción del inmueble catastral, ha quedado comprobado que tales diferencias, en cuanto a la superficie de suelo, que como se ha razonado es la única que interesa a estos efectos, son sólo de decímetros cuadrados, por lo que no permiten cuestionar el cumplimiento del requisito legal de identidad, ya que tales diferencias, además de su escasísima magnitud, bien pueden obedecer simplemente a que el formato actual de las certificaciones catastrales sólo expresa la superficie en números enteros de metros cuadrados, «por el redondeo de decimales que se realiza en la descripción alfanumérica de las parcelas catastrales» como ya señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2017, invocada por el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.