III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1571 *Resolución de 12 de enero 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 Vitigudino a la constancia registral de la referencia catastral de una finca y a la inmatriculación de otras.*

En el recurso interpuesto por doña Felisa, don Bienvenido, don Jesús, don Ricardo y doña María del Pilar H. S., y don David, doña Raquel y don Sergio R. H., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vitigudino, don Juan Carlos Casas Rojo, a la constancia registral de la referencia catastral de una finca y a la inmatriculación de otras.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el notario de Vitigudino, don Jesús Santamaría Abadía, como consecuencia del fallecimiento de don B. H. H.

II

El registrador procede a la inscripción de la finca número 1 del inventario (con la limitación que luego se dirá) y suspende la inmatriculación de las restantes en méritos de la siguiente nota de calificación: «Referencia del documento calificado: N.º entrada: 1.220/2012 Diario 92, Asiento 217 Clase: Notarial Objeto: Herencia Autorizante: Don Jesús Santamaría Abadía n.º Protocolo: 843/2012 Nota de calificación registral Antecedentes de hecho: Primero.–Con fecha 5 de septiembre de 2012 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia. Segundo.–En el día de la fecha, el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes Fundamentos jurídicos: Primero.–La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificante acuerda: 1.º Proceder a la inscripción del documento, en los términos relacionados en el mismo, con las excepciones que se dirán, si bien solamente en cuanto a la finca número 1, según el detalle que se expresa en el cajetín que obra al margen de la descripción de la misma. Dicha finca ha sido inscrita con la descripción, superficie y linderos que constan en el Registro al no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los reseñados en la escritura. (Arts. 9-1 LH, 51, 298-3 RH). No se ha hecho constar la Referencia Catastral dicha como exige la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, por existir dudas sobre su correspondencia con la finca inscrita, según se ha hecho constar en nota puesta al margen de su inscripción. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 21-2) de la Ley 14/1990 de 28 de Noviembre de Concentración Parcelaria, de la Junta de Castilla y León, se advierte que el término municipal de Villasbuenas, se halla en periodo de concentración parcelaria. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los efectos determinados en los Artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19-Bis-1 de la Ley Hipotecaria (Artículo 100-2, Ley Acompañamiento de 2001), se extiende a continuación nota simple informativa en la que se hace constar que el estado de cargas de dicha finca, es el siguiente: “Libre de cargas y gravámenes”, salvo la afección fiscal que consta en la nota puesta al margen de su inscripción. 2.º Suspender la inscripción de: Las fincas números 2 a 6, por no acreditarse la titularidad de los

cve: BOE-A-2013-1571

causantes con documento fehaciente y además respecto de la finca número 2 por no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los reseñados en el documento, requisitos necesarios para inmatricular. (Arts 205 L. H. y 298 R. H. y 53 L. 30-12-1996) Defecto subsanable 3.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 4.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley. Contra el presente acuerdo (...) Vitigudino a 20 de septiembre de 2012 El Registrador, (firma ilegible) Fdo. Juan-Carlos Casas Rojo».

III

Los recurrentes impugnan la calificación interponiendo el siguiente recurso: Primero.– En relación al punto primero de la calificación en el que señala «1.º Proceder a la inscripción del documento, en los términos relacionados en el mismo, con las excepciones que se dirán, si bien solamente en cuanto a la finca número 1, (...)». La certificación o referencia catastral a que hace mención la calificación, en relación con la finca número 1 del inventario, consta en la página AU4510537 de la escritura autorizada, el día 31 de julio de 2012, por el notario de Vitigudino, don Jesús Santamaría Abadía, con el número 843 de su protocolo. Fue modificada con anterioridad al año 1987, según la cédula de notificación individual de contribución territorial urbana (régimen catastral-revisión de valores) de la Delegación de Hacienda de Salamanca de fecha 1 de enero de 1987 y, posteriormente, quedó con la referencia catastral 2087111QF0428N0001RJ. Para más aclaración, la finca número 1, almacén o anteriormente llamada casa, fue comprada y escriturada el 26 de junio de 1973 y, a partir de entonces, por modificaciones del Ayuntamiento y del Catastro, se unificó con la finca que estaba numerada con el número 4 de su calle, pasando a ser de un mismo propietario, teniendo una única entrada por el patio o corral y un único número de calle, el número 6. El artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria dice que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación...», por lo que el Registro mismo tendría medios suficientes para comprobar que la referencia catastral coincide plenamente con la señalada en la escritura citada, y la parte recurrente entiende que no podría existir duda alguna con la finca inscrita, cuando con la documentación adjuntada en la escritura «se acredita su identidad». Con relación a lo señalado en la calificación acerca de la concentración parcelaria en el Ayuntamiento de Villasbuenas, la parte recurrente entiende los argumentos del registrador con relación al artículo 21.2 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria en Castilla y León, pero la totalidad de los argumentos en dicho acuerdo consideran los recurrentes que no se ajustan a Derecho por los siguientes motivos: 1.º Que la finca número 1 se encuentra dentro del casco urbano de Villasbuenas, no estando sujeta a la concentración parcelaria del citado pueblo; 2.º Que la finca número 2 es una vivienda con un patio y tres cocheras o locales construida en la misma superficie de suelo o solar que la finca número 1 y con la misma referencia catastral, situada en el centro del casco urbano de Villasbuenas, estando fuera de concentración parcelaria; 3.º Que la finca número 3, corral y pajar, sita en el casco urbano de Villasbuenas, está fuera de concentración parcelaria; 4.º Que la finca número 4, almacén, sita en el casco urbano de Villasbuenas, está fuera de concentración parcelaria. Por lo que a dichas propiedades (fincas de 1 a 4) no les sería de aplicación el artículo 21.2 señalado al estar en el casco urbano y fuera de concentración; 5.º Que la finca número 5, rústica (parcela de terreno en el polígono 5, parcela 8, en el término municipal de Villasbuenas), que linda con las números 3 y 4, a petición de la interesada quedó excluida de concentración parcelaria, a entender de los recurrentes podría aplicársele el artículo 21.5 de la Ley 14/1990; y 6.º Que la finca número 6, rústica (tierra de labor y prado del polígono 2, parcela 148, del término municipal de Barruecopardo), actualmente se encuentra en fase de estudio técnico previo, habiendo publicado con fecha 10 de junio de 2009, el plan para presentar la encuesta; Segundo.–En relación al punto segundo de la calificación en el que señala «2.º Suspender la inscripción de: Las fincas número 2 a 6 (...)». Con relación a la fincas números 1 y 2, la certificación o referencia catastral a que

cve: BOE-A-2013-1571

hace mención la calificación constaba y consta en la página AU4510537 de la escritura citada. Dichas fincas conforman una única superficie de suelo en Villasbuenas, en la que se integra los bienes inmuebles que se describen a continuación, con una superficie de suelo de cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados y una superficie construida de cuatrocientos veintidós metros cuadrados: Un almacén de ciento trece metros, antes llamado casa, que corresponde con la finca número 1, comprado por los padres y abuelos de los comparecientes el día 26 de junio de 1973, finca registral número 4.489 de Vitigudino; y una vivienda de dos plantas, de doscientos veinte metros, que corresponde con la finca número 2, numerada antiguamente con el número 4 de calle y actualmente es el número 6. Ésta fue construida hace más de setenta años. El valor catastral total es veintinueve mil trescientos setenta y nueve euros con setenta y dos céntimos. Por lo que, en base a lo recogido en el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, la parte recurrente ruega que se inscriban las fincas número 1 y 2; Tercero.–En relación a la finca número 3, finca urbana, corral y pajar, cuya certificación catastral constaba y consta en la página AU450539 de la escritura ya reseñada, está formada por el inmueble con una superficie de suelo de cuatrocientos treinta y un metros cuadrados y una superficie construida de ciento treinta y tres metros cuadrados. Fue heredada por el fallecido, don B. H. H., y éste de su madre: dos tenadas viejas para ganado. Por lo que, en base a lo recogido en el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, la parte recurrente ruega que se inscriba la finca número 3; Cuarto.–Finca número 4. Un almacén, cuyo certificado catastral constaba y consta en la página AU4510541 de la escritura número 843 de protocolo. Cuarenta y seis metros cuadrados, que linda por todas las partes con el corral y la cortina de la propietaria doña María del Pilar H. S., heredada de su padre, don B. H. H., excepto de frente. Este almacén fue construido hace más de sesenta años del suelo de la finca rustica señalada en el siguiente punto; Quinto.–Finca número 5, rústica, cuya certificación catastral constaba y consta en la página AU4510543 de la escritura reseñada, situada en el polígono número 5 y parcela número 8, de cuarenta y ocho áreas con cuarenta y nueve centiáreas, en el paraje El Tesito o Peñas Gordas, relacionada con el inmueble descrito en el punto anterior. Esta finca fue heredada por el fallecido, don B. H. H., y éste de su madre, finca registral número 1.041; Sexto.–Finca número 6, rústica, cuya certificación catastral constaba y consta en la página AU4510544 de la escritura número 843 de protocolo, en el polígono número 2, parcela número 148, de una superficie de treinta y un mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados, en el paraje Valdecepo Juncal del término municipal de Barruecopardo. Esta finca fue comprada por doña. B. S. A., madre y abuela de los recurrentes; Séptimo.–La parte recurrente señala que las fincas del 1 al 6, que figuran en la escritura número 843 de protocolo, están libre de cargas y gravámenes como establece el artículo 15 de la Ley Hipotecaria, ya que los herederos de los bienes en todo momento habrían cumplido con lo recogido en el artículo 661 del Código Civil, con respecto de derechos y obligaciones, ya que las propiedades fueron heredadas por los comparecientes de ascendientes directos, como así dicen los artículos 440 y 661 del Código Civil, sin la más mínima interrupción, y según lo recogido en el artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria; Octavo.–La parte recurrente indica que tiene por objetivo la inscripción o anotación de las fincas del 1 al 6, que figuran en la escritura número 843 de protocolo, al amparo de los artículos 605 y 606 del Código Civil; y, Noveno.–El día 7 de marzo de 2007 falleció doña Trinidad H. S., hija y heredera de don B. H. H., fallecido el 18 de febrero de 1975, y de doña B. S. A., que falleció el 10 de noviembre de 2009, por lo que no fue posible inscribir los bienes a nombre de doña Trinidad H. S. en el Registro de la Propiedad, al morir antes de que le fueran atribuidos los bienes concretos de herencia, por lo que al amparo del artículo 20.3 de la Ley Hipotecaria, la parte recurrente solicita que se inscriban los inmuebles indicados en la escritura número 843 de protocolo a nombre de los herederos de ésta en la parte que les corresponda en relación con las fincas 1, 2 y 6 que figuran en la escritura citada.

cve: BOE-A-2013-1571

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 30 de octubre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 9, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 del Reglamento Hipotecario; 21 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria en Castilla y León; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

1. El primero de los defectos que se recurre es el consistente en no haberse hecho constar la referencia catastral de la finca número 1 del inventario por existir dudas sobre su correspondencia con la finca inscrita. En este sentido, debe concluirse que en ningún caso se desvirtúa la afirmación anterior de que existen dudas de la correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral, y ello es así, pues, al no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con los de la escritura, es lógico que tales dudas se puedan producir, sin que se dé ninguno de los supuestos que prevé el artículo 50 de la Ley 13/1996 para entender que existe correspondencia entre la finca y la referencia catastral. La misma argumentación debe entenderse aplicable al resto de las fincas en cuanto a su referencia catastral.

2. Impugnan también los recurrentes la afirmación que se hace en la nota de calificación de estar el término de Villasbuenas en período de concentración parcelaria. Tal expresión no es un defecto sino, como dice el registrador en su informe, es una simple advertencia o indicación impuesta por el artículo 21.2 de la Ley 14/1990, de Concentración Parcelaria de Castilla y León, ya que entre los bienes se incluyen fincas rústicas.

3. El segundo de los defectos (que se atribuye a las fincas 2 a 6) consiste en que, al no estar las fincas inscritas y debiendo, por tanto, procederse a su inmatriculación, no se acredita el título adquisitivo de los causantes mediante documento fehaciente. En cuanto a este defecto, los recurrentes dan una serie de explicaciones que, sobre no ser atendibles, por no constar en los documentos presentados a inscripción (cfr. artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), no pueden suplir la falta de documento fehaciente que exigen los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, tal y como interpretó esta expresión la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, pues no se acredita la adquisición anterior mediante documentos públicos, sino mediante documentos privados que son fehacientes solamente en cuanto a su fecha.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 12 de enero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

cve: BOE-A-2013-1571