

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10690 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, 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 Coria, por la que se suspende la inmatriculación de una finca vía expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villaroel, por la que se suspende la inmatriculación de una finca vía expediente de dominio.

Hechos

I

Mediante auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 2 de Coria en expediente de dominio el día 23 de marzo de 2013 rectificado por otro del día 4 de abril de 2013 se señala: «Se declara justificado el derecho alegado a favor de C. A. M. sobre la finca rústica descrita en el hecho primero de la presente resolución, acordando la inmatriculación de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad de Coria en la forma que previene la legislación vigente».

II

Testimonio del auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Coria el día 15 de mayo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 28 de mayo que a continuación se transcribe: «... Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha de 15 de mayo de 2013, a las 13 y tres minutos, don J. H. S. presenta Testimonio firme del Auto 30/2.013 de fecha veintitrés de Marzo de dos mil trece, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación número 182/2.012, expedido por don M. A. C. C., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2, con fecha seis de Mayo de dos mil trece, presentada a liquidación el mismo día, y que causa el asiento 586 del Diario 61. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1. La inmatriculación de un inmueble, por cualquier medio, exige que exista una total coincidencia entre la descripción del mismo contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada. 2. No constan todas las circunstancias personales de la promotora del expediente en los términos exigidos por la legislación hipotecaria (como el estado civil, a efectos de determinar el carácter del bien a inmatricular). 3. De acuerdo con el Principio de Especialidad, la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca, lo cual no es válido. 4. Igualmente, tal y como advertí en la certificación registral, existen dudas fundadas de que la finca a inmatricular, pueda proceder de otras ya inscritas en el Registro... y por tanto el cauce correcto sería el de reanudación de tracto. Artículos 18 L H, 100 Rh, 9 LH 51 Rh y 53.7 Ley 13/96 de 30-XII y principios de especialidad y Tracto Sucesivo. Teniendo los efectos señalados el carácter de subsanables procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta (...). Coria, 28 de Mayo de 2013. El registrador F/Alonso López Villarroel (firma ilegible)».

III

El día 27 de junio de 2.013 doña C. A. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1. Que la única diferencia entre la descripción de la finca y la recogida en la certificación catastral es de cabida (cinco hectáreas frente a cinco hectáreas, cuarenta áreas y cincuenta y seis centiáreas). 2. Que, junto al testimonio del auto, se aportó la escritura pública otorgada el día 16 de abril de 1988 en Torrejoncillo, ante el Notario de Coria, como sustituto legal, don Carlos de la Haza Guijarro, número 579, que esgrimió la recurrente en el Juzgado para acreditar su derecho de la que deriva: de la misma resulta el estado civil de la recurrente, siendo ésta la única que circunstancia personal exigida por la legislación hipotecaria que no figura en el auto; y de esta también resulta que hay una sola descripción que se determina como la descripción actual de la finca, tras su segregación de la finca matriz; así como que de otra de compraventa, autorizada por el notario don Pedro García-Rosado y Barroso el día 24 de julio de 1964, en Plasencia, número 1.208, que recoge la adquisición por la recurrente y sus hermanos de la finca matriz, con la que en parte, según la certificación del Registro de la Propiedad, podría coincidir, y de la que resulta que la misma no figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad.

IV

Mediante escrito con fecha de 3 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 53.7 Ley 13/96; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 7 de julio de 2006, 22 de junio de 2007, 8 de junio, 18 de agosto y 8 de septiembre de 2009, 4 de febrero y 28 de junio de 2012 y 3 de junio y 2 de julio de 2013 (3.ª).

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la inmatriculación de una finca que se realiza mediante expediente de dominio. El registrador señala como defectos: 1. falta de una total coincidencia entre la descripción del inmueble contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada; 2. no constan todas las circunstancias personales de la promotora del expediente en los términos exigidos por la legislación hipotecaria; 3. la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca; y, 4. existen dudas fundadas de que la finca a inmatricular, pueda proceder de otras ya inscritas en el Registro como «D. B.», y por tanto el cauce correcto sería el de reanudación de tracto, lo que se había advertido en la certificación de cargas expedida para expediente.

La recurrente alega que la única diferencia de descripción radica en la cabida de la finca y que los datos personales de la titular constan en la escritura que se acompaña al testimonio del auto; la descripción actual de la finca, tras su segregación de la finca matriz, así como el título que recoge la adquisición por la recurrente y sus hermanos de la finca matriz, recogen una descripción, con la que en parte, según la certificación del Registro de la Propiedad, podría coincidir, y de la que resulta que la misma no figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En primer lugar, en lo relativo a los defectos que afectan a la descripción de la finca: por un lado, en el auto se recogen dos potenciales descripciones del inmueble. Como ha señalado este Centro Directivo [Resolución de 2 de julio de 2013 (3.ª)], el sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la

Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado. En definitiva, como señala el registrador, la descripción de la finca debe ser clara y unívoca, por lo que la doble descripción posible que se recoge en el auto vulnera el principio de especialidad, por lo que el defecto debe ser confirmado.

3. Concorre, además, que ninguna de dichas descripciones coincide íntegramente con la descripción que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica exigible para la inmatriculación. El defecto también debe confirmarse. Para evitar dobles inmatriculaciones –supuestos que hay que evitar a toda costa por distorsionar los efectos propios del sistema registral– el legislador ha introducido mayores cautelas en los requisitos para el acceso inicial de las fincas al Registro y uno de ellos, quizás el más importante, es la exigencia de certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los descritos en el título inmatriculador (cfr. la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario por Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre; así como la ley 13/1996, de 30 de diciembre y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

4. Señala también la nota de calificación la posible coincidencia parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra ya inscrita, por lo que el registrador alberga dudas que, previamente, hizo constar en la certificación solicitada a los efectos del expediente. La doctrina de este Centro Directivo es la ya contenida en la Resolución de 29 de mayo de 2002 («Boletín Oficial del Estado» de 19 de julio), cuando determina que «en ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aún cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma que en el auto y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registrador por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita». Este criterio había sido igualmente mantenido por este Centro Directivo en Resolución de 7 de noviembre de 2000. En el supuesto presente el registrador hace constar sus dudas ya en la propia certificación y señala expresamente las fincas con las que podría coincidir y como ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de junio de 2009 esto permite «que sea el propio Juzgado quien a la vista de dichas dudas, valore la procedencia o no de aprobar el expediente de inmatriculación». En estos términos, el defecto no puede ser confirmado, pues señaladas las dudas por el registrador en la certificación previa, es competencia judicial su valoración.

5. Por último, señala el registrador en su nota que en el auto no figuran todas las circunstancias personales de la promotora del expediente. La identificación de la persona a cuyo favor se declara el dominio en el auto es completa, pues se señala su nombre y D.N.I., pero no incluye el resto de circunstancias exigibles (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) pero también es cierto que, como señala el recurrente y no discute el registrador, junto con el expediente se presentó el título por el que aquella resultaría propietaria de la finca cuya inmatriculación se pretende, por lo que, ya que se tendrían los datos necesarios para procurar la inscripción cumpliendo con todas las exigencias de la legislación hipotecaria. Este defecto, por tanto, debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto a los defectos 2 y 4 de la nota de calificación, y desestimarlos en cuanto a los demás, confirmando la nota de calificación en cuanto a estos últimos.

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