

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8776 *Resolución de 9 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Novelda, por la que se suspende la inmatriculación de una casa sita en Monforte del Cid.*

En el recurso interpuesto por el notario de Alicante, don Francisco Peral Ribelles, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Novelda, don Manuel García-Serna Colomina, por la que se suspende la inmatriculación de una casa sita en Monforte del Cid.

Hechos

I

Ante el notario de Alicante, don Francisco Peral Ribelles, se otorgó el 25 de noviembre de 2011, protocolo número 1.598, escritura de adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. G. M. y su esposa doña S. A. M., incluyéndose entre los bienes relictos una casa..., que consta de planta baja y alta. Dicha finca según el título no consta inmatriculada en el registro. Se señala una referencia catastral. Posteriormente mediante acta complementaria autorizada por el mismo notario el 23 de marzo de 2012, con el número 290 de protocolo, se complementa el título primeramente reseñado incorporándose certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca. Por auto número 6/2013 dictado por doña Clara Belén Ortuño Baeza, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Novelda, el 11 de enero de 2013, se aprobaron las operaciones particionales. Se acompaña el título previo de adquisición, escritura de compraventa otorgada en Aspe, ante el notario don Antonio Manteca López el 10 de junio 1977 con el número 839 de protocolo.

II

La anterior documentación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Novelda e inscrita parcialmente, recayendo, con fecha 30 de abril de 2013, la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Novelda Previa calificación he inscrito el precedente documento en unión de acta complementaria autorizada por el Notario de Alicante don Francisco Peral Ribelles, en: Finca: N.º 9.896 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 92, Anotación 3.ª Finca: N.º 10.987 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 94, Anotación 4.ª Finca: N.º 5.415 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 96, Anotación 8.ª Finca: N.º 5.377 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 98, Anotación 5.ª Finca: N.º 2.510 de Monforte del Cid, al Tomo: 2.095, Libro: 285 de Monforte del Cid, Folio: 102, Anotación 12.ª en virtud de las cuales se han practicado inscripciones a favor de don José Ramón G. A., respecto de las fincas 9.896 y 2.510 de Monforte del Cid y don Vicente: G. A., respecto de las fincas 10.987. 5.415 y 5.377 de Monforte del Cid y he suspendido la inscripción respecto de la finca 5 del apartado III, en base a los hechos y fundamentos de derecho que se expresan a continuación. Al margen cada una de las inscripciones practicadas he extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Con motivo de la referida anotación se han cancelado por caducidad una nota de afección al margen de la inscripción 2a de la finca 9.896, dos notas de afección al margen de la inscripción 3.ª de la finca 10.987 y dos notas de afección al margen de la inscripción 11.ª de la finca 2.510. Los asientos practicados, en cuanto se

refiere al derecho inscrito, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirán los créelos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los arts. 1. 17, 20. 28. 32, 34, 38 y 41 tic la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los terminas en ella establecidos. De conformidad con el art. 434 del Reglamento Hipotecario, hago constar: que sobre la finca 10.987, existen cargas, distintas de las relacionadas en el título, remitiéndome a tal efecto a la nota simple que se adjunta. Respecto de las fincas 5.415 y 5.377: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario –RDL 1/2004 de 5 de marzo–, se hace constar que no se han aportado los documentos acreditativos de la referencia catastral a los que se refiere el artículo 41, y que subsiste la obligación de presentar la correspondiente declaración ante la Administración Catastral. Hechos. En dichos documentos, entre otras operaciones, se solicita la inmatriculación de una casa en Monforte del Cid..., acompañándose a tal efecto, el título previo de adquisición y certificación catastro descriptiva y gráfica, inserta en el acta citada al principio de la presente nota. Examinada la documentación resulta que la descripción de la finca que consta en la certificación catastral y en el título inmatriculador no es totalmente coincidente con la descripción de ésta en el título previo de adquisición, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca. Fundamentos de Derecho.–Artículo 53, apartado siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, artículo 298 del Reglamento Hipotecario, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de enero de 2008, que en síntesis dice que para practicar la inmatriculación por título público, es necesario que la finca descrita en el título previo coincida con la que se refleja en el título inmatriculador, y si existen diferencias que hagan dudar de esa identidad, habrá que complementarlo con la correspondiente acta de notoriedad. Contra esta decisión, (...). Novelda a treinta de abril del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Manuel García-Serna Colomina».

III

Contra la anterior nota de calificación, el notario autorizante de la escritura, don Francisco Peral Ribelles, presenta recurso que deposita en la oficina de Correos el día 24 de mayo de 2013 y se tiene entrada en el registro el día 27 siguiente, en el que alega resumidamente lo siguiente: 1. Que tanto el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, como el 298 del Reglamento Hipotecario se encuentran plenamente cumplidos por cuanto la descripción del inmueble en la herencia, título inmatriculador, coincide en todo con la certificación catastral descriptiva y gráfica, y supone que desde 1997 la inmatriculación registral debe recoger la descripción catastral que ha pasado a ser la descripción documental; 2. La calificación registral se limita a señalar que la descripción no es totalmente coincidente, pero no argumenta nada más. Expresa dudas sobre la identidad de la finca pero ni se dice en que consisten ni justifica la razonabilidad de las mismas. Lo cual impide al recurrente despejar las dudas y/o su carácter razonable. Que el supuesto de hecho contemplado en la resolución invocada por el registrador es parecido pero no igual ya que las discrepancias en ese caso eran de un 31% de la superficie, aquí la diferencia es de cinco metros, y no coincidían tres de los cuatro linderos, aquí coinciden los tres fijos y en cuanto al cuarto la diferencia es que en el título previo se señalaban fincas de dos personas, con las que coincide plenamente, y ahora son cuatro; y, 3. Lo que estableció el artículo 53.7 de la Ley 13/1997 era la coincidencia plena de la descripción catastral con el título inmatriculador, la coincidencia plena con el título previo que data de 34 años es prácticamente imposible. Lo que establece la doctrina del Centro Directivo es que las diferencias de descripción entre el título inmatriculador y el previo han de ser de tal naturaleza que no provoquen dudas fundadas acerca de que se trate de la misma finca. Y en este caso no las hay y ni siquiera se han explicitado en la calificación.

IV

El registrador emitió su informe con fecha 31 de mayo de 2013, reiterándose en su calificación y haciendo notar en cuanto a las discrepancias que en el título previo se citan

como colindantes por la derecha entrando las casas de doña J. M. A. y de don J. R., siendo los demás linderos fijos mientras que en el título inmatriculador el lindero derecho lo componen cuatro fincas, dos de ellas coincidentes con el título anterior y por último que examinado el registro y la cartografía dos de las fincas se corresponden con sendas fincas registrales que no proceden de segregación ni son matrices de otras, lo que explicaría la existencia de dos titulares más en ese lindero. Continúa incidiendo en la descripción de una de las fincas colindantes con la que se pretende inmatricular.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 18, 19, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 117, 298, 300 y 306 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 2 de junio de 2005; 5 y 23 de junio y 6 y 17 de octubre de 2006; 7 de abril y 8 de septiembre de 2009; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011; 20 de julio, 2 de agosto y 16 de noviembre de 2012, y 28 de mayo de 2013.

1. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011, y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 13 de octubre de 2005; 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005; 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. En el supuesto debatido el registrador suspende la inscripción por entender que la descripción de la finca que consta en la certificación catastral y en el título inmatriculador no es totalmente coincidente con la descripción de esta en el título previo de adquisición, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca.

La descripción de la finca entre el título previo y el título inmatriculador, entre las que median treinta y cuatro años, solo difiere en una ínfima diferencia en superficie (cinco metros) que no se menciona por el registrador en su informe por lo que no se considera que haya sido tenida en cuenta en la calificación, y en el lindero derecha entrando que en

el título previo linda con las fincas de doña J. M. A. y don J. R. y en el inmatriculador linda, además con don J. M. Q. B. y don R. L. A. Los otros tres linderos corresponden a calles, y son idénticos en ambos documentos. En la planimetría catastral se observa que la finca en cuestión y sus colindantes se encuentran integradas en una suerte de isleta circunscrita por las tres calles.

El registrador en su informe señala que dos de los colindantes están identificados registralmente, que su numeración se ha alterado en el mismo sentido que la del interesado y que sus fincas no proceden o son matrices de otras por segregación, extendiéndose en cuanto a las circunstancias de una de las fincas registrales si bien, aparte de no suministrar suficientes datos de la misma, estas consideraciones no pueden ser tomadas en cuenta puesto que no se pusieron de manifiesto en la nota de calificación y exceden de la mera diferencia descriptiva que señaló en la misma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Dándose estas circunstancias, la calificación del registrador no puede ser mantenida. Es cierto que caso de inmatriculación de fincas el registrador debe extremar el celo calificador para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes las que no lo son en realidad., Y que no solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la se haga en el título inmatriculador sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al Registro se pretende. Pero en este caso no existen diferencias en la descripción en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca y precisamente la Resolución de 4 de enero de 2008 a que hace referencia el registrador en su nota llegaba a la conclusión contraria porque la descripción de la finca difería en cuanto a la superficie en un alto porcentaje y no coincidían tres de los cuatro linderos, es decir el supuesto de hecho era distinto, por no decir radicalmente opuesto al actual.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.