

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

570 *Resolución de 15 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coria a inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para inmatriculación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. G. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, a inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para inmatriculación de fincas.

Hechos

I

El día 31 de julio de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Coria testimonio del auto judicial número 127/14, relativo al expediente de dominio para inmatriculación número 175/2013, causando el asiento de presentación número 702 del Diario 62.

II

El día 27 de agosto de 2014, don Alfonso López Villarroel, registrador de la Propiedad de Coria, expidió nota de calificación del siguiente tenor: «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: Don A. G. G., con NIF (...), presenta un Testimonio del Auto 127/14 firme, expedido por don J. A. R. G., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Coria, con fecha treinta de Julio de dos mil catorce, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación 175/2013, causando el asiento 702 del Diario 62. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: –Existe discordancia entre la descripción de la finca en el documento judicial y la certificación catastral descriptiva y gráfica, debiendo ser ambas totalmente coincidentes. –La certificación catastral que se aporta es de 10/03/2009, teniendo la misma una validez de un año, cuando el procedimiento se promueve en el año 2013. –No se acredita el cumplimiento de las citaciones de las personas que exige el artículo 201 de la ley Hipotecaria, párrafo 3. –Los promovientes del expediente se encuentran casados en régimen de gananciales, y se señala que adquirieron por compra, cuando en la parte dispositiva se dice que se inscribe por mitades e iguales partes indivisas, debiéndose aclarar dicha circunstancia. Art. 18 LH, 100 RH, 272 y ss RH, 199 y ss LH, TRLC, 53.7 L13/1996, 30-XII, 9 LH, 51 RH y 1315 y ss del Cg Cv. Teniendo los defectos 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 calificación (...) Coria, 27 de Agosto de 2014 El registrador (firma ilegible) F/ Alfonso López Villarroel».

III

Mediante escrito, de fecha 2 de octubre de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1, don A. G. G. interpuso recurso contra la nota de calificación, en base a las siguientes alegaciones: «Primero.–Conforme la notificación del

registro de la propiedad de Coria de suspensión de la inscripción solicitada por esta parte se lleva a cabo por los siguientes motivos: a) Existe discordancia entre la descripción de la finca en el documento judicial y la certificación catastral descriptiva y gráfica, debiendo ser ambas totalmente coincidentes. b) La certificación catastral que se aporta es de 10/03/2009, teniendo la misma una validez de un año, cuando el procedimiento se promueve en el año 2013. c) No se acredita el cumplimiento de las citaciones de las personas que exige el artículo 201 de la ley Hipotecaria, párrafo 3. d) Los promovientes del expediente se encuentran casados en régimen de gananciales, y se señala que adquirieron por compra, cuando en la parte dispositiva se dice que se inscribe por mitades e iguales partes indivisas, debiéndose aclarar dicha circunstancia (...). Segundo.—En relación con el punto a) existe discordancia entre la descripción de la finca en el documento judicial y la certificación catastral descriptiva y gráfica, debiendo ser ambas debidamente coincidentes, debemos manifestar al respecto, que la Certificación Catastral que se aporta expresa el siguiente contenido: - Inmueble con referencia catastral 9683814PE9398S0001DD, sito en (...) la localidad de Moraleja, con una superficie construida de setenta y dos metros cuadrados (72 m²). Asimismo en el Auto 127/2014 que se aportó para la inscripción del inmueble a este Registro de la propiedad manifiesta literalmente la parte dispositiva: Urbana: casa en la localidad de Moraleja, sita en (...), que consta de planta baja, con una superficie de cuarenta metros cuadrados, y setenta y dos metros cuadrados (72 m²). Y por último, en las Escrituras Públicas aportadas de fecha 20 de julio de 1963, hace referencia al inmueble con la siguiente descripción: - Una casa de esta villa y su calle denominada (...) que consta de planta baja, contando de una superficie aproximada de unos cuarenta metros cuadrados. Observando las tres descripciones de los distintos documentos públicos, podemos concluir, que lo tres hacen referencia a una vivienda situada en la calle (...) de la localidad de Moraleja. Asimismo, tanto en el Auto como en la Escritura aportada hace referencia a una planta baja de unos cuarenta metros, sin especificar los metros construidos en las escrituras. Por otro lado, tanto en el auto como en la certificación catastral se llega a la conclusión exacta de que la vivienda consta de unos setenta y dos metros cuadrados construidos (72 m²), por lo que la disconformidad aludida no existe, puesto que expresan exactamente las mismas medidas y la misma localización (...). Tercero.—Referente al punto b) la certificación catastral que se aporta es de 10/03/2009, teniendo la misma una validez de un año, cuando el procedimiento se promueve en 2013, manifestar al respecto, que el procedimiento de inmatriculación de finca se inicia con todas las garantías legales establecidas por los órganos competentes, de modo contrario, el juzgado competente en este caso, habría actuado de oficio para la subsanación de dicho defecto en su caso, no habiendo manifestado nada al respecto, con considerar que tanto dicho documento público como la escritura aportada al efecto de encontraban con todos los efectos legales. Cuarto.—En cuanto al punto c) No se acredita el cumplimiento de las citaciones de las personas que exige el art. 201 de la Ley Hipotecaria, párrafo 3, esta parte viene a manifestar que las citaciones de los vecinos colindante al inmueble de referencia se realizaron con éxito, estando aportados los debidos acuses de recibos de las citaciones al procedimiento de referencia 175/2013 de inmatriculación, los cuales nos ha sido imposible obtener, por lo que dejamos señalados los autos antes referenciados para la oportuna comprobación del órgano competente, estando el procedimiento en el juzgado de primera instancia e instrucción nº 2 de Coria. Asimismo, sin las debidas citaciones no se habrían cumplido con las garantías procesales que este proceso requiere por lo que el Juzgador en dicho caso hubiera actuado en consecuencia. Incidir en el hecho de que nos ha sido imposible la obtención de dicha documentación que obra en el expediente de dominio e inmatriculación 175/2013 que dejamos señalado a todos los efectos legales oportunos. Quinto.—En último lugar, aclaramos el punto d) Los promovientes del expediente se encuentran casados en régimen de gananciales, y se señala que adquirieron por compra, cuando en la parte dispositiva se dice que se inscribe por mitades e iguales partes indivisas, debiendo aclarar cierta circunstancia. En este punto debemos decir, que los promovientes están casados en régimen legal de gananciales, por lo que cualquier

compra que realicen, y en este caso en la compra de dicho inmueble se compra para la sociedad legal de gananciales, por lo que deberá estar inscrito a favor de ambos cónyuges. Es decir que si el inmueble se inscribe a favor de los cónyuges, aparecerá inscrito por iguales partes indivisas».

IV

El día 16 de octubre de 2014, el registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 1361 del Código Civil; 51, 93, 94, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el 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 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 8 de abril, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 23 de noviembre de 2011 y 5 de agosto de 2014, entre otras.

1. Son objeto del presente expediente diversas cuestiones relacionadas con el expediente de dominio como procedimiento para inmatricular fincas en el Registro de la Propiedad, cuyo análisis se verificará siguiendo el orden del registrador de la Propiedad en su nota de calificación.

2. Como primer defecto, alega el registrador discordancia entre la descripción de la finca en el documento judicial y en la certificación catastral descriptiva y gráfica. Inicialmente, debe apuntarse que la nota adolece de la claridad y precisión que sería deseable, como se aprecia en el hecho de que el recurso alude únicamente a la falta de concordancia en cuanto a la superficie (cuando el propio registrador, en su informe, alude también a la discordancia en cuanto a los titulares colindantes).

No obstante, y dada la amplitud del defecto alegado, y sin perjuicio de lo anterior, procede analizar ambas cuestiones.

En efecto, en el documento judicial se describe la finca a inmatricular con una superficie aproximada de cuarenta metros cuadrados y setenta y dos metros cuadrados construidos, mientras que en la certificación catastral descriptiva y gráfica se observa una superficie de suelo de setenta y dos metros cuadrados y otra idéntica construida. La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que el registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación 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.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva exigible con el documento en cuestión.

Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos –*vid.* Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 6 de mayo de 2009–, o de los judiciales –*vid.* Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo

de 2007 y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010– y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado, – *vid.* Resolución de 2 de abril de 2014 que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005– pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión –lo cual no podría ser exigido retroactivamente– sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal Ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro».

En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que «la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de sus linderos».

Y, 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–.

Por tanto, existiendo en el presente caso una diferencia entre la superficie expresada en el auto judicial, con la expresada en la certificación catastral, en los términos ya expresados, ha de confirmarse el defecto señalado por el registrador y desestimar el recurso en este punto.

El segundo punto de discordancia entre el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, alude a los titulares colindantes. Al respecto, y como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 5 de agosto de 2014 (citada en los «Vistos») su innecesariedad a cuyos argumentos cabe remitirse: Una vez concretados de tal modo los datos catastrales del inmueble que se inmatricula y los de sus inmuebles catastrales colindantes –todos ellos reflejados en la cartografía catastral, y que habrán de expresarse en la descripción literaria registral–, la concreción de cuáles sean las fincas registrales, si las hay ya inmatriculadas, que resultan colindantes con la que se acaba de inmatricular –y quiénes son sus propietarios y demás titulares registrales de derechos, a todos los efectos legales–, resultará, en su caso, del historial registral de cada finca colindante, cuya localización se facilita con el correcto empleo, como elemento auxiliar, de la aplicación informática de gestión de fincas registrales e información georreferenciada a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

3. El segundo defecto señalado por el registrador en su nota alude a la falta de vigencia de la certificación catastral incorporada al expediente, ya que la fecha de su expedición es de 10 de marzo de 2009, habiendo sido promovido el procedimiento judicial el 22 de febrero de 2013. Para resolver adecuadamente esta cuestión, debe señalarse que, de acuerdo con la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas tendrán una validez de un año desde la fecha de su expedición siempre que durante ese plazo no se produzcan modificaciones en las circunstancias determinantes de su contenido. Y, partiendo de ello, debe determinarse hasta qué punto la caducidad de la certificación vicia el procedimiento inmatriculador, y si, siendo la respuesta afirmativa, ello puede ser objeto de calificación registral.

La respuesta a la primera cuestión resulta de lo expresado anteriormente en esta Resolución. En efecto, la importancia que la normativa actual otorga a la certificación catastral descriptiva y gráfica, y la necesidad de coincidencia, en los términos señalados,

concluye, necesariamente, la necesidad de su vigencia. E igualmente, y en sentido paralelo, si el registrador de la Propiedad puede y debe exigir la aportación de la certificación catastral, en términos coincidentes, siendo ello materia objeto de calificación, también lo es la vigencia de la misma.

Debe señalarse que dicho defecto podría fácilmente subsanarse mediante la aportación de certificación vigente coincidente con la presentada al inicio del procedimiento.

4. El tercer defecto señalado en la nota tiene por objeto la falta de acreditación al registrador calificador de las citaciones a las personas exigidas en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El propio recurrente reconoce la imposibilidad de su obtención.

En efecto, en la descripción de la finca en el título inmatriculador, se refieren unos colindantes que no son objeto de citación, como sí lo es el colindante según la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pues bien, de la misma forma que, como se ha señalado anteriormente, es perfectamente factible una divergencia en los titulares colindantes respecto de los recogidos en la certificación catastral, por las razones señaladas, es evidente que los reconocidos como tales en el propio título inmatriculador deben ser necesariamente citados, según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya citación debe resultar del propio auto, a fin de que el registrador pueda calificar su cumplimiento, como garantía esencial, evitando que se generen indefensiones (artículo 24 de nuestra Constitución), especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores (sin poder entrar en el concepto de tercero a efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria).

5. Finalmente, el cuarto defecto alegado se motiva al estar el promoviente del expediente casado en régimen legal de gananciales, al señalar el fundamento jurídico segundo del auto que los cónyuges compraron mediante contrato privado de compraventa en el año 1982, en el que se declararon ya casados, y posteriormente resolver la inmatriculación del pleno dominio con carácter privativo, y por mitades e iguales partes indivisas sobre la finca.

Como ya señaló este Centro directivo en Resolución de 8 de abril de 2010 (citada en los «Vistos»), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por autoridad judicial ha de limitarse a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

La necesaria claridad de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento Hipotecario prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado. Por el contrario, en el auto objeto del recurso, se determina por un lado que el régimen económico matrimonial del promoviente y su esposa es el legal de gananciales, resulta por otro que en el contrato privado de compra se declararon ya casados, y sin embargo se resuelve la inmatriculación con carácter privativo sin alusión alguna al hecho que determine dicho carácter de la adquisición, siendo, como es sabido, excepcional en el ámbito de la sociedad de gananciales, dada la presunción de ganancialidad, y los rigurosos requisitos que el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio todo ello de la posibilidad de prueba de dicha adquisición en sede judicial, y de la posibilidad de negocios entre cónyuges, con sus propios efectos entre partes y respecto de terceros, nada de lo cual resulta del expediente judicial. Por ello este defecto debe también ser confirmado.

No corresponde a los cónyuges, en el régimen económico-matrimonial de gananciales, individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que se puede disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación en aquéllos se predica globalmente respecto de todo el patrimonio ganancial, como patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que

presupone la actuación sobre la totalidad del bien, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en tales operaciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado que, a excepción de lo relativo a la coincidencia personal de los titulares linderos, extremo en que debe ser revocada la nota, respecto de los demás defectos expresados en la misma, desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 15 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.