

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16822 *Resolución de 11 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la denegación dictada por el registrador de la propiedad de Betanzos a inscribir una escritura de ampliación de capital.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. V., en nombre y representación de «Urbancor, S.L.», contra la denegación dictada por el registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, a inscribir una escritura de ampliación de capital.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de mayo de 2019 por doña Mónica María Jurjo García, notaria de A Coruña, con el número 380 de protocolo, don J. M. V. V. aportó a la mercantil «Urbancor, S.L.» el pleno dominio de una casa destinada a vivienda unifamiliar.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 3265/2019, Ast.º 1775 Diario 124

Hechos:

Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el número 1775 del Diario 124, escritura autorizada el 23/05/2019 por el Notario de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, número de protocolo 380/2019, en virtud de la cual don J. M. V. V. aporta y transmite a la sociedad «Urbancor, Sociedad Limitada», el pleno dominio de la siguiente finca:

Municipio de Sada. Casa, destinada a vivienda unifamiliar, sita en el lugar de (...), señalada en el catastro con el número (...), y según manifiestan los comparecientes en la escritura está señalada con el número (...) policía, y cuya Referencia Catastral, según consta en la escritura es: 9992604NH5999S0001JK.

En fecha 12/09/2018 se practicó la inscripción 8.ª de la finca registral 1286 y las inscripciones 6.ªs de las fincas registrales 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano, en el que se expresaba que la [sic] fincas registrales citadas conformaban la parcela catastral cuya referencia es 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma de la finca que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero sí la referencia catastral.

No consta el pago o en su caso la exención del Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ni que la escritura figure inscrita en el Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.”.

Artículo 383 del Reglamento Hipotecario: “No podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil. Una vez practicada la inscripción en el Registro de la Propiedad, podrá volverse a presentar el título en el Mercantil para que, por nota al margen de la respectiva inscripción, se hagan constar las inscripciones efectuadas en aquél.”.

Vistos la Ley y Reglamento Hipotecario, en especial los preceptos citados, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción solicitada, por los defectos advertidos, siendo uno de ellos insubsanable.

La vigencia del asiento se prorroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la notificación, de conformidad con lo previsto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse: (...)

Betanzos, 20 de junio de 2019 El Registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. V., en nombre y representación de «Urbancor, S.L.», interpuso recurso el día 19 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que contra dicha denegación, mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo, con base en los siguientes

Hechos:

Primero. Con fecha 24/11/2017, el compareciente solicitó certificación de la situación registral de la finca con referencia catastral 99926004NH5999S0001JK, a cuyo efecto fue expedida por el Registro de la Propiedad de Betanzos, certificación negativa (...)

Segundo. Con fecha 30/04/2018, a petición del que suscribe, dicho Registro expidió nueva certificación negativa, sobre la situación registral de la finca indicada (...)

Tercero. En fecha 14/06/2018 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Betanzos, bajo el n.º 1652 del Diario 122, escritura pública de compraventa de fecha 08/05/2018 autorizada por el Notario de A Coruña D.ª Mónica María Jurjo García, n.º protocolo 343/2018, entrada 3424/2018 (...)

Cuarto. Calificado dicho título, el Registrador indica “Dicha finca no aparece inscrita a favor de persona alguna, según los índices de este Registro, por lo que ha de procederse a su inmatriculación, conforme a los art. 205 de la L. Hipotecaria y 298 de su Reglamento...”, acordando suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable en su caso, de falta de título previo, (...)

Quinto. Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, D. J. M. V. V. interesó la práctica de la anotación preventiva, de conformidad con lo previsto en el art. 323, en relación con el art. 42.9, de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en fecha 6 de septiembre de 2018.

Sexto. Mediante resolución de fecha 19/9/2018, notificada en fecha 26 de septiembre de 2018, se deniega la solicitud de anotación preventiva, alegando que “en fecha 12/09/2018 se practicó inscripción de las fincas registrales 1286, 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada el 04/09/2018, en la que se expresa que las fincas indicadas conforman la parcela

catastral 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literal de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero si la referencia catastral” (...)

Séptimo. Contra dicha denegación fue presentado recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual dictó resolución de fecha 30 de enero de 2019, estimando el recurso presentado ante dicho Organismo, respecto a la denegación de la solicitud anotación preventiva de la escritura de fecha 08/05/2018. Dicha resolución indica que el dictamen del Registrador es erróneo: “en la afirmación del Registrador de que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, se encuentra el error, pues la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva. Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de (...), como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con la finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.” (...)

Octavo. Con fecha 05/02/2019, el Registro de la Propiedad expidió nota simple justificando la anotación preventiva de suspensión de inscripción de inmatriculación a favor del demandado, por título de compraventa, en cumplimiento y consonancia con lo establecido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, constatando que “no hay titulares registrales”. (...)

Noveno. En fecha 23/5/2019 se otorga escritura en virtud de la cual D. J. M. V. V. aporta y transmite a la sociedad Urbancor S. L. el pleno dominio de la finca referenciada. (...) Dicha escritura se presenta en Registro para su inscripción, n.º 1775 Diario 124.

Décimo. Con fecha 20 de junio se dicta calificación por el Registro de la Propiedad de Betanzos (...) denegando la inscripción por defecto insubsanable, haciendo constar como hecho que “en fecha 12/09/2018 se practicó inscripción de las fincas registrales 1286, 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada el 04/09/2018, en la que se expresa que las fincas indicadas conforman la parcela catastral 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literal de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero si la referencia catastral”, es decir, invocando el mismo hecho que en la calificación de fecha 19/9/18. que fue recurrida v revocada por la resolución citada de la DGRN (...).

Fundamentos de Derecho:

I. En el momento de solicitud de la anotación preventiva vigente la prórroga del asiento de presentación, solicitud de fecha 6 de septiembre de 2018, la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta, pues en dos ocasiones se había certificado así por el Registro. Es con posterioridad a la solicitud de anotación, cuando se produce la presentación de otro título en el Registro, respecto al cual el Registrador no actuó con la debida cautela, al entender de esta parte, atribuyendo la identificación de cuatro parcelas con una determinada finca registral; en la afirmación del Registrador de que “la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, se encuentra el error, pues la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.

Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de Sada a El Castro, como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir, la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva presentada por el Sr. V. V.

II. Según tiene reconocida esa Dirección, la adecuada descripción de las fincas en los títulos a inscribir, en un sistema de folio real como el español, es un elemento esencial tanto de identificación de las mismas como de permanente actualización de tal descripción a la realidad. La importancia en la determinación de la finca registral, deriva de que constituye el objeto sobre el que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles definiendo el ámbito físico de su ejercicio (Resolución de 25 de septiembre de 2014).

Es por este motivo por el que se exige la máxima cautela y bajo el principio de calificación del registrador. De otro modo se estaría dando acceso al Registro a situaciones jurídicas o datos de hecho no suficientemente contrastados debilitando el sistema y perjudicando, eventualmente, a terceros titulares de derechos sobre la misma finca o sobre fincas colindantes.

Así lo estimo esa Dirección General mediante Resolución de fecha 30 de enero de 2019, entendiendo que la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva. Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de (...), como la superficie del conjunto de estas: 884 m², como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con la finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), y superficie de 973 m². Es decir la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva." Y esa finca que fue objeto de anotación preventiva es la misma que ahora se aporta por el el [sic] Sr. V. V. a la sociedad de la que es administrador [sic], Urbancor S.L., por lo que el mismo razonamiento debe aplicarse en cuanto a la falta de identidad de la finca que se pretende inscribir y las parcelas catastrales sobre las que existe una "manifestación" de referencia catastral en una escritura, pero cuya descripción física no coincide con la que se pretende matricular.

Los títulos inscritos bajo la referencia catastral citada, incumplen lo dispuesto en el art. 45 de la Ley del Catastro: Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Así mismo, los títulos inscritos contravienen el art. 47 de la L. del Catastro Inmobiliario:

"1. Los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 38 que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral conforme a lo previsto en el artículo 41, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias".

Las inscripciones, también contravienen lo dispuesto el art. 48 de dicha norma:

"2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45".

Procede, por tanto, invocar el contenido de dicha resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado, que pone de manifiesto el error del Registrador, al manifestar que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, como ya explicó en su día la Resolución invocada de fecha 30 de enero de 2019.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación mediante escrito de fecha 5 de agosto de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 20, 198, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018 y 24 de abril de 2019.

1. Se discute en el presente expediente si procede la práctica la inscripción de una escritura de ampliación de capital en la que sea aporta un inmueble no inmatriculado resultando inscrita la referencia catastral del mismo en favor de otras registrales, concretamente las número 1.286, 3.211, 3.212 y 3.215 del Ayuntamiento de Sada.

Son hechos relevantes del presente expediente que:

– En fecha 24 de noviembre de 2017 el recurrente solicitó certificación de la situación registral de la finca con referencia catastral 9992604NH5999S0001JK, siendo expedida con carácter negativo por el Registro de la Propiedad de Betanzos. Dicha solicitud fue reiterada en fecha 30 de abril del mismo año con idéntica contestación.

– En fecha 14 de junio de 2018 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Betanzos, bajo el número 1652 del Diario 122, escritura pública de compraventa de fecha 8 de mayo de 2018 autorizada por la notaria de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, con el número 343 de protocolo. Dicho título fue calificado negativamente por el funcionario calificador indicando que dicha «finca no aparece inscrita a favor de persona alguna, según los índices de este Registro, por lo que ha de procederse a su inmatriculación, conforme a los art. 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento».

– Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se solicitó la práctica de la anotación preventiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en fecha 6 de septiembre de 2018.

– Tal solicitud fue resuelta mediante calificación de fecha 19 de septiembre de 2018, notificada en fecha 26 de septiembre de 2018, por la que se denegó tal solicitud de anotación preventiva, alegando que «en fecha 12/09/2018 se practicó la inscripción 8.^a de la finca registral 1286 y las inscripciones 6.^{as} de la finca registrales 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano el 4 de los corrientes, en el que se expresaba que la fincas registrales citadas conformaban la parcela catastral cuya referencia es 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma de la finca que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero sí la referencia catastral».

– Contra dicha denegación fue presentado recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual dictó Resolución de fecha 30 de enero de 2019, estimando el recurso presentado ante dicho organismo, respecto a la denegación de la solicitud anotación preventiva de la escritura de fecha 8 de mayo de 2018.

– Bajo el asiento de presentación 1775 del Libro Diario 124 se presenta escritura autorizada ante la referida notaria por la que don J. M. V. V. aporta el mencionado inmueble a la mercantil «Urbancor, S.L.».

2. En primer lugar debe reiterarse, como ya se hizo en la Resolución de este Centro Directivo de 30 de enero de 2019, la uniforme doctrina de esta Dirección General de los Registros y del Notariado respecto de la salvaguardia judicial de los asientos registrales ya practicados, con lo que cualquier impugnación de los mismos no puede dirimirse en sede de recurso al amparo de lo previsto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, no procediendo por tanto manifestación alguna respecto de tal extremo. Así lo ha reconocido, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2012 al disponer que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

3. Procede por tanto determinar en el presente expediente el propio objeto del recurso. Si nos atenemos a la calificación recurrida son dos los defectos concurrentes a juicio del registrador: a) la falta de previa inscripción del título en el Registro Mercantil, y b) la ruptura del principio de tracto sucesivo al constar la finca inscrita en favor de un tercero que no es objeto del negocio jurídico cuya inscripción se insta.

El recurrente en su escrito de 19 de julio de 2019 solicita expresamente que «procede, por tanto, invocar el contenido de dicha resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado, que pone de manifiesto el error del Registrador, al manifestar que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, como ya explicó en su día la Resolución invocada de fecha 30 de enero de 2019». Por lo tanto, debe concluirse que es tan solo objeto de recurso el segundo de los relatados defectos, es decir, la ruptura del principio de tracto sucesivo reconocido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Ahora bien, como así mismo ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

5. En el presente expediente, se pretende la inmatriculación de una casa destinada a vivienda unifamiliar en el Ayuntamiento de Sada que, como reconoce el registrador en su calificación, resulta que «la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coinciden, pero sí la referencia catastral».

Al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre

sean otorgados los actos referidos»; debiendo por tanto extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en caso de tratarse de una inmatriculación mediante la presentación de doble título traslativo, y que no se trate de una finca ya inmatriculada total o parcialmente, evitando de esta manera una doble inmatriculación.

En tal sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas respecto de tal extremo deberán estar justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas. Así lo ha dicho la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2019 al indicar que «ciertamente el registrador se limita a expresar la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, ya que en el Registro se atribuye a una finca inscrita el mismo número de parcela que aquella cuya inmatriculación se pretende si bien se sitúa en el polígono 20-21. Y, no obstante ser esta circunstancia ciertamente anómala, no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular. Tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación, careciendo de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas que pudieran indicar que compartían superficie siquiera parcialmente, o a posibles modificaciones operadas en la finca inscrita que permitan suponer fundadamente la existencia de modificaciones hipotecarias que pudieran suponer una doble inmatriculación parcial de accederse a la inscripción. Asimismo, no consta que se haya efectuado comprobación alguna de los antecedentes catastrales de los que pudiera inferirse la existencia de un error o de modificaciones en los números de parcelas y polígonos del plano parcelario catastral».

En el presente expediente no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral en los términos anteriormente referidos, debiendo por tanto concluirse que el defecto recurrido debe ser revocado en los términos en que ha sido emitido por el registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el único defecto impugnado de la calificación.

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, 11 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.