

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6362 *Resolución de 17 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial.

Hechos

I

Mediante expediente de dominio iniciado el día de 7 de mayo de 2019 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Pedro Antonio González Culebras, como sustituto de su compañero de residencia, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 885 de protocolo, se pretendía la inmatriculación de una finca urbana sita en el término de Las Palmas de Gran Canaria. Dicho expediente se finalizó mediante acta autorizada el día 6 de septiembre de 2019, ante el citado notario, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 2.091 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Gestoría Calzada, el día 30/09/2019, bajo el asiento número 342, del tomo 97 del Libro Diario y número de entrada 3326, que corresponde al documento otorgado por el notario de Las Palmas de Gran Canaria Alberto Blanco Pulleiro, con el número 2091/2019 de su protocolo, de fecha 6 de septiembre de 2019, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

No puede accederse a la inmatriculación solicitada porque el certificado de catastro aportado no es coincidente con el título, al haber discrepancias en la identidad del titular, que no coincide ni con adquirente ni con transmitente.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 205 [sic] de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación cabe (...)

Las Palmas de Gran Canaria, quince de octubre del año dos mil diecinueve.–La Registradora de la Propiedad, Fdo: Beatriz Casero Villar».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso recurso el día 22 de octubre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Se recurre dado que:

1. La cita del artículo 205 Ley Hipotecaria no se entiende. Se trata de un expediente de inmatriculación tramitado con arreglo al artículo 203 Ley Hipotecaria.

2. La referencia a la falta de coincidencia entre adquirente y transmitente no se entiende. En un expediente de inmatriculación no hay transmitente y adquirente únicamente promotor.

3. La exigencia de la coincidencia entre transmitente y adquirente que exigía (recordemos) el artículo 298 del Reglamento Hipotecario (que no el 203 de la Ley) se refería a los supuestos de inmatriculación por “doble título” o por “acta complementaria” y no en el caso de expediente de dominio (que es el caso que se plantea).

4. A mayores se entiende menos la calificación registral a la vista de la doctrina reiterada de la Dirección General y que es la que el presente notario trata de tener en cuenta cuando autorizada una escritura con base al principio de buena fe y confianza legítima en el funcionamiento y en la aplicación de la norma (por no hablar del carácter vinculante para la calificación registral con base a lo dispuesto en el artículo 327 Ley Hipotecaria).

Por todas: Resolución de 7 de noviembre de 2017. Resolución de 30 de agosto de 2017. Resolución de 19 de julio de 2018 (11310). “Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular... en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente”.

5. Respecto del hecho que la parcela se encuentre “en investigación” recuerda la Dirección General que tampoco es óbice para la inmatriculación (por todas Resoluciones de 16 de julio de 2018 de 7 de noviembre de 2017) sin perjuicio que nada alegue la Registradora sobre el citado extremo».

IV

La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 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 9 de abril, 17 de julio, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 3 de octubre y 22 de noviembre 2016, 7 de abril, 30 de agosto y 29 de septiembre de 2017 y 7 de noviembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca en virtud de expediente de dominio notarial tramitado al efecto, cuando no coincide el titular catastral con el promotor del expediente, según la certificación catastral incorporada al título. En concreto, la titularidad catastral figura en el Catastro «en investigación». La registradora en una escueta nota de calificación se limita a citar el «artículo 205» de la Ley Hipotecaria, manifestando en su informe que se padeció un error mecanográfico, debiendo entenderse citado el artículo 203 del mencionado cuerpo legal.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que es incorrecta la cita del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; que en el expediente de dominio no hay transmitente ni adquirente sino solamente promotor; que la exigencia del artículo 298 del Reglamento Hipotecario se refería a los supuestos de inmatriculación por «doble título» o por «acta complementaria» y no en el caso de expediente de dominio (que es el caso que se plantea); que conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento; y que, también según doctrina de esta Dirección General, el hecho que la parcela se encuentre «en investigación» recuerda la Dirección General que tampoco es óbice para la inmatriculación.

2. En primer lugar cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 18 de febrero de 2014), 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.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, adoleciendo de una absoluta falta de motivación, no sólo por citar un precepto erróneo, tal y como alega el recurrente, sino que además no permite deducir en modo alguno la razón jurídica de la exigencia que se contiene en la misma. Esta falta de motivación bastaría para la estimación del recurso.

3. Entrando en el fondo de la cuestión, el requisito de coincidencia de la titularidad catastral con el adquirente o transmitente en la inmatriculación, se contenía en el apartado 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario (no citado en la calificación), conforme al cual en la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna mediante el título público de su adquisición, en los casos del artículo 205 de la Ley, se incorporará o acompañará al título «certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

Como puede observarse, y así destaca con acierto el recurrente, este requisito reglamentario se refería exclusivamente a la inmatriculación por título público regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda pretenderse una aplicación

extensiva del precepto a los supuestos de inmatriculación por expediente de dominio, en cuya regulación actual (artículo 203 de la Ley Hipotecaria) no se contempla tal exigencia (cfr. Resolución de 30 de agosto de 2017).

Del tenor del artículo 203 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Así la regla segunda, letra a), del precepto se refiere a «certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios» y la regla tercera, letra a), alude a «a) la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral». En coherencia con lo expuesto, la regla quinta del precepto prevé la notificación al titular catastral, previsión que carecería de sentido si la norma exigiera la coincidencia de dicho titular con el promotor del expediente.

Por todo ello, el defecto debe ser revocado.

Por otra parte, hay que recordar que esta Dirección General ha señalado (cfr. Resolución 7 de abril de 2017) que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015 (...) Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular (...) en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

4. Cuestión distinta es la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre.

En primer lugar, podría determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

En segundo lugar, la meritada circunstancia podría plantear si debió efectuarse por el notario, en la tramitación del expediente, notificación a la Administración que tramita el

citado procedimiento, en base a la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, en el supuesto de este expediente la calificación de la registradora no hace referencia alguna a la circunstancia de encontrarse la finca «en investigación». A tal circunstancia alude la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 17 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.