

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15782 *Resolución de 20 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelma, por la que suspende la inmatriculación de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto don A. I. A. y don V. R. G. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelma, doña Carmen Moreno Cruz, por la que suspende la inmatriculación de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Se presenta el día 24 de agosto de 2020 copia auténtica de escritura de extinción de condominio otorgada el día 2 de diciembre de 2011 ante don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, notario de Granada, por la que don A. I. A. y doña V. R. G. cesan en el proindiviso de 66 fincas.

La finca señalada en el apartado 38 del expositivo primero se describe como una finca «rústica, tierra de pastos, sitio llamado (...), es parte de la parcela 59, con una extensión de ocho hectáreas y linda: Norte, parcela número 30; Sur, don A. I. A.; Este, don J. C. C. y oeste, parcela 61». Dicha finca se encuentra sin inmatricular. Acompaña copia del título de adquisición de los intervinientes, escritura de compraventa otorgada el 30 de diciembre de 2002 ante don Santiago Marín López, notario de Granada, en la que los referidos propietarios adquieren el pleno dominio de la referida finca, con idéntica descripción, de don P. P. F. Complementa dicha escritura con copia de escritura de rectificación otorgada el 15 de noviembre de 2016 ante don Jesús de la Fuente Galán, Notario de Granada, por la que don A. I. A. y doña V. R. G. rectifican exclusivamente la escritura de extinción de condominio anteriormente referida, en el sentido de indicar que la medida superficial de la misma es de 436.029 metros cuadrados, y que constituye la totalidad de la parcela 59 del polígono 68.

II

Dicho documento es calificado negativamente por la Registradora competente el día 8 de septiembre de 2020 al indicar que:

«Hechos:

1. Se presenta en este Registro escritura autorizada por el Notario de Granada, don Alfonso-Carlos Orantes Rodríguez, el dos de diciembre del año dos mil once, protocolo número 2091/2011.
2. Se pretende con este documento la inscripción en favor de doña V. R. G. de la finca descrita con el número 38, única de que se solicita su inscripción, en pago de su haber en la comunidad disuelta.
3. Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes defectos de carácter subsanables:

Calificada nuevamente la indicada escritura respecto a la finca descrita con el número 38, junto con el título fehaciente previo de la misma y la escritura complementaria autorizada en Granada el 15 de noviembre de 2016 ante el notario don Jesús de la Fuente Galán, número 1.891 de su protocolo, en la que se inserta como documento unido certificación catastral descriptiva y gráfica con linderos de la parcela 59 del polígono 68, el Registrador que suscribe reitera la anterior calificación suspensiva de su inscripción con base al siguiente

Fundamento de Derecho:

Seguiría faltando la certificación catastral descriptiva y gráfica con linderos de dicha finca a nombre del transmitente o adquirente, en términos coincidentes con su descripción en el título –artículo 205 de la Ley Hipotecaria–, ya que la que se inserta en la citada escritura complementaria corresponde a la totalidad de la parcela 59 del polígono 68, con una cabida ahora de 43 hectáreas, 60 áreas y 29 centiáreas, y nos las 8 hectáreas que se pretende inmatricular, que son parte de dicha parcela. Por lo tanto, aun pudiendo inmatricular las 8 hectáreas, surgiría la sospecha de que no estamos ante un auténtico exceso de cabida, sino ante un supuesto de inmatriculación de superficie no inscrita, pues ofrece dudas fundadas la identidad de la finca por los siguientes motivos: la proporción del exceso de cabida –más del quíntuple de la cabida primitiva–; y la comparación de los linderos antiguos y los catastrales actuales que no coinciden –artículo 205 de la Ley Hipotecaria–.

Forma de subsanación:

Aportar el documento señalado para la inmatriculación de las 8 hectáreas; y que, en su caso, justifiquen debidamente el exceso de cabida; o, si se trata realmente de la inmatriculación de una superficie no inscrita, proceder a dicha inmatriculación por cualquiera de los medios legalmente previstos al efecto –artículo 203 de la Ley Hipotecaria–.

Acuerdo: Suspender la práctica de los asientos solicitados, conforme a los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos. (...).

Huelma a 8 de septiembre de 2020.–La registradora, Fdo. Carmen Moreno Cruz.»

III

Notificada dicha calificación, se insta la calificación sustitutoria del documento por el interesado en fecha 22 de septiembre de 2020, siendo designado como Registrador sustituto el Registrador de Baeza, quien confirma dicha calificación por resolución de fecha 1 de octubre de 2020.

IV

Contra la anterior nota de calificación interpuesto don A. I. A. y don V. R. G. interponen recurso por escrito de fecha 18 de septiembre de 2020, que es presentado en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro del Ministerio de Justicia el día 21 de septiembre. En el mismo indican los recurrentes que «manifiestan que presentamos las tres escrituras autorizadas por notarios ante el Registro de la propiedad de Huelma: la escritura de adquisición, la de extinción de condominio entre nosotros en la que consta una multitud de escrituras y la escritura complementaria de la parcela 59 del polígono 68 del polígono de Cabra de Santo Cristo (Jaén).

En la escritura de adquisición consta el número de parcela catastral y naturalmente el Catastro nos dio la titularidad catastral, pues en descripción literal se hace constar que parte de la parcela eran 8 Has. de labor, pero se omitió que el resto era de pastos. La titularidad catastral demuestra la realidad de la finca y la omisión de poner el resto que

era de pastos no debe impedir ser inmatriculada la finca, pues si hubiera sido parte de ella habría que aportar los planos de segregación y fijar otros linderos.

Pensamos que es un dato determinante y que por esas circunstancias debe de inmatricularse nuestra finca y así no sufrir una indefensión, pues la voluntad del legislador queda plasmada en la Ley 13/2015, estableciendo los medios para acortar los procesos y que los Registros se adapten a la realidad de cada finca.

La doctrina de esa DGRN, es constante de que existen distintas vías previstas para registrar los excesos de cabida. El legislador abre caminos para que se proceda a acordar el Registro con el Catastro y este es nuestro problema, al no admitir el Registro de Huelma nuestra exposición de las normas establecidas.

Tenemos la acreditación de que no se altera la realidad de la finca y que no existe cambio de linderos, pues aquí se trata de describir en la inmatriculación la referencia catastral georreferenciada.

Esa dirección dice que el juicio de identidad por parte del Registrador no puede estar condicionada por un error descriptivo en la escritura, puesto que en la referencia catastral constata la realidad de la finca. Y ese acto está amparado por el artículo 9 LH en su párrafo 7.º «pues nos da la facilidad que una vez inscrita la representación gráfica, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose si fuese preciso lo que previamente constará en la descripción literaria».

Con anterioridad la Ley 13/1996 estableció como requisito indispensable para la inmatriculación, la información catastral, y cuando se hizo la escritura de adquisición se hizo constar que era la parcela n.º 59 y se nos dio la titularidad catastral de la misma.

La Ley 13/2015 establece en su artículo n.º 9 LH, queda redactada de forma que sus requisitos los cumple nuestras escrituras. También el artículo 205 LH, que es la escritura de adquisición y aportación del certificado catastral, descriptivo y gráfico, recoge la descripción de la finca en terminas coincidentes a las del título inmatriculador.

También el artículo 199 LH, que se aplica para las fincas inmatriculadas nos exige que la finca ha de ser necesariamente coordinada con el catastro «ex initio», hecho que tiene esta finca. También el artículo 199 nos dice que hay que dar el salto de la descripción literaria a la gráfica acreditando su ubicación y delimitación y correlativamente sus linderos y superficie. Todo consta en la escritura complementaria.

Por otra parte, el artículo 205 LH, nos dice, que serán inscribibles sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieran inscritos los mismos derechos a favor de otra persona. Dicho artículo actual nos dice que no puede exigirse identidad plena y absoluta, basta una identificación razonable entre ambos modelos descriptivos tanto en lo relativo a la superficie como en su ubicación, identificación y demás elementos definitorios de la finca como dice la Resolución del 21 de abril de 2016 de esa DGRN.

Si leemos la calificación del Registro se puede deducir que no se aplica la Ley de Procedimiento 39/2015, pues nuestras alegaciones no han sido leídas, ni la Resolución está fundamentada.

No se puede decir que no coinciden los linderos con los antiguos, pues no ha cumplido los trámites establecidos. El acto administrativo realizado no cumple los requisitos pues no ha motivado con su sucinta referencia a hechos y fundamentos de derecho y con ello limita nuestros derechos e intereses legítimos y por eso creemos que esa calificación debe ser anulada.

V

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el 30 de octubre de 2020, ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 18 de junio y 16 de octubre de 2012, 9 de julio y 5 de septiembre de 2013, 13 de febrero de 2014, 9 de mayo de 2014, 4 de agosto de 2014 y 14 de septiembre y 17 de noviembre de 2015,

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Huelma escritura de extinción de condominio otorgada el día 2 de diciembre de 2011 ante don Alfonso Carlos Orantes Rodríguez, notario de Granada, por la que don A. I. A. y doña V. R. G. cesan en el proindiviso de 66 fincas, solicitando la inmatriculación de una de ellas.

La finca señalada en el apartado 38 del expositivo primero, respecto de la que se solicita la inmatriculación, se describe como una finca «rústica, tierra de pastos, sitio llamado (...), es parte de la parcela 59, con una extensión de ocho hectáreas y linda: Norte, parcela número 30; Sur, don A. I. A.; Este, don J. C. C. y oeste, parcela 61».

Acompaña copia del título previo de adquisición de los intervinientes, escritura de compraventa otorgada el 30 de diciembre de 2002 ante don Santiago Marín López, notario de Granada, en la que los referidos propietarios adquieren el pleno dominio de la referida finca, con idéntica descripción, de don P. P. F.

Complementa dicha escritura con copia de escritura de rectificación otorgada el 15 de noviembre de 2016 ante don Jesús de la Fuente Galán, notario de Granada, por la que don A. I. A. y doña V. R. G. rectifican exclusivamente la escritura de extinción de condominio anteriormente referida, en el sentido de indicar que la medida superficial de la misma es de 436.029 metros cuadrados, y que constituye la totalidad de la parcela 59 del polígono 68.

El objeto del presente expediente, por tanto, consiste en determinar si cabe la inmatriculación de una finca de 436.029 metros cuadrados correspondiendo con la totalidad de la parcela 59 del polígono 68, cuando tanto en el título previo como en el título traslativo resulta descrita como parte de dicha parcela catastral y con una superficie de 8.000 metros cuadrados.

Para subsanar dicha discrepancia se presenta escritura de rectificación del título traslativo en cuanto a la descripción de la cabida de la finca, otorgada por los comparecientes en la referida extinción de comunidad, sin rectificar los linderos de la misma ni la descripción contenida en el título previo de adquisición.

2. Como cuestión previa debe manifestarse este Centro Directivo en relación con la afirmación vertida por los recurrentes relativa a la falta de motivación de la calificación recurrida.

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.

En el caso de la nota de calificación impugnada, el registrador emite una calificación completa tanto en su exposición fáctica y en los fundamentos jurídicos en que se fundamenta, como en las formas de subsanación.

Por tanto, tal afirmación no puede ser compartida por esta Dirección General.

3. Entrando a valorar el defecto alegado por la registradora, considera la misma que la certificación catastral aportada en el título inmatriculador, así como en el documento complementario no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para una caso como el planteado del doble título: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación con la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. En este sentido, los primeros pronunciamientos de este Centro Directivo consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Así se ha considerado en la Resolución de 4 de agosto de 2014, recientemente reiterada en sus fundamentos en la Resolución de 14 de septiembre de 2015: «Por su parte, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial

de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre».

4. Como ya se ha señalado, la extensión superficial, la descripción perimetral y la identificación de los linderos del inmueble sí son exactos, y coincidentes, en ambos títulos notariales; sin embargo, resultan evidentes discrepancias con la descripción contenida en la certificación catastral.

Efectivamente, los títulos calificados se refieren a parte de una parcela catastral con una medida superficial de 8.000 metros cuadrados y cuatro titularidades colindantes; sin embargo, la certificación catastral aportada se refiere a la totalidad de dicha parcela con una medida superficial de 436.000 metros cuadrados y trece titularidades colindantes, de las que tan solo dos de ellas coinciden con las indicadas en los títulos calificados.

Observada dicha discrepancia por los presentantes, otorgan escritura complementaria en la exclusivamente modifican el título inmatriculador, no el título previo, alterando la cabida superficial para adaptarla a catastro, e indicando que realmente el negocio jurídico tiene por objeto la totalidad de la parcela catastral.

Por tanto, nos encontramos en primer lugar ante una evidente discrepancia entre la descripción de la finca contenida en el título previo de adquisición y en el título traslativo inmatriculador como consecuencia de la mencionada rectificación; y, a su vez, ante una duda fundada y justificada por la registradora en su nota de calificación respecto de la identidad de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de 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, 20 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.