

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20041 *Resolución de 17 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación hereditaria de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Pascual Peral Ribelles, notario de Alicante, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación hereditaria de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de febrero de 2021 por don Francisco Pascual Peral Ribelles, notario de Alicante, con el número 280 de protocolo, se formalizó la adjudicación hereditaria de la finca registral número 1.911 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 1, descrita como: «Urbana: Casa habitación, sita en la calle (...) cuya medida superficial no puede determinarse, lindante: derecha, entrando, herederos de R. C.; izquierda, de la M.A.; y espalda, peñas».

En la citada escritura, se identificaba con un número de policía y tenía la superficie solar dentro de los linderos de 115 metros cuadrados. Se actualizaba la identidad de los linderos. Todo conforme a la certificación catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I) Presentado el precedente documento a las 10:18:57 del día dieciséis de junio del año dos mil veintiuno –Escritura otorgada en Alicante/Alacant el 25/02/2021 ante el/la Señor/a Notario Francisco Pascual Peral Ribelles, con el número 280/2021 de protocolo– habiendo causado el asiento de presentación número 439 del Libro Diario número 153, se ha procedido a su calificación:

II) Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario; el registrador que suscribe, previo exenten y calificación del documento resellado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero.

En el Registro la finca consta descrita como una casa habitación situada en la villa de Sella, calle (...), señalada con el número (...), de policía. En el título precedente se describe el inmueble manifestando que hoy (...)

No se incorpora ni-se aporta certificación administrativa municipal alguna acreditativa de que dicho número se corresponde con el antiguo número (...), en el que se encuentra situada la finca, según el Registro (artículo 437 del Reglamento Hipotecario).–

Segundo.

Hechos: Se solicita la inscripción de escritura que documenta la adquisición hereditaria de la finca registral 1911 del término de Sella, con CRU número 03016000190747, tal y como expone en el título objeto de la presente calificación, consultado el historial registral no resulta constancia alguna de la medida superficial del inmueble, en el título cuya inscripción se pretende se hace constar que tiene una superficie solar dentro de los linderos de 115 m2, sienta la construida entre las dos plantas de 143 metros, y actualiza sus linderos.–

Todo lo anterior es coincidente con certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 28 de enero de 2016, que se incorpora al título que se registra.

Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

La falta de esta circunstancia que debe constar obligatoriamente es defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción por contravenir las exigencias del principio de especialidad que quedan consagradas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario con carácter general. Sería necesario acompañar al título de la documentación necesaria para acreditar la cabida del inmueble, situación y linderos de modo tal que no se alberguen dudas de ningún tipo respecto de la identidad de la finca.

En este sentido viene resolviendo la Dirección General de Registros y del Notariado, en Resoluciones como la de 13 de diciembre de 2017 (BOE 4 de enero 2018), entre otras, de la que resulta que tras la reforma del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, la superficie de la finca debe constar en todo caso.

De hecho, tal inscripción de superficie debe ser tratada como una rectificación, a los efectos de iniciar un procedimiento del artículo 199 o el notarial del 201, si bien, es necesario el consentimiento expreso de los interesados, en el que se haga constar expresamente que la superficie del solar es la que consta en el Catastro, o bien, es otra. Es por ello necesario, en el segundo caso, que se acompañe la representación gráfica alternativa con la superficie del solar que se pretenda inscribir, ya que en cuanto al primero se acompaña al documento calificado la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Y que en el caso de tratarse de una edificación deberá cumplir los requisitos de la normativa urbanística (en concreto, de cara al Registro, artículo 28.4 del TRLS y RU)”

III) El defecto calificado tiene el carácter de subsanable por cuanto basta para su corrección la aportación de lo requerido en el anterior apartado II.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación, los interesados pueden: (...)

Registrador, En Villajoyosa a veintidós de julio del año dos mil veintiuno Federico Trillo-Figueroa Molinuevo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Federico Trillo-Figueroa Molinuevo registrador/a de Registro Propiedad de Villajoyosa (La Vila-Joiosa) 1 a día veintidós de julio de dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Pascual Peral Ribelles, notario de Alicante, interpuso recurso el día 3 de septiembre de 2021 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«1. El primero de los defectos señalados en la calificación es que no se aporta certificado administrativo municipal acreditativo de que el nuevo número de policía de la calle, el (...), se corresponde con el antiguo número (...) y cita el artículo 437 del Reglamento Hipotecario. De hecho, dicho artículo no se refiere a ningún certificado aportado por el interesado sino al oficio que la Administración Local debe remitir al registro dando parte de las alteraciones en los nombres y numeración de las calles, para que por éste se consignen las nuevas circunstancias. Lo que parece que no ha ocurrido ni el registro haberlo solicitado al Ayuntamiento.

La Resolución de 6 de julio de 2012 del Centro Directivo admite que la actualización de número de calle pueda hacerse por los titulares registrales con base a la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que no resulte posibilidad de confusión. La calificación se limita a expresar la diferencia de numeración, pero no manifiesta expresamente duda ni justifica dicha duda, todo ello a efectos de que este recurrente pueda combatir las razones de la duda. La escritura actualiza el número de policía de la calle en base catastral, que además es un único número del (...) al (...)

2. El segundo defecto señalado se limita a indicar que la no expresión de las circunstancias que según la Ley o el Reglamento debe contener la inscripción impide la registración del título. Y cita la Resolución del Centro Directivo de 13 de diciembre de 2017. La Resolución se refería a la adjudicación hereditaria de una casa en la que no constaba inscrita la superficie, pero además ni se expresaba ahora la misma. No es nuestro caso.

En la escritura calificada todos los titulares que resultan de la finca hacen constar la superficie de la parcela y de la Casa, justificando las mismas con el Certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca.

La calificación es, de suyo, tan parca y escueta que no acaba uno de saber cuál es realmente el defecto señalado ni el fundamento jurídico del mismo. Reitero que la escritura contiene la superficie de suelo y de la construcción proporcionadas por la manifestación unilateral del titular en base al Certificado catastral, sin que el registrador haya manifestado dudas ni las razones de las mismas.

Es verdad que la Resolución cita como “especialmente idóneo” el procedimiento del artículo 199 o el previsto en el artículo 201, por sus garantías de notificaciones y publicaciones. Pero no parece que no puedan existir otros procedimientos habida cuenta de la totalidad de procedimientos inmatriculadores o rectificadores, como los resultantes de los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria, con notificaciones o publicaciones posteriores a la inscripción.

3. Establecía ya el artículo 53.7 de la Ley del Catastro según redacción de Ley 13/1996 de 30 de diciembre que: “En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título”. Es decir, que toda inmatriculación de finca debe tener como base la certificación catastral descriptiva y gráfica. Todo lo cual ha pasado a la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y a la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

La Ley del Catastro dispone en el artículo 3.3 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”.

Los datos del Catastro se presumen ciertos. Prevalecen los pronunciamientos jurídicos del Registro. En nuestro caso, se trata de un dato físico.

Es evidente que la descripción del inmueble debía tener una cabida dentro de los linderos que lo delimitan, siempre superior a cero. La regulación de la rectificación de superficie lo permite –dentro de ciertos límites– con la simple base catastral.

4. En nuestro caso, además, no sólo se trata de la superficie del terreno o solar sino también de lo construido. La calificación se limita a transcribir parte de la Resolución de 13 de diciembre de 2017 sin más. Es decir, no indica qué requisitos de la normativa urbanística se han incumplido. Baste decir que la antigüedad de la obra resulta del propio Registro, al menos desde 1959 en que fue adquirida por los Causantes, que del Registro no resulta expediente de disciplina ni el carácter demanial del suelo»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 6 de septiembre de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario; 3, 11, 34 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2012, 19 de febrero de 2015, 18 y 21 de abril, 9 y 12 de mayo y 1 y 7 de julio de 2016 y 20 de abril, 4 de septiembre, 10 de noviembre y 13 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020 y 14 de junio de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de adjudicación de herencia, en la que se modifica el número de la calle de situación y se hace constar la superficie de la edificación.

Son hechos a tener en cuenta en la Resolución del presente expediente, los siguientes:

– La finca registral número 1.911 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 1 consta descrita como: «Urbana: Casa habitación, sita en la calle (...) cuya medida superficial no puede determinarse, lindante: derecha, entrando, herederos de R. C.; izquierda, de la M.A.; y espalda, peñas».

– En la citada escritura se identifica con otro número de policía y se manifiesta que la superficie solar dentro de los linderos es de 115 metros cuadrados. Se actualiza la identidad de los linderos. Todo conforme a la certificación catastral que se protocoliza.

El registrador señala como defectos: no se incorpora, ni se aporta, certificación administrativa municipal alguna acreditativa de que dicho número se corresponde con el antiguo número en el que se encuentra situada la finca, según el Registro (artículo 437 del Reglamento Hipotecario), y no consta el consentimiento expreso de los interesados solicitando el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción registral.

2. En primer lugar, procede analizar el defecto relativo al cambio de número de policía de la calle. El registrador considera aplicable el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual se estima necesario aportar certificación o informe del Ayuntamiento del acuerdo aprobatorio del cambio de número de dicha finca.

El defecto no puede mantenerse. Esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015).

Parece evidente que, cuando exista tal identidad de la finca, la certificación catastral es el documento idóneo para acreditar la modificación del número, pues debe recordarse que según el apartado 2 del artículo 34 de la Ley del Catastro, dichos elementos, polígono y parcela, son definitorios de la propia cartografía catastral.

Así, dispone el precepto que «en particular, dicha cartografía contendrá: a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo. b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.»

En la calificación recurrida no resulta manifestada ninguna duda de identidad de la finca catastral con la finca registral, más allá de poner de manifiesto la discrepancia del número de policía.

Debe recordarse que 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 (vid. Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril y 3 de octubre de 2016, entre otras).

3. En relación con segundo de los defectos, como ya señaló la Resolución de 13 de diciembre de 2016:

«(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie”.

También es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada «ex novo», sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% «de la cabida que conste inscrita», y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna.

Y la Resolución de 13 de diciembre de 2017 concluyó que «hasta que el interesado no exprese y acredite debidamente la superficie de la finca que adquiere, no es posible

inscribir registralmente tal adquisición, pues lo impiden los artículos legales y reglamentarios ya citados, que en este punto no son sino aplicaciones puntuales del principio de especialidad registral, relativo a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, presupuesto indispensable para la seguridad jurídica y efectos cualificados que están llamados a producir».

4. En el presente supuesto, la cuestión central que se plantea es si es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del artículo 199 y así poder proceder a la inscripción del documento con la superficie de la finca resultante de la certificación catastral incorporada al título.

Como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En el caso de este recurso no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que en la escritura se protocoliza, además de la certificación registral, el anexo de la referencia catastral que incorpora la georreferenciación del inmueble.

Consecuentemente, este defecto también debe ser revocado, en el sentido de que puede entenderse solicitada la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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 noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.