

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12595** *Resolución de 8 de mayo de 2023, 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se suspende la inscripción de la aportación al capital social de un inmueble, a nombre de una sociedad, por no expresarse las superficies de las casitas de labor ubicadas en dos de las fincas aportadas.*

En el recurso interpuesto por don Juan Guillermo Giménez Giménez, notario de Villajoyosa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Dégano, por la que se suspende la inscripción de la aportación al capital social de un inmueble, a nombre de una sociedad, por no expresarse las superficies de las casitas de labor ubicadas en dos de las fincas aportadas.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de septiembre de 2022 ante el notario de Villajoyosa, don Juan Guillermo Giménez Giménez, con el número 1.787 de protocolo, comparecieron don W. F. P. y doña I. F. R., como titulares registrales de las fincas número 3.143, 3.148, 5.578, 5.579 y 7.527 y de una finca no inmatriculada, todas ellas en el término municipal de Callosa d'en Sarrià, para aportarlas al capital social de la sociedad «Weinmar-97, SL», ésta representada por doña I. F. R., como administradora única.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia: 5133.

Fecha de entrada: 15/11/2022.

Presentación: asiento 524 diario 132.

Protocolo: 1787/2022.

Notario: Juan Guillermo Giménez Giménez. Villajoyosa/Vila Joio.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de su inscripción, por el siguiente defecto:

– Falta de determinación de las superficies de las casitas de labor existentes en las fincas números 3143 y 3148 del término de Callosa D'en Sarrià, mediante la correspondiente declaración de obra nueva o, en su caso, de ampliación de obra nueva.

– En cuanto a la finca número 5 de los bienes aportados: 1. Falta de acreditación suficiente de la titularidad de la parte transmitente, mediante aportación de la escritura de donación citada en el apartado título; y 2. Falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título.

Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. El pasado día 15/11/2022, se presenta la escritura de referencia, por la que W. F. P., dueño de las fincas números 5578, 3143 y de la siguiente finca: Rústica: Terreno agrario de regadío con frutales y agrios, partida (...), con una superficie de 1.865 m2. Forma parte de la parcela 222 del Polígono 17 del Catastro de rústica; todas del término municipal de Callosa D'En sarrià; y W. F. P. e I. F. S., dueños de las fincas números 5579, 7527 y 3148 del término municipal de Callosa D'En Sarrià, aportan a la sociedad Weinmar-97, S.L., las fincas citadas, en virtud de aumento de capital social.

II. En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Según el artículo 18 de La Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. Arts. 9 de la L.H y 51 del R.H., que recogen el principio de especialidad o determinación.

3. De conformidad con el art. 205 de la Ley Hipotecaria: "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 descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. 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."

4. Conforme al mismo artículo 298 del Reglamento Hipotecario, para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se precisa certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

La calificación registral podrá (...)

Callosa d'en Sarrià, nueve de diciembre del año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Guillermo Giménez Giménez, notario de Villajoyosa, interpuso recurso el día 8 de febrero de 2023, en cuanto al primero de los defectos, mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

I. Que mediante escritura por mí autorizada el día 28 de septiembre de 2.022, número 1.787 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos por los que la mercantil Weinmar-97, S.L. aumentó el capital social mediante ciertas aportaciones dinerarias y no dinerarias realizadas por los socios Don W. F. P. y doña I. F. S. Las aportaciones no

dinerarias comprenden un total de seis fincas, de las cuales la identificada bajo el ordinal cinco no consta inmatriculada.

La descripción de la finca identificada bajo el ordinal cuatro, inscrita con el número 3143, es la siguiente:

Descripción: finca rústica. Trozo de tierra de regadío con frutales y agrios, en el pago de (...), del término de Callosa d'En Sarrià, con una casita de labor, identificada catastralmente como (...) y con derecho a una hora y media del riego (...) cada turno. Tiene una superficie de tres mil setecientos cuarenta y un metros cuadrados (3.741 m<sup>2</sup>), equivalentes a treinta y siete áreas cuarenta y una centiáreas.

Linda: norte, camino (...); sur, D. B. B. y A. G. R.; este, D. B. B.; y oeste, camino y acequia.

Sus linderos actuales son: al norte, con la parcela 213 del mismo polígono, catastrada a nombre de M. S. M., y con resto de la parcela 222; al sur, con camino (...), catastrado a nombre del Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià, y con la parcela 223 del indicado polígono, catastrada a nombre de W. F. P.; al este, con resto de la parcela 222 y con la citada parcela 223; y oeste, con camino (...)

Según manifiestan, esta finca forma la parcela 361 y parte de la parcela 222 del polígono 17 del Catastro de rústica.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarria, al Tomo 159, libro 19, folio 5, finca número 3.143, inscripción.

La descripción de la finca identificada bajo el ordinal seis, inscrita con el número 3148 en el Registro de la Propiedad, es la siguiente:

Descripción. Rústica. Trozo de tierra de regadío, en la partida (...), en término municipal de Callosa de Ensarrià, con una casita de labor, de cabida cuarenta y una áreas cincuenta y cinco centiáreas, aproximadamente, con derecho a una hora de agua del riego de (...)

Linda: Norte, J. P. S. Este, Barranco. Sur, C. C. G. Oeste, herederos de V. B. G. Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Callosa de Ensarria, al Tomo 1185, libro 108, folio 54, finca número 3148, inscripción 2.<sup>a</sup>

II. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Callosa d'En Sarrià, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

– Falta de determinación de las superficies de las casitas de labor existentes en las fincas números 3.243 y 3.148 del término de Callosa d'En Sarrià, mediante la correspondiente declaración de obra nueva o, en su caso, de ampliación de obra nueva (...)

Fundamentos de Derecho.

1. Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. Arts. 9 de la. LH y 51 del R. H., que recogen el principio de especialidad o determinación (...).

III. En la nota de calificación consta otro defecto, relativo a la finca número cinco, no inmatriculada, que no se recurre.

Mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

Primero. Tal y como está planteado el defecto por la Sra. Registradora, el problema se reduce a comprobar si los asientos registrales de las fincas 3.143 y 3.148 contienen la expresión de las circunstancias que exigen los artículos 9 de la LH y 51 del RH relativas al objeto de los derechos inscritos. Y en particular, si la superficie de las edificaciones declaradas es una de esas circunstancias que necesariamente debe constar en el asiento registral (y, por lo tanto, en el título presentado) para cumplir con las exigencias del principio de especialidad o determinación.

Y finalmente, si el medio de subsanación propuesto por la Sra. Registradora, declaración de obra nueva, se compadece o no con otros principios hipotecarios.

Segundo. Es preciso partir de los siguientes hechos:

a) las fincas 3.143 y 3.148 constan inmatriculadas.

En estas circunstancias, es difícil que una finca que no contenga la expresión de las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, o 51 del RH, porque tales circunstancias debieron ser objeto de calificación en el momento de la inmatriculación.

Excepcionalmente, en fincas inmatriculadas hace largo tiempo no consta alguna de las circunstancias previstas en dichos artículos, como la superficie o los lindes.

Estos supuestos excepcionales han sido analizados por la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual DGSJFP) en Resolución de 13 de diciembre de 2.017, BOE de 4 de enero de 2018: "la superficie de las fincas registrales ha de expresarse en todo caso, tal y como establece el artículo 51 del RH, y, por tanto, no solo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie". Y exige que se haga constar el dato omitido, la superficie, mediante la tramitación de alguno de los [sic] expedientes previstos en la ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de las fincas, singularmente el del artículo 199 o del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Pero en el asiento registral de las fincas cuya inscripción se suspende constan todas las circunstancias requeridas por los artículos 9 LH y 51 RH: naturaleza, situación, superficie y lindes.

b) la descripción que consta en la escritura es coincidente con la del respectivo asiento registral.

c) los datos de inscripción, en particular número de finca, se han consignado correctamente.

En conclusión, estando los inmuebles suficientemente individualizados e identificados, y constanding sus datos descriptivos en el título presentado, tal y como exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria, datos que son coincidentes con los del asiento registral, entiendo que han quedado cumplidas las exigencias del principio de especialidad o determinación.

Tercero. Ni el artículo 9 LH ni el 51 RH aluden a la superficie de las edificaciones, artículo 9 de la LH tan solo menciona la posibilidad de que el asiento también contenga la expresión, del archivo registral del Libro del Edificio.

Las alteraciones que una finca pueda sufrir tras su inmatriculación, como es el hecho de construir una edificación, se pueden recoger en el asiento registral mediante los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria. En el caso de las edificaciones, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que la construcción de edificaciones podrá inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la edificación. Este artículo está encuadrado en el título VI, de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Enunciado que coincide con el del título VI del RH, en el que se integra el artículo 308 de dicho Reglamento. En los títulos en los que se declare la obra deberán constar las circunstancias que expresa el artículo 45 del RD 1093/1997, de 4 de julio, y entre ellas, la superficie construida y de ocupación.

A mi juicio, la Sra. Registradora no ha motivado su resolución; es decir, no ha expresado los motivos por los que, en base al principio de especialidad, no puede practicar la inscripción solicitada por el mero hecho de no constar la superficie de las edificaciones mencionadas en los asientos registrales, limitándose a citar, de forma rutinaria, dicho principio y dos preceptos legales (artículo 9 y 51 RH).

Cito a estos efectos la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública de 2 de junio de 2022, BOE 29/6/2022, de la que transcribo lo siguiente: “cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible 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.” Para añadir “que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), 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 solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.”. Y declara finalmente “que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos”.

Cuatro. Uno de los principios de nuestro sistema hipotecario es el de rogación.

Los procedimientos para obtener la concordancia entre el Registro y la realidad son rogados. El interesado es libre o no de inscribir la edificación construida, sin que pueda ser obligado a ello. Por este motivo, el medio de subsanación propuesto en la nota de calificación, declaración de obra nueva o ampliación de la misma, no se compadece con el principio hipotecario de rogación, ya que impondría al titular de una finca inmatriculada, sin fundamento legal, la carga de tener la descripción de su finca actualizada. Porque, ¿qué diferencia hay entre que en el asiento registral no conste en absoluto una edificación, o que conste descrita de forma incompleta por no contener todas las circunstancias previstas en el artículo 45 del RD 1093/1997, de 4 de julio?

En mi opinión, la Sra. Registradora, con el medio de subsanación propuesto, está imponiendo una carga al ciudadano, carga que no tiene su fundamento en el principio de especialidad, como alega, y que es contraria al principio de rogación.

En su virtud,

Solicita que se admita el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Callosa d'En Sarriá, respecto de la escritura por mí autorizada el día 28 de septiembre de 2022, número 1787 de protocolo, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando su inscripción.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 21 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 5 y 12 de mayo de 2016 y 8 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2022.

1. Se debate en el presente recurso si puede suspenderse la inscripción de una escritura de aportación al capital social de una sociedad de determinadas fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, por no expresar las superficies de las casitas de labor que se ubican en dos de las fincas, 3.143 y 3.148 del término municipal de Callosa d'en Sarrià, aunque dichas casitas de labor ya aparecían en la descripción registral de las mismas.

La registradora exige que se determine su superficie, en aplicación del principio de especialidad que deriva de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, calificación de la que discrepa el notario recurrente.

2. Esta Dirección General ya ha tenido la oportunidad de pronunciarse reiteradamente sobre el asunto objeto de este debate en sede de inmatriculación, al entender, en Resoluciones como las de 5 y 12 de mayo de 2016, o la de 8 de noviembre de 2019 que la identidad, respecto de la finca a inmatricular, entre el título inmatriculador y la certificación catastral, hay que entenderla referida exclusivamente al espacio físico ocupado por la finca, sin que obligatoriamente deba extenderse a las edificaciones que pueda haber en ella.

3. Esta doctrina es igualmente extensible a las fincas registrales inscritas, puesto que, respecto de ellas, el principio de identidad se cumplió al practicarse la inmatriculación de la finca en su momento, con arreglo al principio de legalidad vigente en el momento de practicarse la inscripción.

En la descripción registral de las fincas, se hizo constar la existencia de las casitas de labor, por lo que su existencia está amparada por el folio registral, sin que se pueda poner en cuestión si lo que se pretende hacer constar en el Registro es solamente el cambio de titularidad en el dominio de la finca, manteniéndose su existencia con la misma descripción que resulta del Registro.

Es decir, las exigencias del principio de especialidad ya se cumplieron en su día, al practicar la inmatriculación de la finca, sin que puedan exigirse ahora volver a reiterarlos si se mantiene la descripción, puesto que ni el 9 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 51 del Reglamento Hipotecario contienen como circunstancia de la inscripción el de la superficie de las edificaciones que se contengan en la finca inscrita.

4. Por otro lado, como afirma el notario recurrente, la registradora no ha motivado suficientemente su nota de calificación, al no expresar los motivos por los que, en base al principio de especialidad, no puede practicar la inscripción solicitada por el mero hecho de no constar la superficie de las edificaciones mencionadas en los asientos registrales, limitándose a citar, de forma rutinaria, dicho principio y los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Como dijo este Centro Directivo en la Resolución de 2 de junio de 2022, citada por el notario recurrente: «cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible 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». En el presente caso, la registradora se ha limitado a exigir uno de los requisitos exigidos para la inscripción de una obra nueva, sin fundamentar el juicio en virtud del cual considera que estamos ante una obra nueva, dada la existencia registral previa de las casitas de labor, sin que los nuevos requisitos impuestos por la Ley 13/2015 puedan exigirse con carácter retroactivo a obras ya existentes en el Registro de la Propiedad, cuando entró en vigor la citada ley.

Además, añade la Resolución citada que «no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), 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 solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el

supuesto de que no se considere adecuada la misma». Y declara finalmente «que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) gin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 8 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.