

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22463 *Resolución de 4 de octubre 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 Zafra, por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inmatriculación de una cuota indivisa de una finca inscrita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de disolución de comunidad otorgada el día 25 de octubre de 2022 por el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, se solicitaba la inmatriculación del 3,125 % de la finca registral número 13.306 de Los Santos de Maimona, carente de inscripción, a favor de doña J. G.P. Se acompañaba de la escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia causada al fallecimiento de doña P. G. P., como título previo adquisitivo de la vivienda sita en la localidad de Los Santos de Maimona, de 100 metros cuadrados aproximadamente de superficie, así como testimonio de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana sita en la localidad de Los Santos de Maimona en otro número de la calle de la vivienda precedente, de 260 metros cuadrados, referencia catastral número 8092621QC2589B0001FE.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1290 Hora entrada: 10:00:00.
Fecha presentación: veintinueve de mayo del año dos mil veintitrés.
Asiento: 1050 Diario: 181.
Prot: 907/2022 fecha: 25/10/2022 Carlos Duro Fernández de Los Santos de Maimona.

Examinada y calificada la precedente escritura de disolución de condominio, autorizada en Los Santos de Maimona, el veinticinco de octubre de dos mil veintidós, por el notario de dicha localidad don Carlos Duro Fernández, protocolo 907, la registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Uno. Copia de la escritura calificada ha sido presentada a las diez horas del día veintinueve de mayo pasado, causando el asiento de presentación número 1.050 del libro Diario 181.

Dos. La escritura calificada ha sido objeto de presentación para proceder a la inmatriculación de 3,125 % de la finca registral 13.306 de Los Santos de Maimona,

carente de inscripción, a favor de doña J. G. P. Se acompaña de la escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia causada al fallecimiento de doña P. G. P., como título previo adquisitivo de la vivienda sita en el número (...) de la calle (...) de la localidad de Los Santos de Maimona, de 100 metros cuadrados aproximadamente de superficie.

Queda testimoniada certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana sita en la localidad de Los Santos de Maimona en la calle (...), número (...), de 260 metros cuadrados, referencia catastral 8092621QC2589B0001FE.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho impuesto.

Fundamentos de Derecho:

Primero. La competencia de este registrador de la propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Segundo. El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero. Se suspende la inmatriculación de la participación indivisa de la finca solicitada por observarse el siguiente defecto de carácter subsanable:

Por falta de identidad de la descripción de la finca contenida tanto en la escritura calificada como en la que sirve de antetítulo y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada al efecto. De conformidad con el apartado primero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria que expresamente dispone: "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". Artículos 18 y 45 del Texto Refundido, Ley del Catastro inmobiliario.

No existiendo tampoco identidad con la descripción de la finca registral 13306 de Los Santos de Maimona. Esta finca aparece descrita en los libros registrales como “casa-habitación en Los Santos de Maimona, en la calle (...), número (...), de cien metros cuadrados aproximadamente, que linda: derecha entrando, la de E. M. M.; izquierda, otra de E. G. M.; y espalda o fondo, con un cortinal”; cuándo en la escritura manifiestan los interesados, sin acreditarlo, que hoy es el número (...) de dicha calle y la certificación catastral, descriptiva y gráfica que se aporta es del número (...) de referida calle. Teniendo esta parcela catastral una superficie de 260 metros cuadrados, existiendo por tanto una diferencia de cabida respecto de la que aparece en Registro de 160 metros cuadrados, lo que supone un exceso de cabida equivalente al 160 % de la cabida inscrita. Razones que llevan a esta Registradora a considerar que no existe la identidad exigida por la Ley –artículo 205 de la Ley Hipotecaria– entre la finca registral y la parcela catastral, cuya certificación se acompaña, al referirse a fincas de distinta ubicación, con un lindero por el fondo que varía pasando de ser un lindero fijo –cortinal– a una propiedad particular y de distinto perímetro, existiendo una diferencia de superficie del 160 % respecto de la cabida registral.

Cuarto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al funcionario que lo hay expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, resuelvo:

Primero. Suspender la práctica de la inmatriculación solicitada por el defecto de carácter subsanable anteriormente reseñado en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segunda. Notificar esta calificación al presentante y al notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...).

Zafra, a dieciséis de junio de dos mil veintitrés (firma ilegible).–La registradora Fdo. María José Mateo Vera».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 14 de julio de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Basa la señora registradora su nota de calificación en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que regula la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en virtud de título público traslativo.

Ciertamente este recurso no puede versar sobre la aplicabilidad de este precepto a la inmatriculación en virtud de título público traslativo, ni sobre los requisitos que claramente impone el mismo para la inmatriculación, esto es, en síntesis: a) dos títulos públicos traslativo con un margen temporal de al menos un año, y b) identidad en la descripción en ambos títulos y en la certificación catastral.

Si hemos de detenernos y analizar el concepto mismo de “inmatriculación”, que como dice el artículo 204 L.H., podrá obtenerse por cuatro vías: la del artículo 203 (expediente de dominio), la del propio artículo 204 (expedientes de equidistribución, expropiación y otros) y la de los artículos 205 (título público traslativo) y 206 (certificación administrativa), o dicho de otro modo, qué es lo que realmente están regulando estos artículos, y en especial por lo que nos incumbe, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Fijémonos, antes de seguir, en el artículo 9.b) L.H., tal y como quedó redactado por la Ley 13/2015, que exige la incorporación al folio real de cada finca de la representación gráfica georreferenciada de la misma, siempre que se inmatricule una finca o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación y reordenación de los terrenos por expropiación o deslinde. Parece claro que, en este propósito declarado de dicha Ley de alcanzar la coordinación entre Registro y Catastro, además de los distintos procedimientos para obtener esta coordinación entre fincas registrales y parcelas catastrales se impone la necesidad lógica de que se haga constar la representación gráfica georreferenciada de las finas que accedan por primera vez al Registro; bien por tratarse de nueva fincas surgidas o procedentes de otras fincas registrales por segregación o división, o de fincas que, como objetos de dominio separado, por primera vez acceden al Registro de la Propiedad, a la realidad jurídica registral, es decir cuando se inmatriculan.

Podría discutirse y debatirse jurídicamente si es el Registro de la Propiedad un registro de fincas o de derechos, pero lo que el registro publica y ha de publicar son relaciones jurídicas: el sujeto del derecho y el objeto del mismo, que es la finca en su sentido hipotecario, que se pretende que esté perfectamente ubicada físicamente mediante su georreferenciación.

Con todo esto quiero decir que el concepto de inmatriculación va referido, y siempre ha ido referido, no al sujeto del derecho, sino al objeto del mismo, a la finca; siempre que la Ley Hipotecaria hable de “inmatriculación”, habla de inmatriculación de fincas, esto es, el acceso de la finca, como objeto del derecho de propiedad, al Registro; momento en el que a la finca se le dota de «matrícula» adquiriendo su número propio en el Registro.

Por tanto ese es el marco y enfoque interpretativo que habría que dar al artículo 205 de la Ley Hipotecaria que regula la inmatriculación de fincas. Los dos requisitos de este artículo van referidos a los dos elementos de la relación jurídica, la exigencia de dos títulos públicos traslativos como garantía de la titularidad del derecho, y la identidad o correspondencia entre la descripción contenida en los títulos y en el Catastro como garantía de la perfecta identificación del objeto del derecho.

Descendiendo al caso que nos ocupa, la escritura calificada documenta una extinción del condominio de una finca urbana; dicha finca se halla inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Zafra, libro de Los Santos de Maimona, con el número 13.306, no obstante solo se halla inscrito un porcentaje o participación del 96,875 % del dominio de la misma a favor de los tres copropietarios, a razón de un 32,391667 % cada uno de ellos; por ello en la escritura se solicitaba la inmatriculación del 3,125 % del dominio de la finca, y se solicitaba por considerarse inscribible este título público traslativo, y ello por no estar inscrito este derecho (el dominio de un 3,125 % de la finca) a favor de otra persona y por acreditar los otorgantes haber adquirido la propiedad de la finca con más de un año de antelación, que son los requisitos que como exponíamos el artículo 205 exige para acreditar la titularidad del derecho; sin embargo la suspensión de la inscripción se produce, según la nota de calificación, por la falta del segundo requisito del artículo 205, esto es, la falta de identidad o coincidencia entre la descripción de la finca contenida en los títulos y en Catastro, pero tal requisito no puede ser exigido en este caso en tanto que la finca sí está inmatriculada, la finca no va a tener acceso al registro por primera vez, consta ya inscrita con una descripción literaria, que podrá o no ser coincidente con la certificación catastral, como puede ocurrir con cualquiera otra finca ya inmatriculada; exigir el requisito de identidad, cuando lo que se pretende no es el acceso del inmueble al registro, es una exigencia exorbitante por cuanto que obligaría a una previa coordinación Registro-Catastro, lo que nos sacaría claramente del ámbito del artículo 205.

Esta confusión entre inmatricular finca e “inmatricular” derecho se aprecia claramente en la nota de calificación cuando, después de alegar el defecto indicado exigido en el artículo 205, añade otro que pone de manifiesto la incongruencia de la exigencia anterior, y es cuando la nota habla de que “tampoco existe identidad con la descripción de la finca registral”.

Nunca al pretender inmatricular una finca por la vía del 205 L.H. sería posible tal exigencia de identidad con la propia finca registral, porque partimos de la base de que no existe tal finca registral, de que lo que se pretende es que la finca acceda por primera vez a la realidad jurídica registral.

En conclusión, debe admitirse por una interpretación lógica del artículo 205 L.H. que estando ya la finca inmatriculada, y pretendiéndose la inscripción de una cuota o participación del dominio sobre la misma, que no consta inscrita a favor de persona alguna, aún denominando a esta operación "inmatriculación", no puede equipararse a la inmatriculación de la finca como tal, como realidad física objeto del derecho, por lo que no debe serle de exigencia el requisito de identidad entre descripciones, que solo cobra sentido cuando la finca va a acceder por primera vez al Registro de la Propiedad, es decir, lo que la propia Ley Hipotecaria denomina reiteradamente como inmatriculación de finca».

IV

La registradora de la propiedad suscribió informe el día 28 de julio de 2023 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 2016, 10 de octubre de 2017 y 10 de enero, 1 de marzo y 10 de abril de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de marzo de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente sobre la inmatriculación de una cuota de 3,125 % de la finca registral 13.306 de Los Santos de Maimona, carente de inscripción mediante escritura de disolución de comunidad. La finca se encuentra inmatriculada en cuanto a una cuota de 96,875 %.

Se acompaña de la escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia causada al fallecimiento de doña P. G. P., como título previo adquisitivo de la vivienda sita en la localidad de Los Santos de Maimona, de 100 metros cuadrados aproximadamente de superficie según Registro.

Se testimonia la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana sita en la localidad de Los Santos de Maimona en la misma calle y diferente número, de 260 metros cuadrados.

La registradora suspende la inmatriculación por falta de identidad de la descripción de la finca contenida tanto en la escritura calificada como en la que sirve de antetítulo y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada al efecto, así como con la descripción de la finca registral 13.306 de Los Santos de Maimona.

El notario se opone alegando que estando ya la finca inmatriculada, y pretendiéndose la inscripción de una cuota o participación del dominio sobre la misma, que no consta inscrita a favor de persona alguna, aún denominando a esta operación «inmatriculación», no puede equipararse a la inmatriculación de la finca como tal, como realidad física objeto del derecho, por lo que no debe serle de exigencia el requisito de identidad entre descripciones, que solo cobra sentido cuando la finca va a acceder por primera vez al Registro de la Propiedad, es decir, lo que la propia Ley Hipotecaria denomina reiteradamente como inmatriculación de finca.

2. La inmatriculación mediante doble título traslativo se regula en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuyos dos primeros párrafos disponen: «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. 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 declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2018, la fundamentación de una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos, sino que el registrador habrá de expresar, de modo motivado, que a su juicio no existe la identidad exigida por la Ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas al respecto.

Como declaró también, la Resolución de 10 de octubre de 2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias, y que con ello el registrador llegue a la conclusión de que es evidente de que se trata de la misma finca.

Por ello, la Resolución de 10 de enero de 2018 rechazó la inmatriculación de una finca porque la diferencia de superficie entre la finca descrita en el título previo y la descrita en el título inmatriculador era superior al 10 %, y la de 1 de marzo de 2018 la rechazó porque la diferencia de superficie entre la finca descrita en el título previo y la descrita en el título inmatriculador era del 27 %.

3. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en que no son coincidentes las descripciones de la finca y la de la parcela catastral, al tener distinta ubicación, superficie, existiendo una diferencia de cabida del 160 % respecto de la cabida documentada, y un cambio de lindero fijo.

En el título previo y en el Registro consta como finca radicante en el número (...) de la calle (...) de la localidad de Los Santos de Maimona, de 100 metros cuadrados; en el título inmatriculador como finca radicante en el número (...) de la calle (...) de la localidad de Los Santos de Maimona, de 260 metros cuadrados, y, en la certificación catastral como finca radicante en el número (...) de la calle (...) de la localidad de Los Santos de Maimona, de 260 metros cuadrados.

Por ello, parecen razonable las dudas de la registradora en la correspondencia de la descripción de la finca en el título presentado, con el que pretende la inmatriculación de la participación indivisa de la finca, con la que consta en el Registro ya que con la incorporación al folio registral de la descripción catastral se estaría llevando a efecto una rectificación que implicaría una alteración de la delimitación perimetral de la finca ya inscrita, que pone en duda, su identidad tal y como se describe en la inscripción primera.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 4 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.