

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2522 *Resolución de 5 de febrero de 2021, 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 Lillo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M.^a del C. G. P. L. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lillo, doña María López Mejía, por la que deniega la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 4 de septiembre de 2020 por la notaria de Tembleque doña Micaela Pontones del Amo, número 309 protocolo, los esposos don J. F. B. T. y Doña M. C. L.–G. T., (que alegan ser dueños por una previa escritura de aportación a su sociedad de gananciales efectuada por el marido, quien a su vez alegó haber adquirido la finca por herencia de don Á. C. Á., fallecido hace más de treinta años), venden a M. del C. G. P. L. una vivienda y almacén en la calle (...), en la población de Villacañas, manifestando en la escritura que la finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

La finca se describe como «Urbana en Villacañas (Toledo). Vivienda y almacén en dos plantas, en la calle (...). Ocupa una superficie de parcela de 166 m² y construida de 176 m², de los cuales 93 m² corresponden a la vivienda en planta baja y 83 metros cuadrados en planta alta, de los cuales 74 m² corresponden a la vivienda y 9 m² almacén. (con sus correspondientes linderos)».

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Lillo, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 26 de octubre de 2020 en los siguientes términos:

(...) Objeto: Escritura de compra otorgada en Tembleque el 4 de septiembre de 2020, ante la notaria doña Micaela Pontones del Amo, número 309 protocolo. Número de Entrada 1589/2020 de fecha 02/10/2020. Asiento 769 del tomo 102 del Diario.

Interesados: Transmitentes: Los esposos J. F. B. T. y doña M. C. L.–G. T. Adquirentes: M. del C. G. P. L.

Visto por la Registradora de la Propiedad que suscribe el precedente documento identificado con los datos reseñados en el encabezamiento, y cuya inscripción fue solicitada por su presentante doña M. del C. G. P. L., en el ejercicio de la función de calificación de la legalidad de los documentos presentados, obrantes en dicho procedimiento, resultan los siguientes Hechos:

I) El documento objeto de la presente calificación se trata de una escritura de compra, por la que los esposos don J. F. B. T. y doña M. C. L.–G. T. venden a M. del C. G. P. L. una vivienda y almacén en la calle (...), en la población de Villacañas, manifestando en la escritura que la finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Examinados los antecedentes de este Registro, resulta:

1) Que en el antetítulo, escritura de aportación a sociedad de gananciales otorgada en Ocaña el 24 de julio de 2019, ante la notario doña María del Pilar Oliveros Gómez, número 1.069 de protocolo, que se acompaña, el aportante don J. F. B. T. manifiesta que «adquirió la finca por herencia de don Á. C. Á., fallecido hace más de treinta años, careciendo de título escrito e inscrito de tal adquisición», habiendo hecho la notaria autorizante las correspondientes advertencias, insistiendo los comparecientes en la escritura en el otorgamiento bajo su responsabilidad. Sin embargo, después de comprobados los antecedentes del Registro se observa que tal afirmación resulta no ser cierta puesto que la única heredera de don Á. C. Á., de acuerdo con los títulos que figuran inscritos en el Registro, es doña E. Á. B., y por lo tanto, persona distinta a don J. B. T., quien manifiesta ser su heredero.

2) En este Registro de la Propiedad aparece inscrita la finca registral 17.634 de Villacañas, situada en la calle (...), de Villacañas, inscrita con anterioridad a favor de don Á. C. Á., que por su descripción y antecedentes registrales, puede tratarse de la finca de la que ahora se solicita inscripción, la cual aparece actualmente inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de doña M. C. Á., por la inscripción 4.^a y la otra mitad indivisa a favor de doña M. C. Á., con sustitución fideicomisaria de residuo en favor de don F., don J. y don B. B. C., por la inscripción 5.^a, personas distintas a los esposos vendedores don J. F. B. T. y doña M. C. L.–G. T.. por cuyo motivo no puede inscribirse la escritura objeto de esta calificación, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que en el párrafo 1.º dice: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derechos:

I) Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de Reglamento.

II) En relación a las circunstancias concretas reselladas en el hecho I) anterior, debe tenerse en consideración:

1) De la documentación obrante en el Registro se deduce la falsedad de las afirmaciones que el transmitente, don J. B. T., realiza en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales, de 24 de julio de 2019, al no ser heredero de don Á. C. Á. De resultar heredero, deberá acreditarlo mediante la documentación legal y reglamentariamente prevista (art. 14 LH y 76 y siguientes del RH), pues de lo contrario se pondrá en conocimiento de la que, según los títulos que obran en el Registro, resulta ser la heredera o, en su defecto, de sus herederos, la existencia de un procedimiento relativo a una finca, en principio, integrante del caudal relicto de don Á. C. Á., para que ejerciten las acciones que entiendan procedentes para defender lo que a su mejor derecho convenga. Defecto insubsanable.

2) De acuerdo con lo expresado en los hechos, existen indicios de que la finca cuya inmatriculación se pretende ya se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que procede denegar la inmatriculación para evitar una doble inmatriculación, siendo además de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos» y 105 de su Reglamento. defecto insubsanable.

(...)

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María López Mejía Registrador/A De Registro Propiedad de Lillo a día veintiséis de octubre del año dos mil veinte.

III

La compradora, doña M.^a del C. G. P. L. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2020 en el que alega lo siguiente:

Que, tanto en la mencionada escritura de aportación al régimen de gananciales como en la posterior de compraventa, cuya inscripción se deniega ahora, se acompañan sendas notas simples de fechas 24 de Julio de 2019; en la que se manifiesta que observados los índices del Registro resulta que a favor de D. Á. C. Á. y D. J. F. B. T. no figura inscrita ninguna finca con la descripción: vivienda y almacén... (El mismo texto que aparece en las susodichas escrituras anteriormente mencionadas y que omitimos para incurrir en duplicidades) y nota simple del 2 de septiembre de 2020 que indica que en la que se manifiesta que observados los índices del Registro resulta que a favor de J. F. B. T. y D. M. C. L.-G. T. en los mismos términos anteriormente citados.

Que en el Fundamento I de la notificación del Registro se indica que el motivo de la denegación procede de una «afirmación incierta» del título previo; ya que, conforme a los datos obrantes en poder del Registro no concuerda que si D. J. F. B. T. manifestó en la escritura de aportación a gananciales que poseía dicha finca por herencia del finado Á. C. Á. fallecido hace más de treinta años, mientras que la Sra. Registradora expone que la única heredera de D. Á. C. Á. era E. Á. B., persona distinta a D. J. F. B. T.

Que dicha afirmación es incontestablemente cierta; pero a su vez incompleta; ya que, que conforme al testamento de M. C. Á. de fecha 09 de septiembre de 1992 numero protocolo 850 otorgado ante el que fuera notario de Villacañas (TO) don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, que era hija de la anteriormente acertadamente mencionada D. E. y hermana de citado D. Á. C. Á., que instituyó como heredera a C. C. Á., hermana de la citada; y en sustitución vulgar y fideicomisaria de residuo a sus sobrinos F., J. y B. B. C.

De todo ello, se desprende que D.^a E. Á. B. estuvo casada con F. C. de cuyo matrimonio nacieron varios hijos, los ya indicados C. (soltera y sin hijos), Á. (soltero y sin hijos), M. (soltera y sin hijos), así como A. (que falleció en estado de viuda y sin hijos) y L. C. Á., madre de F., J. y B. B. C.

Así pues, queda demostrada la relación familiar y por tanto hereditaria de J. F. B. T. con Á. C. Á., que siendo tío de su padre le dejó en herencia sin título la finca que se pretende inscribir.

Ahora bien, con respecto al segundo punto de la denegación se hace mención a la existencia de la finca número 17.634 de Villacañas (TO), que conforme a los argumentos de la Registradora «podría tratarse de la misma finca que se pretende inmatricular...» que figurando como una mitad indivisa por compra y otra mitad por herencia a favor de M. C. Á. consta de 100 metros cuadrados, coincidiendo, eso sí, en la calle (...), pero no en los linderos ni en los metros existentes.

A este respecto cabe señalar, que se trata de dos fincas registrales distintas ya que, la señalada con el número 17.634 de haber 100 metros cuadrados procede por segregación de una finca de mayor superficie; de la que resultaron la susodicha finca 17.634 de 100 metros cuadrados y la que se pretende inmatricular de 106 metros cuadrados; de tal modo que la finca propiedad de M. C. Á. se dató con el número (...) y fue transmitida a D. J. M. R. (...) el 31-12-1996 (nota: el año 1996 aparece tachado y escrito a mano 1960) conforme a los datos-obrantes en la base de datos de antecedentes del inmueble en catastro, que se aportan al presente.

Mientras que la finca que se pretende inscribir quedó datada con el número (...) a nombre de Á. C. Á. con una superficie de 166 metros cuadrados, con 176 construidos, como queda reflejado en la modificación catastral de la fecha 31 de enero de 1997, que también se aporta; y que posteriormente pasó a nombre de los cónyuges J. F. B. T.

y D. M. C. L.–G. T., con derecho de propiedad, titulares del recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) del 2020.

IV

Mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2020, la registradora se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016 y la de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2020.

1. Mediante escritura autorizada el 4 de septiembre de 2020 los esposos don J. F. B. T. y Doña M. C. L.–G. T., (que alegan ser dueños por una previa escritura de aportación a su sociedad de gananciales efectuada por el marido, quien a su vez alegó haber adquirido la finca por herencia de don Á. C. Á., fallecido hace más de treinta años), venden a una señora una finca de 166 metros cuadrados situada en calle (...), en la población de Villacañas, manifestando en la escritura que la finca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

La registradora opone dos defectos: – Que de la documentación obrante en el Registro se deduce la falsedad de las afirmaciones que el transmitente, don J. B. T., realiza en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales ... al no ser heredero de don Á. C. Á., puesto que la única heredera de don Á. C. Á., de acuerdo con los títulos que figuran inscritos en el Registro, es Doña E. Á. B., y por lo tanto, persona distinta a don J. B. T.; – que aparece inscrita la finca registral 17.634 de Villacañas, situada en la calle (...), de Villacañas, de 100 m², inscrita con anterioridad a favor de don Á. C. Á., que por su descripción y antecedentes registrales, puede tratarse de la finca de la que ahora se solicita inscripción y por tanto procede denegar la inmatriculación para evitar una doble inmatriculación.

La compradora y ahora recurrente alega, resumidamente: – Frente al primer defecto, que en virtud de las vicisitudes que reseña en su recurso «queda demostrada la relación familiar y por tanto hereditaria de J. F. B. T. con Á. C. Á., que siendo tío de su padre le dejó en herencia sin título la finca que se pretende inscribir.»; Y, frente al segundo, que tanto en la escritura de aportación al régimen de gananciales como en la posterior de compraventa se acompañan sendas notas simples de fechas 24 de julio de 2019 en la que se manifiesta que observados los índices del Registro resulta que a favor de D. Á. C. Á. y D. J. F. B. T. no figura inscrita ninguna finca con la descripción contenida en dichas escrituras. Que, en todo caso, se trata de dos fincas registrales distintas ya que la señalada con el número 17.634 de 100 metros cuadrados procede por segregación de una finca de mayor superficie de la que resultaron la susodicha finca 17.634 de 100 metros cuadrados y la que se pretende inmatricular de 106 metros cuadrados.

2. Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por ejemplo en resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016) «dado que el asiento de presentación se practicó con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la vigente redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras su modificación operada por la Ley 13/2015, que establece que «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».

Como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, a los efectos de la inmatriculación por título público conforme a dicho precepto, el registrador ha de calificar no solo el título público traslativo e inmatriculador, sino también el título público previo de adquisición.

En el presente caso, el título previo de adquisición lo constituye una escritura de aportación de la finca por el esposo a la sociedad de gananciales con su esposa, alegando el citado esposo que «adquirió la finca por herencia de don Á. C. Á., fallecido hace más de treinta años, careciendo de título escrito e inscrito de tal adquisición».

Como regla general, esa previa adquisición ya no precisa ser objeto de calificación registral completa ni minuciosa, dado que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sólo exige acreditar con título público la última adquisición y la previa del transmitente, pero no las anteriores a esta.

Ahora bien, si esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, sí puede y debe ser objeto de calificación, como por ejemplo ocurriría si se alegara un título de adquisición conceptualmente nulo de pleno derecho o ineficaz, como podría ser una mera usurpación violenta (tipificada en el código penal), o la donación verbal de un inmueble (inválida según el artículo 633 del Código Civil), o la usucapión por posesión de tan solo 2 años (plazo legalmente insuficiente por ser inferior al mínimo exigido por los artículos 1967 y 1959), o la ocupación de un inmueble (no prevista en el artículo 610 del Código Civil y contraria al artículo 17 de la ley conforme al cual los inmuebles que carecieren de dueño pertenecen a la Administración General del Estado).

En el presente caso, la imposibilidad de la adquisición alegada no resulta directamente de la redacción de la escritura, pero sí de los antecedentes que constan inscritos en el Registro de la Propiedad, según los cuales resulta patente la imposibilidad de que don J. F. B. T. haya podido adquirir bienes por herencia de don Á.C.Á., cuando registralmente consta acreditado e inscrito que el único heredero de Á.C.Á. es persona distinta de J.F.B.T.

Así parece reconocerlo implícitamente la propia recurrente cuando no niega ni contradice el dato registrado de que el único heredero es persona distinta del transmitente de su transmitente, y alega una simple relación de parentesco (tío-abuelo respecto del sobrino-nieto) que por sí sola no ocasiona llamamiento hereditario alguno, o cuando alega una supuesta «herencia sin título», figura imposible en nuestro derecho pues la herencia sólo cabe deferirla por testamento o por ley (y ambas hipótesis son imposibles en el presente caso, en el que hay testamento, lo que excluye la sucesión intestada, y que contiene designación de heredero único a favor de otra persona, lo que excluye cualquier hipótesis de llamamiento hereditario).

Por tanto, este primer defecto de la nota de calificación ha de ser confirmado.

3. Igual suerte ha de correr el segundo defecto, relativo a los indicios fundados de que la finca que ahora se pretende inmatricular sea coincidente, al menos en parte, con otra finca que ya consta previamente inmatriculada.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dedica su primer párrafo a los requisitos que ha de contener la titulación que se aporte para ser potencialmente susceptible de ocasionar la inmatriculación de una finca; y, destina el segundo párrafo a asegurar la concurrencia del supuesto previo de que tal finca o parte de ella no conste ya previamente inmatriculada.

En efecto dicho párrafo señala que «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».

Y como ha señalado este Centro Directivo, por ejemplo en su resolución de 22 de octubre de 2020, «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley

Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados».

4. En el presente caso, la registradora tiene dudas que se fundamentan en los siguientes extremos que detalla en su nota de calificación:

– Que hay coincidencia plena en el nombre de la calle y número de situación de la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada [ambas sitas en calle (...) de Villacañas].

– Que las superficies de ambas fincas son parecidas, a razón de 100 m² cuadrados la inmatriculada y 166 m² la que se pretende inmatricular.

– Que la finca inmatriculada estuvo inscrita a favor de la misma persona de la que dice haberla adquirido el ahora vendedor.

Por tanto, los indicios sobre la posible e incluso probable coincidencia, siquiera parcial, son más que razonables y fundamentados, por lo que procede desestimar el recurso también en cuanto a este extremo.

La recurrente manifiesta que la finca registral 17.634 que afirma la registradora ser la coincidente con la que se pretende inmatricular, no es la que ahora se pretende inmatricular, sino que se corresponde con una finca sita en la calle (...) [no con la número (...) que ahora se pretende inmatricular].

Sin embargo, de la documentación obrante en el expediente parece deducirse que la finca sita en la calle (...) se corresponde con la registral 17.391 y que es colindante con la registral número 17.634, que, a su vez, parece ser la señalada con el número (...) de la misma calle.

Por todo ello, lo procedente ante las dudas fundadas existentes, es acudir a otros medios de inmatriculación en los que puedan despejarse tales dudas.

5. No altera esta conclusión el hecho alegado por la recurrente de que se hubieran solicitado y expedido previamente notas simples expresivas del dato, cierto y no erróneo, de que examinados los índices del Registro, a favor de los transmitentes no se encontraba inscrita ninguna finca con la concreta descripción solicitada. Y ello porque la nota simple sólo afirma o niega lo que afirma o niega, y aun en la hipótesis de que contuviera afirmaciones o negaciones erróneas, que no es el caso, nunca podría prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales.

Téngase en cuenta que cuando se solicita publicidad formal del contenido de los índices registrales, el registrador sólo puede expedirla por lo que resulte de tales índices, y lógicamente con las limitaciones inherentes a la calidad y fiabilidad de tales índices y a la precisión de la información recogida en ellos, circunstancias todas ellas que obedecen a condicionantes históricos y tecnológicos que en su mayor parte escapan a la responsabilidad del registrador actualmente titular del Registro.

En efecto, cuando se hacen búsquedas alfanuméricas en los índices informáticos del registro, sólo se localizan, si los hay, y siempre en función de la metodología empleada en la introducción de datos en los índices y en las búsquedas, aquellos datos que sean literal y alfanuméricamente coincidentes con los buscados, tales como el nombre de un titular o de una calle o un paraje.

Y cuando se hacen búsquedas gráficas en la aplicación gráfica auxiliar homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sólo se localizan, sin los hay, datos gráficos coincidentes, pudiéndose analizar sus relaciones geométricas y topológicas.

Pero dado que históricamente las fincas registrales se han inmatriculado en su inmensa mayoría sin datos gráficos, o con datos gráficos que no constaban debidamente georreferenciados, o que estándolo no fueron todavía incorporados a la moderna aplicación gráfica registral homologada por ser anteriores a ella, es humanamente y técnicamente imposible emitir nota simple o certificación registral concluyente que pudiera afirmar, sin ningún género de duda ni posibilidad de error, que el recinto geográfico que al que pretende referirse con más o menos acierto o precisión una mera

descripción alfanumérica y literaria no se corresponda ni siquiera en parte con ninguno de los recintos geográficos a los que pretendieron referirse ninguna de los miles de descripciones alfanuméricas y meramente literarias con que se han venido inmatriculando las fincas durante décadas.

Por todo ello, lo aconsejable cuando se intenta averiguar si una determinada porción de la superficie terrestre está, en todo o en parte, ya inmatriculada en el registro de la propiedad, es facilitar al registrador todos los datos de que disponga el interesado, y entre ellos como imprescindible el de la correspondiente georreferenciación, para que el registrador pueda hacer las búsquedas más completas posibles en los índices y aplicaciones informáticas disponibles, certificando del resultado de cada búsqueda y de la metodología empleada, y de las limitaciones concurrentes.

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, 5 de febrero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.