

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1004** *Resolución de 20 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de la Gomera, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña Emilia Cuenca Cuenca, notaria de San Sebastián de la Gomera, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Mario Morales García, el 3 de agosto de 2011, con el número 3477 de protocolo, los cónyuges don J. A. M. T. y doña L. M. T. G. formalizaron la aportación de determinados inmuebles a la sociedad de gananciales. A la indicada escritura se acompaña acta de notoriedad complementaria de título público para inmatriculación de finca, autorizada por la notaria de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, el 12 de julio de 2013, con el número 785 de protocolo.

II

Presentada copia autorizada de la citada escritura, junto con el acta de notoriedad complementaria, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, presentado en este Registro de la Propiedad el día diez de septiembre del año dos mil trece, bajo el asiento 964 del Diario 32º, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, inscribo el dominio de las fincas en él descrita bajo los números 1) y 2), a favor de los cónyuges don J. A. M. T. y doña L. T. G., por título de aportación a la sociedad de gananciales, con carácter ganancial, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con la limitación del artículo 207 de la misma Ley, y queda supeditada su eficacia a la constancia registral de la publicación del edicto, debiendo éste estar expuesto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente por espacio temporal de un mes, y vuelto a presentar en este Registro, junto con la escritura antes referida, todo ello sin haber transcurrido tres meses desde la fecha de expedición de esta nota; en el tomo 454, libro 149, a los folios 86 y 88, fincas 12547 y 12548 de San Sebastián de la Gomera, inscripciones 1.^a, respectivamente. Se suspende la inmatriculación del resto de fincas por los siguientes motivos: 1. En cuanto a las fincas relacionadas bajo los números 3), 4) y 11) cuya inmatriculación se pretende, al lindar todas por el lindero Sur con un barranco, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de La Gomera (artículos 5.2 y 94.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; 5.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, artículos 10 e) y 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, artículo 10.1 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, artículo 4 h) del Decreto 2443/1993, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Insular de Aguas de La Gomera. 2. En cuanto a la finca número 11) sus linderos se encuentran indeterminados (artículos 9,1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). 3. En cuanto a las fincas 4), 5), 6), 7), 8), 9) y 10), las mismas, no se encuentran

catastradas a nombre de transmitente o adquirente.—Para efectuar la inmatriculación es preciso, por imperativo del artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario y 53.7 de la Ley 13/1996, 30 diciembre, y para lograr la máxima coordinación entre Catastro y Registro, que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. Así se infiere de la doctrina de la Dirección General (Resolución 12, 13 y 18 a 20 de octubre de 2005) y del artículo 9 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. 4. El documento presentado, en cuanto a la finca relacionada con el número 12), contiene un acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del Impuesto, o la preceptiva comunicación.—Artículo 110, letra b) del apartado 6 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (art. 254 de la Ley Hipotecaria, apartado 5, en su redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica).—Contra la anterior (...). Comunicado al Ayuntamiento de San Sebastián, conforme al artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, en cuanto a la finca registral 12547... San Sebastián de La Gomera, a trece de septiembre del año dos mil trece. La registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. María del Rosario García Jiménez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Emilia Cuenca Cuenca, notaria de San Sebastián de la Gomera interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de septiembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...II. Calificación: 1. En cuanto a las fincas relacionadas bajo los números 3), 4) y 11), cuya inmatriculación se pretende, al lindar todas por el lindero Sur con un barranco, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de la Gomera (artículos 5.2 y 94.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; 5.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, artículos 10 e) y 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, artículo 10.1 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, artículo 4 h) del Decreto 2443/1993, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento orgánico del Consejo Insular de Aguas de La Gomera. 2. En cuanto a la finca número 11) sus linderos se encuentran indeterminados (artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Defectos 3 y 4 no se impugna la calificación de la registradora. III. Recurso que se plantea: Se presenta este recurso por no estar de acuerdo con la calificación antedicha en los términos que seguidamente se exponen. 1. Sobre el contenido de la nota de calificación. a) Motivación insuficiente: carece la calificación recurrida de motivación suficiente porque no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal. Como declara reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (vinculante para notarios y registradores en cuanto superior jerárquico) es preciso exponer en la calificación, como acto emanado de la Administración pública, cuál es la razón por la que el precepto invocado es de aplicación, y cuál es la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá recurrir, con las garantías propias de un Estado de Derecho, aquella calificación que no se considere ajustada a la legalidad vigente. Además, aunque la motivación pueda ser sucinta, ha de ser suficiente (art. 54 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de LRJAP y PAC). La presente calificación no reúne, a juicio del recurrente, las mínimas garantías dichas, pues se limita a citar unos preceptos legales, sin detenerse a fundamentar el porqué de su aplicación y su interpretación para el caso concreto que nos ocupa. 2. Sobre el fondo de la cuestión. Fundamentos de hecho: Se presenta a inmatriculación una serie de fincas mediante título complementado con acta de notoriedad, en la que se acompañan certificados catastrales descriptivos y gráficos. Fundamentos de Derecho: 1. Se procede a la enumeración de múltiples disposiciones legales, sin que se fundamente su aplicación al caso concreto de inmatriculación. Ninguno de los preceptos

legales exige, para inmatricular una finca rústica que linde con barranco, obtener autorización alguna del Consejo Insular de Aguas. Única y exclusivamente, se solicita la autorización cuando se trate de la construcción de obras en parcelas que lindan con barranco público. 2. Los linderos no están indeterminados, sólo que en Catastro no consta la identidad del dueño de la parcela catastral colindante, pudiendo observarse en el certificado catastral telemático incorporado y que, caso de ser necesario identificar la parcela, puede completar a la descripción realizada en la escritura y en el acta. 3. Sobre el procedimiento registral seguido. Plazos. Incumplimiento: se observa en el procedimiento registral seguido el incumplimiento de los plazos legalmente previstos para la calificación del documento, con las consecuencias legales que de ello se deben derivar conforme al artículo 18 y concordante de la Ley Hipotecaria (sobre rebaja arancelaria y otros extremos)».

IV

La registradora emitió informe el día 8 de octubre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 58.2 de la Ley 12/1990 de 26 de julio, de Aguas de Canarias; 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 21 de junio de 2004, 21 de marzo, 25 de octubre, 1 y 3 de diciembre de 2007 y 8 de mayo y 16 de junio de 2010.

1. Se debate en este recurso la inmatriculación de unas fincas. De los defectos alegados por la registradora únicamente se recurren los dos siguientes: 1. En cuanto a las fincas relacionadas bajo los números 3), 4) y 11), cuya inmatriculación se pretende, al lindar todas por el lindero Sur con un barranco, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de la Gomera; 2. En cuanto a la finca número 11) sus linderos se encuentran indeterminados (artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

Como cuestión previa, la notaria recurrente alega falta de motivación de la nota recurrida. Conforme a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria motivación de la calificación registral y a su suficiencia, hay que entender que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso. En efecto, la registradora ha señalado con claridad el defecto, ha expuesto los hechos y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir afirmando que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la negativa a la inscripción, de modo que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido de la interposición del recurso (cfr. Resoluciones de 21 de marzo, 25 de octubre, 1 y 3 de diciembre de 2007 y 8 de mayo de 2010).

También como cuestión previa y en relación con la legitimación de la notaria para recurrir, debe tenerse en cuenta que el artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria reconoce legitimación al notario autorizante o aquél en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso. En el presente expediente, el título inmatriculador ha sido autorizado por notario distinto a la recurrente, pero ciertamente ésta ha autorizado el acta de notoriedad complementaria prevista en el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, acta cuya finalidad específica era la de ser complementaria de título público para inmatriculación y modificación catastral.

2. Respecto del primer defecto, de conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990 de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias.

Pero aún en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la Administración. El artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina que «cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública». Es decir, la obligación de notificación se impone al registrador, notificación que ha de verificarse después de practicada la inmatriculación o la inscripción del exceso de cabida, régimen jurídico distinto al previsto en el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

3. Pasando al estudio del segundo defecto, el sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, Reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Por otro lado, cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en el título de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, salvo que dicha omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005).

En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resoluciones de 7 de enero de 1994 y 16 de junio de 2010).

Esta perfecta identificación y localización de la finca tiene mayor importancia aún en el momento de la inmatriculación.

En el presente expediente en la descripción contenida en la escritura se dice «linda: Norte, Este y Oeste, en investigación art. 47 Ley 33/2003; sur, barranco», lo cual es claramente insuficiente para la perfecta ubicación e identificación de la finca que se pretende inmatricular.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo defecto.

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 diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.