

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7672 *Resolución de 7 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de un testimonio firme de auto relativo a un expediente de dominio de inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un testimonio firme de auto relativo a un expediente de dominio de inmatriculación.

Hechos

I

Mediante testimonio firme expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Coria, doña M. S. R. G., de fecha 26 de febrero de 2016, se declaró justificado el dominio de doña C. A. M. de una finca descrita como «cercado al sitio (...), poblado de encinas y carrascos del Término Municipal de (...), de cabida cinco hectáreas (según catastro cinco hectáreas, cuarenta áreas y cincuenta y seis centiáreas)». Indica el propio testimonio que le corresponde la parcela 5.076 del polígono número 5, teniendo una superficie según Catastro de 54.056 metros cuadrados.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 8 de marzo de 2016, a las once horas y diecinueve minutos, don J. H. S., presenta un testimonio firme del Auto 91/15 de fecha veintiuno de dos mil quince, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación número 464/2013, expedido por doña M. S. R. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1, con fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, presentada a liquidación el mismo día, y que causa el asiento 1417 del Diario 63. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.–La inmatriculación de un inmueble, por cualquier medio, exige que exista una total coincidencia entre la descripción del mismo contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada. 2.–De acuerdo con el principio de especialidad, la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el presente expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca, lo cual no es válido, al reflejarse dos superficies distintas. 3.–(...) 4.–(...) Artículos 18 LH, 100 RH, 9 LH, 51 RH y 53.7 Ley 13/96 de 30-XII, y Principios de Especialidad y de Tracto Sucesivo. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Coria, 30 de marzo de 2016.–El registrador. F/ Alfonso López Villarroel (firma ilegible)».

III

Contra esta calificación, doña C. A. M. interpuso recurso el día 27 de abril de 2016. En el mismo, considera que la calificación registral es incorrecta al entender, en cuanto a los dos defectos anteriormente mencionados, que «la inmatriculación de un inmueble, por cualquier medio, exige que exista una total coincidencia entre la descripción del mismo contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada. Concorre tal requisito en el presente supuesto, toda vez que en la descripción de la finca que se hace en el expediente se hace constar la propia descripción catastral y su referencia, más allá de que exista una pequeña e insignificante diferencia entre la extensión superficial contenida en el título (cinco hectáreas) y la que consta catastralmente (cinco hectáreas, cuarenta áreas y cincuenta y seis centiáreas). En cualquier caso y, más allá de lo anterior, consideramos que existe una total coincidencia entre la descripción que se hace en el Auto de 21 de octubre de 2015 del inmueble en cuestión (donde se recoge expresa y literalmente la descripción catastral de la finca) y la certificación catastral y gráfica, que queda así integrada en la propia descripción que se hace de la misma en el título, por lo que ese supuesto defecto debe ser revocado». En cuanto al segundo de ellos, considera que «de acuerdo con el principio de especialidad, la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el presente expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca, lo cual no es válido, al reflejarse dos superficies distintas. La descripción que se realiza en el título que se presenta para inscripción (Auto de 21 de octubre de 2015) es clara, unívoca y completa; en el mismo se identifica y describe la finca con total detalle, existiendo una total coincidencia entre la descripción que se hace en ese Auto del inmueble en cuestión y la certificación catastral y gráfica, que se encuentra integrada en la propia descripción que se hace de la misma en el título. En momento alguna se hacen o manifiestan dos posibles descripciones de la finca: la descripción es única y completa y recoge todo los datos y parámetros necesarios para la perfecta identificación del inmueble objeto de inmatriculación. Por lo expuesto y, por cuantos otros argumentos resulten de aplicación, el supuesto defecto debe ser también revocado».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 5 de marzo de 2016, solicitando que se tengan por no puestos los defectos número tres y cuatro y mantenidos los números primero y segundo, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 21, 201 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición final quinta y la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 21 de julio de 2011, 15 de diciembre del 2014 y 4 de febrero 2016.

1. En el presente expediente se debaten dos cuestiones relacionadas. En primer lugar, se plantea si la certificación catastral aportada debe ser totalmente coincidente con la descripción contenida en el auto judicial. Y, en segundo lugar, si la descripción de inmueble contenido en el auto judicial que debe ser objeto de inmatriculación cabe que contenga dos cabidas diferentes, una derivada de la propia manifestación judicial y la otra conforme a la certificación catastral.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto.

En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la Disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la reciente Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes de la legislación de desarrollo. Por tanto, en virtud de la mencionada disposición transitoria, para «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior».

3. En cuanto al primero de los defectos, es uniforme la doctrina de este Centro Directivo al considerar que no cabe discutir sobre la necesidad de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos coincidentes con la descripción del título cuando se trata de inmatricular la finca.

Señala a estos efectos el apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social 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 esta en dicho título». Este Centro Directivo ha considerado en doctrina reiterada que esta exigencia resultaba aplicable a todos los medios inmatriculadores previstos en la legislación hipotecaria, incluido el expediente judicial de dominio con finalidad inmatriculadora. En este sentido, cabe reproducir a modo de ejemplo la Resolución de 15 de diciembre de 2014, en la que se consideraba que «en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid. Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–».

Por ello, constando expresamente en el testimonio del auto la descripción e incluso los datos de polígono y parcela coincidentes con los de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, el defecto alegado por el registrador debe ser revocado.

4. En cuanto al segundo de los defectos apuntados, la descripción del inmueble objeto de inmatriculación de manera ambigua o no unívoca al contener dos medidas superficiales debe recordarse que todo título que pretende acceder al Registro debe, entre otros aspectos, incluir los datos precisos para extender el asiento de que se trate, cumpliendo de esta manera el llamado principio de especialidad o de determinación registral.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria exige 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. Por tanto, con independencia del origen del título formal de que se trate, y para el supuesto específico de las inscripciones, el mismo deberá expresar para su constancia en los libros los extremos contenidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, entre los que se encuentra la superficie de la finca, ya que en caso contrario sería un obstáculo procedente del Registro que impediría la inscripción, siendo así uno de los objetos a calificar por el registrador tratándose de documentos judiciales o administrativos, tal y como señalan los artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario en concreción del mandato impuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Así lo reconoció la Resolución de 21 de julio de 2011 que afirmó que «todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca. Estas exigencias responden a la protección de distintos intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, se extienden más allá de sus titulares, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción».

En el presente caso, la existencia de discrepancias entre la cabida que pudiera figurar en el documento acreditativo del derecho del promotor iniciador del expediente de dominio y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica (indispensable para inmatricular), son salvadas con la manifestación del juez de quedar justificado el dominio de la finca, expresando ambas cabidas; considerando, además, que el expediente de dominio sirve para justificar la nueva superficie acorde con la realidad física catastral, habida cuenta de sus trámites y garantías (cfr. Resoluciones 26 de abril de 2005 y 7 de julio de 2006). Por ello, atendiendo a las normas ya citadas que imponen la coordinación del Registro y el Catastro especialmente con ocasión de la inmatriculación de fincas, es evidente que la cabida que debe tenerse en cuenta a efectos de practicar la inscripción es la nueva resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica y consignada en el propio auto judicial.

5. Además de lo expuesto, sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio).

En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Esta representación gráfica determinará indubitadamente la superficie de la finca, que, como ha quedado señalado en el fundamento anterior, es coincidente con la expresada en el título quedando cumplida la exigencia legal de total coincidencia.

También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la

Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial (regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en la redacción anterior a la reforma por la Ley 13/2015 de 24 de junio). Por tanto, como señala el artículo 9.b) de la Ley bastará la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los titulares de derechos inscritos, siempre que haya calificado positivamente tal representación en los términos del citado precepto.

Por todo ello, no existiendo dudas acerca de que la cabida de la finca es la resultante de la representación gráfica que se inscribe, el segundo defecto también debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 7 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.