

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9486 *Resolución de 5 de junio de 2019, 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 O Carballiño-Ribadavia, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público complementada por acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Pontearreas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público complementada por acta de notoriedad.

Hechos

I

En escritura pública otorgada el día 19 de diciembre de 2006 ante la notaria de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro Fernández, con el número 93 de protocolo, se formalizó la herencia de una finca –junto con otras respecto de las que no se solicitaba la práctica de operación registral alguna– acerca de cuya inscripción no constaban datos en el Registro, solicitando expresamente su inmatriculación, complementada por acta de notoriedad autorizada por el notario de Pontearreas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, el día 25 de enero de 2019, con el número 182 de protocolo.

II

Presentados dichos títulos en el Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez presenta a las catorce horas y cuarenta y nueve minutos del día 14/02/2019 bajo el asiento 449 del diario 47, primera copia de la escritura otorgada en Ribadavia el diecinueve de Diciembre del año dos mil seis número de protocolo 93/2.006 del Notario doña Ana Isabel Celeiro Fernández, por la que, tras el fallecimiento de Don H. V. V., se adjudica a H.V. G. la nuda propiedad y a M. G. R. el usufructo vitalicio de una casa sita en el término municipal de Ribadavia, y otras fincas de las que no se solicita inscripción. Se acompaña Acta de declaración de notoriedad de inmatriculación del notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez con protocolo 182/2019 de la que resulta de que el causante de quien traían causa la había adquirido hace más de un año desde el otorgamiento de la escritura. Se pretende la inmatriculación de dicha finca.

La descripción de la finca en el título inmatriculador no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Mediante diligencia complementaria hace constar el Notario D. Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, que «de oficio y amparado por el art. 153 del Reglamento Notarial, con relación a al acta de notoriedad iniciada por mí el día 21 de diciembre de 2018, número 3038 de mi protocolo, y cuyo juicio de notoriedad consta en acta de cierre de fecha 25 de enero de 2019, número 182 de protocolo, la siguiente aclaración y complemento al acta de cierre antes reseñada: Que a los efectos del art. 205 de la Ley Hipotecaria y para disipar las posibles dudas que pueda tener el Registro de la Propiedad, tal y como resulta de la tramitación del acta de notoriedad en su conjunto, considero asimismo notoria la identidad de la finca descrita en el acta y ajustada a la certificación catastral en ella incorporada con la que se contenía en el título previo inmatriculador, a saber, escritura de partición de herencia autorizada por mi compañera de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de su protocolo, cuya descripción hay que entender modificada a los efectos de la inmatriculación pretendida».

Fundamentos de Derecho:

Art. 205 Ley Hipotecaria, 153 Reglamento Notarial.

Dispone el art. 205 LH: "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."

Constituye en el presente caso el título inmatriculador la escritura de partición de herencia autorizada por la Notaria de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de su protocolo, por lo que es la descripción contenida en dicho título la que debe ser completamente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica.

La rectificación de la descripción contenida en dicho título no puede ser considerada como mero error material al que se refiere el art. 153 del Reglamento Notarial, a efectos de que pueda ser subsanado mediante la extensión de la correspondiente diligencia, sino que, tal y como prevé el último apartado de dicho artículo, debe ser rectificada con el consentimiento de todos los otorgantes de la escritura o sus causahabientes si alguno de ellos hubiese fallecido.

Además, adviértase que la posibilidad de extender dicha diligencia queda restringida por dicho artículo al Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, lo cual no ocurre en el presente caso.

En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Ribadavia, a 27 de febrero de 2019. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible),
Fdo: Victoria Pérez de la Cruz Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, interpuso recurso el día 6 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La escueta nota de calificación de la Sra. Registradora, solo antepuesta por la transcripción del tenor literal del art. 205 LH, plantea dos cuestiones:

a) Una, de índole procedimental y reglamentaria, cual es la relativa a la confusión en la que incurre cuando dice que la diligencia complementaria que expido al amparo del art. 153 RN no puede ser referida a escritura autorizada por otro notario que no sea el autorizante, sustituto o sucesor en el protocolo; y en esto estamos totalmente de acuerdo, pues no se me ocurriría usar dicho precepto reglamentario para "rectificar errores materiales" de títulos autorizados por otro colega, nada más lejos del tenor literal de la propia diligencia que reza "ab initio" señalando que la misma referida a "...al acta de notoriedad iniciada por mí el día 21 de diciembre de 2018, número 3038 de mi protocolo, y cuyo juicio de notoriedad consta en acta de cierre de fecha 25 de enero de 2010, número 182 de protocolo".

Creo que resulta palmario y evidente que la diligencia complementaria única y exclusivamente documentos públicos autorizados por mí; otra cosa distinta es que, como consecuencia de esa diligencia y "...a los únicos efectos de la inmatriculación pretendida" se pueda considerar ajustada la descripción del título inmatriculador al contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica, como señalo "in fine", para disipar las dudas de la Registradora en cuanto a identidad de la finca con el juicio de notoriedad contenido en mi acta; por tanto, en este punto, discrepo con la Sra. Registradora ya que ha mal interpretado los términos de la diligencia por una lectura, quizás apurada, de la misma.

b) La segunda cuestión, ya de fondo y con trascendencia jurídica, es la relativa a si, con todos los documentos públicos relacionados más arriba bajo los números 1 a 3, se han cumplido o no las exigencias previstas en el art. 205 LH para proceder a la inmatriculación pretendida por los otorgantes; en este punto, una vez más, con excesiva ligereza y de forma somera, se limita a concluir en breves ocho líneas, sin fundamentación jurídica alguna, exigible para cualquier nota que pretenda ser tenida como calificadora de un supuesto de hecho, lo siguiente: "constituye el presente caso el título inmatriculador la escritura de partición de herencia autorizada por la notaria de Ribadavia, doña Ana Isabel Celeiro el día 19-12-2006, número 93 de protocolo, por lo que es la descripción contenida en dicho título la que debe ser completamente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica... la rectificación de la descripción contenida en dicho título... debe ser rectificada con el consentimiento de todos los otorgantes de la escritura o sus causahabientes si alguno de ellos hubiese fallecido".

Y ahí se termina la nota de calificación. Pues bien, el Notario autorizante de las Actas de notoriedad y presentante de todos los documentos relacionados discrepa totalmente en este punto de la nota, sobre la base que hace la Sra. Registradora de una interpretación meramente literal del art. 205 LH, en base a los siguientes,

Fundamentos jurídicos.

Primero.—Hermenéutica del 205 Ley Hipotecaria.

El art. 205 exige identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador (del año 2006) y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada (del año 2019), añadiendo en este punto la ley "en todo caso", por lo que se colige que la descripción del título y de la certificación han de ser totalmente coincidentes.

Dicho lo cual, falta por precisar en qué momento temporal debe darse esa coincidencia plena, si al tiempo del otorgamiento del título, año 2006 en este supuesto, o

al tiempo de instar la inmatriculación, año 2019, y para dar cumplida respuesta a este interrogante compete manejar otros criterios en la exégesis del precepto, que no sea únicamente el literal y meramente intelectual, definido como la mera lectura y entendimiento del precepto normativo.

Ya los brillantes juristas de la corte bizantina que debatían acerca de la interpretación del derecho de pandectas contenido en el Digesto justiniano, se habían percatado de lo que consagra nuestro art. 3.1 del Código civil, que alude a otros criterios secundarios para la hermenéutica de las normas, interesando aquí el lógico y el teleológico o finalista.

– Desde el punto de vista ideológico, si leemos con detenimiento la exposición de motivos de la ley 13/2015, de 24 de Junio de modificación de la ley hipotecaria, nos encontramos con numerosas pistas acerca de la finalidad de la reforma en la que se encuadra el art. 205 LH, a saber, "mejorar la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite el intercambio bidireccional de información que permita la coordinación entre ambas instituciones jurídicas la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro..." Por tanto, la finalidad última de la reforma, entre otras y para lo que aquí interesa, es que la finca que se pretenda inmatricular esté debidamente coordinada con las bases catastrales para que exista coincidencia entre la realidad registral y el plano catastral.

– Desde el punto de vista lógico, cuando el art. 205 LH señala la coincidencia entre título inmatriculador y certificación catastral, no puede estar pensando en que, siempre y en todo lugar, ante una posible diferencia en la descripción, se active un procedimiento de rectificación de la escritura previa llevada a sus últimos extremos, como parece indicar la Sra. Registradora en su minúscula nota, en el sentido de que tengan que volver a prestar el consentimiento todos los otorgantes de la misma, o sus herederos o causahabientes, lo cual supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes en ese título previo a prestar su colaboración en este sentido, por lo que la interpretación lógica de la norma no puede ser que el título previo tenga que ser rectificado strictu sensu sino más bien que la descripción de la finca contenida en el mismo sea idéntica a la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos en el art. 18.2 letra a) y b) de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005, para lo cual se hace preciso una adaptación de la descripción de la misma, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador que pudiera exigir el consentimiento de todos los comparecientes en el mismo o sus causahabientes.

Una vez definido el cariz lógico y teleológico de la norma, que junto con el literal que asume en exclusiva la Sra. Registradora, conforman una entramado único para definir el verdadero alcance de la exigencia legal, podemos responder a la pregunta que nos formulábamos para llegar a la conclusión de que la identidad que exige el art. 205 LH ha de venir referida no al tiempo de otorgamiento del título inmatriculador sino al tiempo de solicitarse la inmatriculación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica plenamente vigente; de ello se deduce que el art. 205 LH, en aras a la coordinación de Catastro y Registro, impone, no una rectificación del título previo otorgada por todos los que fueron parte en el mismo, sino una acreditación por parte de los titulares actuales de que la descripción que se hace de la finca en el título previo y cuya inmatriculación se pretende queda adaptada a la realidad catastral actual con arreglo a la ley.

Segundo.–Dudas acerca de la identidad de la finca.

E1 art. 205 LH dispone asimismo que "...siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador...".

Naturalmente la Sra. Registradora no debe tener dudas "fundadas" sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras previamente inmatriculadas; habrá de verificar la falta de previa inscripción de la finca y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia en la descripción contenida en ambos títulos.

En la nota de calificación recurrida, la Sra. Registradora no pone de manifiesto duda alguna en tal sentido puesto que se limita a hacer una interpretación literal del precepto para llegar a la conclusión de que el título previo debe ser rectificado por todos los otorgantes del mismo o sus causahabientes.

A este respecto procede hacer dos consideraciones:

1. En el caso que nos ocupa, el documento público que, en opinión de la mayoría de la doctrina iuscivilista, sigue siendo título hábil para habilitar la inmatriculación de otro previo, es un acta de notoriedad tramitada con todas las exigencias previstas en el Reglamento Notarial, incluida la publicación de edicto en tablón de anuncios, y cerrada con el juicio del notario sobre la acreditación de la previa adquisición "...estimo acreditada la notoriedad de los hechos expuestos, y, en consecuencia, declaro ser notorio que Doña M. G. R. y Don H. V. G. son tenidos como dueños, la primera del usufructo vitalicio y el segundo de la nuda propiedad, y ambos con carácter privativo, del pleno dominio de la finca a que se refiere este Acta, y de que el transmitente/causante de quien traía causa la había adquirido desde hace más de un año desde el otorgamiento de la escritura por el acta complementada".

Entiendo que la Sra. Registradora se extralimita en su calificación, amén del malentendido acerca de a qué documento va referida la diligencia complementaria, y ello es así porque el acta de notoriedad, es un segundo título que cuenta con un plus de valor añadido, puesto que se han practicado una serie de pruebas documentales, testificales y de publicidad, que desembocan, no solo en el juicio notarial acerca de la pertenencia anterior en un año, sino también, en la verificación de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título previo y la certificación catastral puesto que en el acta que da inicio al procedimiento contiene un apartado especial bajo el epígrafe: "...Adecuación a Catastro Adecuación a catastro según lo previsto en el artículo 18.2, letras a y b, de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005.

Manifiestan los comparecientes, según intervienen, que la descripción catastral se corresponde con la realidad física del inmueble y están conformes con la descripción derivada de la certificación a la que luego se hace referencia, y que es la siguiente:

Casa de planta baja, alta y bajo cubierta, con finca a huerta en la carretera (...), municipio de Ribadavia, con una superficie total construida de trescientos setenta y tres metros cuadrados (ciento treinta y tres metros cuadrados en planta baja, ciento cuarenta y ocho metros cuadrados en planta primera y cincuenta y ocho metros cuadrados en planta bajo cubierta; y treinta y cuatro metros cuadrados para la piscina), ocupando la casa ciento treinta y tres metros cuadrados de la parcela de dos mil trescientos cuarenta y seis metros cuadrados. Linda: frente, (...); fondo, sendero; derecha, entrando, M. G. G. y J. L. G.; e izquierda, entrando, A. R. y A. R. L. A., J. F. R. y A. R. P.

Referencia catastral. Manifiestan que le corresponde la siguiente: 2337106NG7823N0001JX. Así resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica, acompañada de sus coordenadas georreferenciadas, obtenida, de forma telemática, por esta Notaría, acreditativa de dicha referencia catastral, que se incorpora a la presente con el fin de lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad".

Y para más inri, después de una llamada telefónica del Registro de la Propiedad por parte de una oficial, en la que manifestó la necesidad de rectificar el título previo en los mismos términos que ha plasmado la Registradora en su nota de calificación, se emitió una diligencia complementaria al acta de notoriedad autorizada por mí en la que se aclaró tal extremo para dar cobijo en el mismo juicio de notoriedad la cuestión relativa a la coincidencia de la descripción contenida en el título previo con la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo de la inmatriculación pretendida, por lo que a la

Sra. Registradora solo le quedaba, para dar cumplimiento al art. 205 LH y 18 LH, verificar que no se pretendía una doble o múltiple inmatriculación (en este sentido, Resolución de la DGRN 15 diciembre 2017 y 11 de junio de 2018).

2. Si comparamos la descripción antes reseñada de la finca que pretende acceder al Registro por primera vez, contenida en el Acta de notoriedad y ajustada a Catastro, con la que resulta del título previo del 2006 («Casa de planta baja y alta con finca a huerta en (...), municipio de Ribadavia, con una superficie total construida de trescientos veintiséis metros cuadrados, ocupando ciento treinta y tres metros cuadrados de la parcela de dos mil trescientos y dos metros cuadrados. Linda: frente, (...); fondo, sendero; derecha, entrando, M. G. G. y J. L. G.; e izquierda, entrando, M. E. R. R. y otros»), podemos apreciar que existen las siguientes identidades descriptivas:

- Casa con finca a huerta en la carretera (...), municipio de Ribadavia. Coincidencia plena.
- Superficie parcela ocupada: 133 metros cuadrados. Coincidencia plena.
- Linderos al frente, fondo y derecha entrando. Coincidencia plena.

Las únicas diferencias descriptivas, son las siguientes:

- Planta baja y alta en el título previo; planta baja, alta y bajo cubierta en el acta de notoriedad y ficha catastral.
- Superficie total construida de 326 metros en el título previo y 373 en el acta de notoriedad y ficha catastral.
- Parcela de 2332 metros cuadrados en el título previo y 2346 en el acta de notoriedad y ficha catastral.
- Actualización del lindero izquierda.

Por lo tanto, estamos ante una casa ubicada bajo el mismo número de gobierno y del mismo núcleo poblacional y municipio, con diferencias sutiles en la descripción detallada de la misma que no son un obstáculo para que la Sra. Registradora proceda a la aplicación del art. 205 LH, puesto que, como hemos dicho más arriba, el acta de notoriedad tramitada y concluida con juicio notarial favorable, ha derivado en la acreditación de que la descripción contenida en el título previo ha pasado todos los controles de legalidad y notoriedad para concluir que la misma coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica y que la Sra. Registradora pueda verificar que estamos ante la misma finca y proceda a su inmatriculación dando cumplimiento así al deseo del legislador de que accedan únicamente al Registro fincas que estén plenamente coordinadas con el Catastro, y eso es lo que ha tenido lugar con el doble juicio de notoriedad emitido, el principal y el complementario, ambos para disipar cualquier posible duda en la identidad que pudiera albergar la Sra. Registradora de la Propiedad.

Otrosí: Solicito se proceda a practicar la anota preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9 y 205 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 4 y 12 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre

de 2016, 1 de febrero, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 16 de enero, 27 de febrero y 1 de agosto de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– El título inmatriculador es una escritura de adjudicación de herencia otorgada en el año 2006 en la que se señala una cabida de la misma de 2.332 metros cuadrados, con una superficie construida de 326 metros cuadrados. Se incorpora certificado catastral telemático, en el que figuran datos alfanuméricos totalmente coincidentes con los expresados, aunque no se incorpora la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica.

– Dicho título se complementa por acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño, presentada esta documentación bajo la vigencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y otorgada por notario distinto del otorgante del título previo, en la que se describe la finca objeto del acta de forma totalmente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica a ella incorporada, resultando una superficie gráfica de finca de 2.346 metros cuadrados y una superficie construida de 373 metros cuadrados. Dicha acta se complementa mediante diligencia librada a los solos efectos de considerar notoria la identidad de la finca descrita en el acta y ajustada a la certificación catastral en ella incorporada con la que se contenía en el título previo inmatriculador, cuya descripción hay que entender modificada a los efectos de la inmatriculación pretendida.

La registradora opone en su calificación que no existe identidad entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta de notoriedad complementaria, precisándose la rectificación de dicho título inmatriculador por todos los que intervinieron en su otorgamiento, no siendo suficiente, a estos efectos, la diligencia extendida por el notario al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial.

Alega el recurrente que la diligencia extendida en virtud del artículo 153 del Reglamento Notarial no pretende rectificar ningún título autorizado por otro notario o su sucesor en el protocolo; que lo pretendido es adaptar la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo del otorgamiento del acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición; que para lograr la inmatriculación, exigiendo la legislación vigente la total coincidencia entre la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador y la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, no es preciso la rectificación del título inmatriculador por todos los que intervinieron en su otorgamiento o sus sucesores, sino únicamente una adaptación de la descripción contenida en el mismo, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador que pudiera exigir el consentimiento de todos los comparecientes en el mismo o sus causahabientes; que no existen dudas de identidad en cuanto a la finca objeto de inmatriculación; que ésta se pretende conseguir a través de un título público complementado por acta de notoriedad, lo que conlleva un plus de valor añadido que desemboca en la declaración de notoriedad contenida en la misma acerca de la pertenencia de la finca a su transmitente en el año anterior a la transmisión y en la verificación de coincidencia de la descripción de la finca contenida en el título previo y la certificación catastral; y que las diferencias descriptivas no son suficientes para denegar la inmatriculación solicitada, habida cuenta el juicio de notoriedad sobre la identidad de la finca y su descripción.

2. Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone 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. 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».

En cuanto al ámbito normativo por el que debe regirse la inmatriculación de fincas en virtud de títulos otorgados antes de la vigencia de la Ley 13/2015, pero presentados en el Registro después de su entrada en vigor, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «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. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

La cuestión de la normativa aplicable ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015, 23 de junio, 3 y 11 de octubre, 14 de diciembre de 2016 y 1 de febrero de 2017 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

3. En cuanto a la posibilidad de acreditar la previa adquisición por el transmitente a través del acta de notoriedad complementaria, debe recordarse la doctrina establecida por la Resolución de 19 de noviembre de 2015 (reiterada en las posteriores de 4 de mayo, 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 27 de febrero de 2018), cuando señaló que a la vista de la nueva regulación resultante de la Ley 13/2015, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

4. Entrando a analizar el defecto advertido por la registradora en su nota de calificación, consistente en la falta de identidad entre las descripciones de la finca contenidas en el título inmatriculador y en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al acta de notoriedad complementaria, junto con el contenido de la diligencia complementaria, debe señalarse que, como ya ha reiterado esta Dirección General, entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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». Asimismo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la

descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

5. A tal efecto, el notario autorizante del acta complementaria a través de una diligencia extendida al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial emite juicio de notoriedad en cuanto a la identidad de la finca con la que figuraba en la descripción de la certificación catastral incorporada al título inmatriculador, así como que debe entenderse modificada la descripción de dicho título a los efectos de la inmatriculación.

El citado precepto establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales.

Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva.

Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

Esto último no sucede en el presente supuesto, pues ya en la propia acta complementaria del título público los interesados señalan la nueva descripción de la finca, consecuencia de su adaptación al dato alfanumérico de la superficie de la finca que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente al tiempo del otorgamiento de la citada acta.

6. Expuesto lo anterior, con independencia del contenido del acta subsanatoria, lo que es determinante para la resolución de este recurso es que en este caso concreto resulta evidente que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que

se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que ha venido ocurriendo cuando el Catastro, por razones de congruencia, sustituye la cifra de la superficie que antes se expresaba en la parte alfanumérica de la certificación, por la que resulta geoméricamente de la parte gráfica.

En tal supuesto, es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, y por lo tanto, la posible divergencia sobrevenida entre la superficie que constaba en el título inmatriculador y en la certificación catastral incorporada al mismo –por una parte–, y la que ahora consta rectificada en la certificación catastral actualizada –por otra– puede ser fácilmente solventada. Por ejemplo, mediante una simple instancia con firma legitimada o ante el registrador en la que el interesado consienta la inscripción con la superficie geométrica de la parcela catastral, o, como ocurre en el caso de este expediente, cuando en la propia acta complementaria se adecúa la descripción de la finca para adaptarla a la nueva superficie que resulta de la certificación catastral descripción y gráfica pero con mantenimiento pleno de laimetría de la finca, pues, en todo caso, tras la Ley 13/2015, y conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca –lo cual es preceptivo en los casos de inmatriculación, entre otros–, su cabida será la resultante de dicha representación –que en la hipótesis que analizamos no habría variado– y no otra (cfr. Resolución de 12 de mayo de 2016).

Es más, constando incorporado al título inmatriculador certificado catastral telemático -y no la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica- el único medio de lograr la inmatriculación pretendida será, precisamente, la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente.

Pero es que, además, la consulta por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro será preceptiva a los efectos de poder obtener la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca y practicar la inscripción de la misma que impone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. De dicha Sede Electrónica resulta actualmente vigente la representación gráfica que figura en la certificación que se incorpora al acta complementaria, pudiendo el registrador verificar en los antecedentes catastrales que no han existido alteraciones en laimetría del inmueble, cuestión que no se ha planteado en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.