

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9058 *Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roa, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por D. A.M.M.S.O. contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Roa D. Emilio Sánchez González por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por la notaria de Aranda de Duero doña Elena García Guarás el 20 de diciembre de 2019, los cónyuges don A. U. C. y doña M. P. G. Y. venden a don A.M.M.S.O. (para su sociedad de gananciales con doña M. G. E. R.) la finca registral 3.134 de las de Berlangas de Roa.

En el apartado relativo al título de adquisición del transmitente se hace contar que la finca le pertenece a la parte vendedora, con carácter ganancial, por compra a los cónyuges don D. B. C. y doña M. T. C., en virtud de escritura de compraventa autorizada en Aranda de Duero (Burgos), el día 1 de octubre de 1988 ante el notario don Antonio Artero García, bajo el número mil seiscientos veintiséis de su protocolo.

Se incorpora a la escritura ahora presentada certificado de fecha 5 de junio de 2.019, expedido por don J. J. B. P., Jefe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León en Burgos, en el que consta que la finca adquirida por la parte vendedora en el título anteriormente señalado (reseñada como parcela número 2.489 del polígono 7) sirvió de reemplazo para adjudicarse la finca que por la presente se transmite (parcela número 643 del polígono 507), siendo adjudicada e inscrita en el Registro de la Propiedad a pesar de la compraventa existente a la parte vendedora de la mencionada escritura.

Registralmente la finca 3.134 figura inscrita en el Registro de la propiedad a nombre de Don D. B. C. y Doña M. T. C., por título de concentración parcelaria, como parcela 643 del plano general de la concentración. A nombre de don A. U. C. y doña M. P. G. T. figura inmatriculada otra finca, la registral 3.055, parcela 350 del polígono 9.

Se incorpora también a la escritura informe de equivalencia de la Gerencia Territorial del Catastro, de fecha 26 de septiembre de 2.019, en el que consta que la parcela 2.489 del polígono 7, no ha figurado en el Registro Administrativo Catastral, pudiendo ser una numeración empleada por la Junta de Castilla y León en los trabajos previos a la aprobación de la Concentración Parcelaria.

Igualmente se testimonia certificado de equivalencia del Ayuntamiento de Berlangas de Roa (Burgos), expedido por el secretario Don G. P. G. C., de fecha de 5 de noviembre de 2.019, en el que certifica que la parcela catastral número 350 del polígono 9 del término municipal de Berlangas de Roa (Burgos), en la actualidad en el Catastro nuevo es la parcela número 643 del polígono 507 del mismo término municipal.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Roa fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se suspende la inscripción respecto de la finca señalada con el número 2 de la escritura, registral 3.134 de Berlangas de Roa por no hallarse la

misma inscrita a nombre de los transmitentes conforme al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Se señala en el apartado relativo al título de adquisición de la finca que los ahora transmitentes la adquirieron por compra a Don D. B. C. y Doña M. T. C. -titulares registrales de la antedicha finca- en virtud de escritura de compraventa, autorizada en Aranda de Duero, Burgos, el día uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho ante el Notario Don Antonio Artero García, bajo el número mil seiscientos veintiséis de su protocolo. La citada escritura no ha sido presentada ni se acompaña como es necesario. Continúa el apartado señalando que los ahora vendedores Don A. U. C. y Doña M. P. G. T. adquirieron en dicha escritura la parcela 2.489 del polígono 7 la que, según certificación que se incorpora fue reemplazada, tras su aportación por Don D., por concentración parcelaria por la parcela 643 del polígono 7 -registral 3134-. Del Registro a mi cargo resulta que la citada escritura de 1988 tuvo por objeto en Berlangas de Roa la parcela 350 del polígono 9 dando lugar a su inmatriculación como finca 3055 de Berlangas de Roa sin que entre esta parcela inscrita, sobre la que recae el derecho de Don A. U. C. y Doña M. P. G. T., y la ahora transmitida se haya acreditado la correspondencia pues la Junta de Castilla y León, competente en materia de concentración parcelaria, no ha identificado la parcela 350 como aquella sobre la que por subrogación real haya de recaer la situación jurídica de la finca resultante de concentración. La correspondencia física que pueda certificar el Ayuntamiento no puede por sí sola implicar la subrogación real antedicha. Artículos 230 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado como la de 29 de noviembre de 2019. Roa a 27 de enero de 2020. Fdo. Emilio Sánchez González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. S. O. interpone recurso en virtud de escrito de fecha en base entre otros a los siguientes argumentos: Que no tiene sentido que la parcela 350 del polígono 9 objeto de la venta esté inscrita a nombre de don D. B. C. y doña M. T. C. a pesar de llevar hecha la concentración parcelaria aprobada más de treinta años; que cuando se inscribieron las fincas de reemplazo de la concentración parcelaria debería haberse cancelado las fincas anteriores; que tras la reforma de la ley hipotecaria por ley 13/2015 (artículos 9 y 10 LH) la incorporación registral solo tiene lugar tras un cuidadoso análisis de la correspondencia entre el recinto aportado por el propietario con la descripción de la finca en el Registro y la realidad física resultante de las ortofotos aéreas del PNOA y con las otras cartografías oficiales de los organismos administrativos; en este caso coincide perfectamente tanto la parcela 350 como la 2489, como la 643, ya que la persona que lo aportó a la concentración parcelaria de Berlangas de Roa solamente tenía una parcela; que nunca ha variado la forma ni extensión superficial de la citada parcela; y que no es cierto que no se haya acreditado la correspondencia entre la parcela 350 del polígono 9 del Catastro antiguo y la actual 643 del polígono 507, pues sendos certificados del Ayuntamiento de Berlangas de Roa y el Catastro así lo acreditan.

IV

El registrador emitió informe el día 16 de marzo de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 199 y 209 de la Ley Hipotecaria; el Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; el artículo 17.3 de las normas complementarias al Reglamento Urbanístico aprobadas por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio; y las resoluciones de este centro directivo de 9 de

abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016; 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018; y 22 de abril y 29 de noviembre de 2019.

1. Durante un procedimiento de concentración parcelaria se adjudica a don D. B. C. y doña M. T. C., por título de concentración parcelaria, como parcela 643 del plano general de la concentración. Era reemplazo de la misma finca física, aportada y reseñada como parcela número 2.489 del polígono 7. Se inscribió la citada finca resultante de la concentración a nombre de aquéllos como registral 3.134 con fecha 21 de enero de 1992.

Resulta que con anterioridad -estando en marcha la concentración parcelaria- los citados Don D. B. C. y Doña M. T. C. había vendido la finca originaria -que por subrogación real se traslada a la finca de reemplazo según el expediente de concentración-, en virtud de escritura de compraventa autorizada en Aranda de Duero (Burgos), el día 1 de octubre de 1988 ante el Notario Don Antonio Artero García, a los cónyuges don A. U. C. y doña M. P. G. T., que inmatricularon la finca a su nombre en virtud del artículo 205 de la ley hipotecaria, figurando como registral 3.055, y como parcela 350 del polígono 9, inscripción de fecha 5 de octubre de 1989.

Estos cónyuges don A. U. C. y doña M. P. G. T., mediante escritura de compraventa autorizada por la notaria de Aranda de Duero doña Elena García Guarás el 20 de diciembre de 2019, venden a don A.M.M.S.O. (para su sociedad de gananciales con doña M. G. E. R.) la finca registral 3.134 de las de Berlangas de Roa, aún inscrita a nombre de los citados Don D. B. C. y Doña M. T. C.

El registrador deniega la inscripción de esta última escritura de compraventa por falta de tracto sucesivo. El recurrente entiende que procede la inscripción ya que la persona que lo aportó a la concentración parcelaria de Berlangas de Roa solamente tenía una parcela que es la que se la que vendió a los actuales vendedores; y que se ha acreditado la correspondencia entre la parcela 350 del polígono 9 y la actual 643 del polígono 507, pues sendos certificados del Ayuntamiento de Berlangas de Roa y el Catastro así lo acreditan.

En efecto se testimonia certificado de equivalencia del Ayuntamiento de Berlangas de Roa (Burgos), expedido por el secretario Don G. P. G. C., de fecha de 5 de noviembre de 2.019, en el que certifica que la parcela catastral número 350 del polígono 9 del término municipal de Berlangas de Roa (Burgos), en la actualidad es la parcela número 643 del polígono 507 del mismo término municipal. Se acompaña también testimoniada en la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a nombre de A. U. C.

2. Está claro que se ha producido una doble inmatriculación, como consecuencia de haberse vendido la finca (finca de origen) durante el proceso de concentración parcelaria. Proceso que, al no haberse tomado en consideración la venta efectuada con anterioridad, dio lugar a la adjudicación a favor de los aportantes de esa finca (como finca de reemplazo), que por subrogación real legal sustituía a la que había sido vendida con anterioridad y que aparece descrita con distinto número de parcela como consecuencia de la actualización de la numeración catastral y de haberse utilizado (según se acredita con certificación Gerencia Territorial del Catastro) una numeración provisional, empleada por la Junta de Castilla y León en los trabajos previos a la aprobación de la Concentración Parcelaria.

No se puede entrar en el ámbito del recurso gubernativo a determinar si procedía o no la venta de una finca en procedimiento de concentración parcelaria. Pero lo cierto es que en virtud de la venta se inmatriculó a favor de quien había comprado la finca originaria de quienes luego resultaron adjudicatarios de la finca de reemplazo 3.134.

3. Formalmente tiene razón el registrador cuando dice que falta el tracto sucesivo respecto de la finca registral 3.134, que son los datos que se dan en el título presentado a inscripción. Pero el tracto sí se cumple si se aprecia que la finca registral 3.055, es la misma finca física descrita en el título, si bien doblemente inmatriculada y que esta finca por subrogación real fue sustituida *ex lege* por la de reemplazo en el proceso de concentración parcelaria. Por lo que el tracto sucesivo material se cumple. No cabe

olvidar que el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la ley de concentración parcelaria (véase artículo 230 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

4. El problema de la doble constancia registral de la misma finca tiene solución a través del expediente de doble inmatriculación a que se refiere el artículo 209 de la ley hipotecaria. El historial de la finca 3.134, cumplidos los requisitos del citado artículo, debería cerrarse por ser el asiento más moderno, en beneficio de la finca registral 3.055 cuyo historial es más antiguo, procediendo de oficio mientras se tramita el expediente a la práctica de la nota marginal de doble inmatriculación.

Pero entretanto, nada impide practicar la inscripción del título presentado en la finca inscrita a nombre de don A. U. C. y doña M. P. G. T., la registral 3.055, si bien haciéndose constar que la parcela 350 del polígono 9 es en la actualidad la parcela 643 del polígono 507, una vez acreditado con los certificados testimoniados en la escritura, que se trata de la misma finca.

5. Esta es la solución que da, para supuestos similares de subrogación real, el artículo 17.3 de las normas complementarias al Reglamento Urbanístico aprobadas por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, según el cual para la inscripción de dominio de la finca de resultado a favor de los causahabientes de los titulares de la finca de origen, no será necesaria la conformidad de los titulares registrales de la de reemplazo cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro. Y en efecto, no hay duda de que se trata de la misma finca, como resulta del Registro y se acredita por certificado municipal testimoniado en la escritura que justifica la correspondencia entre la parcela 350 del polígono 9 del Catastro antiguo y la actual 643 del polígono 507.

6. Al mismo tiempo cabe proceder a la inscripción en ella de la representación gráfica catastral, con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 199 de la ley hipotecaria. Lo facilita el disponer de certificación catastral descriptiva gráfica.

A este respecto debe recordarse la doctrina establecida por este Centro Directivo de que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas a través de la Sede Electrónica del Catastro, como es el caso, son documentos de naturaleza administrativa firmados como actuación administrativa automatizada con código seguro de verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro, figurando junto al mismo un código de barras que representa su valor y permite la automatización de su captura. Además, la certificación en formato de documento portátil está firmada electrónicamente con el sello de la Dirección General del Catastro. La validez del código seguro de verificación como medio de acreditar la autoría y autenticidad de los documentos administrativos ha quedado plenamente reconocida por esta Dirección General, que se pronunció al respecto en la Resolución de 13 de enero de 2016, confirmada por otras posteriores.

Por lo que se refiere a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder tanto los titulares catastrales, en los términos previstos por la instrucción primera, apartado 1.1. de la Circular 2.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral de la Dirección General del Catastro, conforme al artículo 52.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, como también las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, entre los que se encuentran los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas. Así, el apartado 2.3 de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, 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, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad dispone que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los

siguientes servicios: a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes». En concreto, tales consultas históricas están constituidas por la consulta histórica de inmuebles asociados a un número de identificación fiscal, la consulta histórica de datos físico-económicos asociados a un inmueble, la consulta histórica de datos jurídicos asociados a un inmueble, la consulta de los datos de un inmueble a una fecha, así como la consulta histórica de la cartografía asociada a una finca.

A propósito de lo anterior, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016 y 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018), que el registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos. (...)».

En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación.

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, 16 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.