

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12508 *Resolución de 7 de julio de 2021, 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 Coria, por la que se suspende la inscripción de un testimonio judicial dictado en expediente de inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don A. G. G. 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 judicial dictado en expediente de inmatriculación.

Hechos

I

Se expidió, el día 5 de marzo de 2021, por doña V. E. M. S., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 Coria, testimonio de los autos, de fechas 8 de julio de 2014 y 27 de enero de 2021, dictados en el procedimiento expediente de dominio, inmatriculación, número 175/2013. El primero de dichos autos declaraba acreditado el pleno dominio de una casa en la localidad de Moraleja a favor de don A. G. G. y doña J. C. J., y el segundo acordaba «aclarar el auto (...) en el sentido de señalar que el inmueble a que se refiere es el siguiente», describiendo el inmueble exactamente igual que en el auto inicial, pero aclarando o detallando el aspecto relativo a las notificaciones realizadas durante el procedimiento.

Testimonio del auto de fecha 8 de julio de 2014 ya había causado entrada en el Registro de la Propiedad de Coria y fue calificado negativamente con fecha de 27 de agosto de 2014, siendo objeto de recurso, el cual fue resuelto el día 15 de diciembre de 2014 acordando desestimar el recurso y confirmar la calificación, a excepción de lo relativo a la coincidencia personal de los titulares linderos.

II

Presentado el día 17 de marzo de 2021 el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«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 17 de Marzo de 2021, Don A. G. G., presenta en el Registro de la propiedad de Coria un Testimonio firme del Auto 127/2014, de fecha 8 de julio de 201 [sic], y del Auto de fecha 27/01/2021, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación 175/2013, expedido por Doña V. E. M. S., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Coria,, con fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, firmado electrónicamente el mismo día y por la misma Letrada, con CSV (...), habiéndose comprobado la autenticidad del documento judicial, mediante el examen del correspondiente código seguro de verificación, causando todo ello el asiento 1570 del Diario 67.

En dichos Auto, se declara acreditado el pleno dominio de una casa en calle (...) de Moraleja, a favor de Don A. G. G. y Doña J. C. J.

Fundamentos de Derecho

1. La inmatriculación de un inmueble, vía expediente de dominio judicial, exige que se acompañe al título inscribible certificación catastral descriptiva y gráfica vigente a la fecha de la presentación de la documentación en el Registro, debiendo ser idéntica la descripción del inmueble contenida en el título y la que resulta de la mencionada certificación catastral, no cumpliéndose este requisito, al no acompañarse la misma.

2. No obstante lo anterior, consultada la sede electrónica del Catastro, la descripción contenida en la certificación con referencia catastral apuntada en el título, es distinta sustantivamente con la recogida en el mismo, no habiendo la necesaria exactitud e identidad, lo cual es necesario, ya que según Catastro el inmueble está situado en la calle (...), con una superficie de 75 m2 y una casa dentro de ella de 72 m2 de superficie construida, mientras que en el título se habla de calle (...), de 72 m2 y una casa de 40 m2 de superficie aproximada.

3. De acuerdo con la documentación presentada, resulta que los promoventes adquirieron la finca y que se encuentran casados, con lo cual, salvo prueba en contrario el inmueble habría de inscribirse, con carácter presuntivamente ganancial en aplicación del artículo 1361 del Código Civil, sin embargo, se resuelve que el pleno dominio pertenece a los promoventes con carácter privativo y por mitades e iguales partes indivisas sobre la finca descrita, lo cual plantea una contradicción que impide practicar el asiento con claridad, dando lugar a contradicciones, que impide que el asiento quede debidamente perfilado.

Arts. 18 LH, 100 RH, TRLCI, 205 LH, 53.7 Ley 13/96 de 30-XII; 9 LH y 51 RH; 1361 Código Civil, Disposición Transitoria Única Ley 13/15 de 24 de junio y Disposición Transitoria 4.ª del Código Civil.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tornado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Coria, 7 de Abril de 20201 [sic]. El registrador (firma ilegible) F/ Alfonso López Villarroel».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. G. interpuso recurso el día 7 de mayo de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primero. Conforme la notificación del registro de la propiedad de Coria, la suspensión de la inscripción solicitada por esta parte se lleva a cabo por los siguientes motivos:

a) La inmatriculación de un inmueble, vía expediente de dominio judicial, exige que se acompañe al título inscribible certificación descriptiva y gráfica vidente a la fecha de la presentación de la documentación en el registro, debiendo ser idéntica la descripción del inmueble contenida en el título y la que resulta de la mencionada certificación catastral, no cumpliéndose este requisito no acompañándose la misma.

b) No obstante lo anterior, consultada la sede electrónica del Catastro, la descripción contenida en la certificación con referencia catastral apuntada en el título, es distinta sustantivamente con la recogida en el mismo, no habiendo la necesaria exactitud e identidad, lo cual es necesario, ya que según Catastro, el inmueble está situado en la Calle (...), con una superficie de 75 m2 y una casa dentro de ella de 72 m2 de superficie

construida, mientras que el título habla de calle (...), de 72 m2 y una casa de 40 m2 de superficie aproximada.

c) De acuerdo con la documentación presentada, resulta que los provenientes adquirieron la finca y que se encuentran casados, con lo cual, salvo prueba en contrario el inmueble habría de inscribirse, con carácter presuntivamente ganancial en aplicación del art. 1361 del Código Civil, sin embargo, se resuelve que el pleno dominio pertenece a los promoventes con carácter privativo y por mitades iguales partes indivisas sobre la finca descrita, lo cual plantea una contradicción que impide practicar el asiento con claridad, dando lugar a contradicciones, que impide que el asiento quede debidamente perfilado (...)

Segundo. En relación con el punto a) (...)

– Inmueble con referencia catastral 9683814PE9398S0001DD, sito en C/ (...) de la localidad de Moraleja, con una superficie construida de setenta y dos metros cuadrados (72 m2)

Asimismo, en el Auto de 27 de enero de 2021 que se aportó para la inscripción del inmueble a este Registro de la propiedad manifiesta literalmente en su parte dispositiva:

– Urbana: casa en la localidad de Moraleja, sita en C/ (...), que consta de planta baja, con una superficie de cuarenta metros cuadrados, y setenta y dos metros construidos (72m2).

En el cuerpo del Auto, el juzgador describe que por un error en la descripción el registrador no puede llegar a inscribirlo, es por ello que viene a corregir el anterior auto en el sentido de la descripción contenida en el Auto sea idéntica a la de la certificación catastral y así es.

Pero además para que no haya error en el inmueble citado y visto que las escrituras de propiedad sí que hace referencia a otros metros, incluye esa descripción también para que no pueda haber error alguno en el inmueble tanto catastralmente como en el anterior asiento del registro que contiene otra descripción, siendo la misma la siguiente;

Escrituras Públicas aportadas de fecha 20 de julio de 1963, hace referencia al inmueble con la siguiente descripción:

– Una casa de esta villa y su calle denominada (...), que consta de planta baja, contando de una superficie aproximada de unos cuarenta metros cuadrados.

Observando tanto el Auto que corrige el anterior y que incluye, tanto la descripción contenida en el Catastro como en las se llega a la conclusión exacta de que la vivienda consta de unos setenta y dos metros cuadrados construidos (72m2), por lo que la disconformidad aludida no existe, puesto que expresan exactamente las mismas medidas y la misma localización (...)

Tercero. Referente al punto (...) manifestar lo siguiente:

Debido a un acuerdo de Ayuntamiento de la localidad de Moraleja, se ha realiza [sic] el cambio de nombres de diferentes calles de la localidad, y también como se puede observar se ha modificado el nombre de la calle en la que está situada la vivienda de la que venimos a hablar. Por este hecho venimos a aportar (...) certificación del Ayuntamiento en el que se acuerda el cambio de nombre (...), por lo que no existe discordancia en la vivienda a inscribir.

Cuarto. En último lugar, aclaramos el punto c) Los promoventes del expediente se encuentran casados en régimen de gananciales, y se señala que adquirieron por compra, cuando en la parte dispositiva se dice que se inscribe por mitades e iguales partes indivisas, debiendo aclarar cierta circunstancia.

En este punto debemos decir, que los promovientes están casados en régimen legal de gananciales, por lo que cualquier compra que realicen, y en este caso en la compra de dicho inmueble se compra para la sociedad legal de gananciales, por lo que deberá estar inscrito a favor de ambos cónyuges. Es decir que, si el inmueble se inscribe a favor

de los cónyuges, aparecerá inscrito por iguales partes indivisas. A pesar que le Auto pueda venir a manifestar que será al 50% cada uno, inscribiéndolo en régimen de gananciales será inscrito al 50 % para cada cónyuge por lo que estamos ante el mismo porcentaje de inscripción, por ello no debe haber duda alguna al realizar la misma».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de mayo de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 203 de la Ley Hipotecaria; 1361 del Código Civil; 51, 93, 94, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 8 de abril, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 23 de noviembre de 2011 y 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014.

1. Esta Dirección General ya resolvió recurso contra la calificación de un testimonio firme del auto número 127/2014, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación número 175/2013, que había causado el asiento 702 de Diario 62, y que fue calificado negativamente con fecha de 27 de agosto de 2014, siendo objeto de recurso, que fue resuelto el día 15 de diciembre de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de fecha 23 de enero de 2015) acordando desestimar el recurso y confirmar la calificación, a excepción de lo relativo a la coincidencia personal de los titulares linderos. Ahora se vuelve a presentar el testimonio firme del auto número 127/2014, en unión de otro auto firme, de fecha 27 de enero de 2021, en el que en su parte dispositiva describe el inmueble exactamente igual que en el auto inicial, pero aclara o detalla el aspecto relativo a las notificaciones realizadas durante el procedimiento.

El registrador vuelve a suspender la inscripción por dos defectos: a) no coincidir la descripción del inmueble contenida en el título y la que resulta de la mencionada certificación catastral, ya que según Catastro el inmueble está situado en una calle, con una superficie de 75 metros cuadrados, y una casa dentro de ella de 72 metros cuadrados de superficie construida, mientras que en el título se habla de otra calle, de 72 metros cuadrados y una casa de 40 metros cuadrados de superficie aproximada, y b) de acuerdo con la documentación presentada, resulta que los promoventes adquirieron la finca y que se encuentran casados, con lo cual, salvo prueba en contrario el inmueble habría de inscribirse, con carácter presuntivamente ganancial en aplicación del artículo 1361 del Código Civil, sin embargo, se resuelve que el pleno dominio pertenece a los promoventes con carácter privativo y por mitades e iguales partes indivisas sobre la finca descrita, lo cual plantea una contradicción que impide practicar el asiento con claridad, dando lugar a contradicciones, que impide que el asiento quede debidamente perfilado.

2. El recurso debe ser nuevamente desestimado. Como ya se afirmara en la Resolución de 15 de diciembre de 2014, en el documento judicial se describe la finca a inmatricular con una superficie aproximada de 40 metros cuadrados y 72 metros cuadrados construidos, mientras que en la certificación catastral descriptiva y gráfica se observa una superficie de suelo de 72 metros cuadrados y otra idéntica construida. Y aunque del auto judicial puede deducirse la actualización de la denominación de la calle, la superficie sigue sin corresponder completamente entre el título y la certificación catastral y gráfica aportada.

Ya la dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 era clara y terminante, cuando impuso que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto

al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, y la razón por la que el registrador lo invoca y aplica acertadamente en su nota de calificación es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado.

Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes *ab initio*, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva exigible con el documento en cuestión.

Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos -*vid.* Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 6 de mayo de 2009-, o de los judiciales -*vid.* Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007 y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010- y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado, -*vid.* Resolución de 2 de abril de 2014 que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005- pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión -lo cual no podría ser exigido retroactivamente- sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal Ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro». En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Y esto mismo ha corroborado la Ley 13/2015, exigiendo que en los procedimientos de inmatriculación la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, debe corresponderse con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita (véase artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

3. Como ya señaló este Centro directivo en Resolución de 8 de abril de 2010 (citada en los «Vistos»), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por autoridad judicial ha de limitarse a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

La necesaria claridad de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento Hipotecario prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado.

Por el contrario, en el auto objeto del recurso, se determina por un lado que el régimen económico-matrimonial del promovente y su esposa es el legal de gananciales, resulta por otro que en el contrato privado de compra se declararon ya casados, y sin embargo se resuelve la inmatriculación con carácter privativo sin alusión alguna al hecho que determine dicho carácter de la adquisición, siendo, como es sabido, excepcional en el ámbito de la sociedad de gananciales, dada la presunción de ganancialidad, y los rigurosos requisitos que el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio todo ello de la posibilidad de prueba de dicha adquisición en sede judicial, y de la posibilidad de negocios entre cónyuges, con

sus propios efectos entre partes y respecto de terceros, nada de lo cual resulta del expediente judicial. Por ello este defecto debe también ser confirmado.

No corresponde a los cónyuges, en el régimen económico-matrimonial de gananciales, individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que se puede disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación en aquéllos se predica globalmente respecto de todo el patrimonio ganancial, como patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación sobre la totalidad del bien, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en tales operaciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.