

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3436 *Resolución de 14 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mondoñedo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por ambigüedad en la expresión de su superficie.*

En el recurso interpuesto por doña Shadia Nasser García, notaria de Castropol, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mondoñedo, doña Noemí Sarai Alcobendas Delgado, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por ambigüedad en la expresión de su superficie.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 23 de junio de 2021 ante la notaria de Castropol, doña Shadia Nasser García, con el número 592 de protocolo, los otorgantes disolvieron la comunidad hereditaria entre ellos existente y, en lo que aquí interesa, adjudicaban a don G. F. D. una finca no inmatriculada y a doña M. L. F. D. otra finca no inmatriculada.

Se acompañaba como título previo una escritura de aceptación de herencia, otorgada el mismo día ante la misma notaria, con el número anterior de protocolo, en la que dichas fincas se habían adjudicado en proindiviso.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura con la adjudicación a favor de don G. F. D. en el Registro de la Propiedad de Mondoñedo, asiento de presentación número 717 del Diario 73, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación:

Calificado por doña Noemí Sarai Alcobendas Delgado, Registradora de la Propiedad de Mondoñedo (Lugo), el documento a que se hace referencia en el Hecho primero de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos:

Se ha presentado en este Registro de la Propiedad a las doce horas del día seis de septiembre del año dos mil veintiuno, asiento 717 del Diario 73, entrada número 4481/2021, una escritura el veintitrés de junio del año dos mil veintiuno, ante el Notario de Castropol, doña Shadia Nasser García, número 592/2.021, por la que J. M., C., G., M. L. F. D., y M. F. F. disuelven la comunidad entre ellos existente adjudicándose a don G. F. D. la finca registral 11636 de Riotorto, y la finca sita en Riotorto, sita en sita en [sic] el trozo de (...) con referencia catastral 27054A023000160000TR.

– Las [sic] última finca relacionada no se encuentra inscrita en este Registro de la Propiedad.

– Ocurre que tanto en el título previo como el inmatriculador la finca aparece descrita con dos superficies distintas: Finca denominada (...), Riotorto, Lugo, con una superficie según hijuela de diez mil novecientos metros cuadrados (10.900,00m²) pero según certificaciones catastrales y descriptivas gráficas que se incorporan, la finca tiene una

extensión superficial de nueve mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (9.437,00m²).

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la ley hipotecaria, artículo 98 del Reglamento hipotecario, artículo 199 y 205 de la ley hipotecaria, artículo 298 del Reglamento hipotecario, Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2005, 5 de enero de 2008 y 7 de abril de 2009.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

En el presente caso nos encontramos con un título presentado bajo el propósito de la inmatriculación de dos fincas debiendo estar a la verificación que para ello exige la legislación vigente en la materia y que sucintamente y según se desprende de los artículos anteriormente referenciados y en lo que al supuesto controvertido se refiere exigirían:

– La existencia de un título previo al inmatriculador –título público, según la doctrina reiterada de la Dirección General del [sic] los registros y del Notariado– de acuerdo con el artículo 199 y 205 de la ley hipotecaria en este caso sería la aceptación hereditaria.

– La existencia de un segundo título inmatriculador –en el presente caso la disolución de comunidad–.

– La identidad de las fincas en el título previo y el inmatriculador lo que exige que no haya discrepancia entre superficie y linderos en dichas descripciones que puedan hacer dudar al registrador de la identidad de las fincas.

– Es necesario además acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en la que la finca a inmatricular se encuentre a nombre del transmitente o adquirente – requisito que se cumple– siendo además necesario que la superficie y linderos sea totalmente coincidente con la descripción de las fincas.

En el presente caso no es posible proceder a la inmatriculación solicitada, pues la descripción del inmueble es ambigua, incumpliendo las exigencias del principio de determinación registral (artículos 9 y 21 LH y 51 RH).

Ello además viene confirmado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2005 (publicado en el BOE de 9 de agosto de 2005) que se pronuncia en este mismo sentido. Además, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido que no cabe formular descripciones diferentes que producen confusión en el Registro.

Así, reconoce la Dirección General que: “En cuanto a 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'."

Señala igualmente la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 6 de septiembre de 2013 en que "La recurrente alega que la única diferencia de descripción radica en la cabida de la finca... que como ha señalado este Centro Directivo [Resolución de 2 de julio de 2013 (3.ª)], el sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado. En definitiva, como señala el registrador, la descripción de la finca debe ser clara y unívoca, por lo que la doble descripción posible que se recoge vulnera el principio de especialidad, por lo que el defecto debe ser confirmado."

Esta resolución fue dictada en relación a un expediente de dominio para la inmatriculación, en el que el juez no había salvado tal discrepancia en el seno del procedimiento.

Así:

- la finca aparece descrita con referencia a una hijuela, con una superficie de diez mil novecientos metros cuadrados (10.900,00m²) para posteriormente indicarse una superficie distinta según el catastro.
- el procedimiento previsto en el artículo 205 Lh tiene menores garantías que el expediente de dominio.
- tal y como indica la DGSJFPR [sic], la descripción de la finca tiene que ser unívoca para que el objeto del negocio jurídico no plantee dudas y esté perfectamente identificado.
- tal y como ha reiterado además la DGSJFPR[sic], una doble descripción de la finca vulnera el principio de especialidad.

Cuestión distinta es que la existencia de tales discrepancias hubiera sido salvada a través de un expediente de dominio, 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 según recuerdan las resoluciones de 26 de abril de 2005 y 5 de julio de 2007.

Acuerdo:

Practicar la inscripción en el Tomo 973 del Archivo, Libro 63 de Riotorto, folio 105, finca 7/11636, CRU: 27005001074309, inscripción 2.ª, a favor de don G. F. D., con

carácter privativo y suspender la inscripción de la otra finca según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados.

Se ha extendido nota marginal de afección fiscal.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral.

Efectuadas las cancelaciones de menciones y asientos caducados, la titularidad y estado de cargas resulta de nota simple que se adjunta.

Se expiden notas simples informativas en las que constan la situación jurídico registral de las fincas, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la L.H.

Pendiente de coordinar con catastro la finca registral 11636 de Riotorto.

La constancia de la referencia catastral únicamente supone un dato más sobre la localización de la finca en un entorno o zona sin que en ningún caso implique declaración registral en cuya virtud deba presumirse que la descripción física de la finca registral se corresponde con la delimitación geográfica de la parcela catastral cuya referencia se ha inscrito, efectos que solo pueden resultar de la inscripción de la representación gráfica catastral, previa tramitación del procedimiento previsto en la Ley, para lo cual deberá volver a presentar esta escritura en el Registro y solicitar la inscripción de la representación gráfica de la misma.

No se toma anotación de suspensión sobre las fincas por no haber sido solicitada.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga sesenta días a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en 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 constados desde esta fecha (...).

Mondoñedo, a veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno. La Registradora (firma ilegible), Fdo: Noemí Sarai Alcobendas Delgado».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Viveiro, don Mario Vaqueiro Bargés, quien, en fecha 4 de noviembre de 2021, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Mondoñedo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Shadia Nasser García, notaria de Castropol, interpuso recurso el día 24 de noviembre de 2021 mediante escrito del siguiente tenor:

«1. Hechos:

(...) A efectos del recurso estimamos conveniente distinguir los siguientes extremos de la nota, contra los que aquél se dirige:

i) La calificación negativa dice que se aprecia una diferencia entre la superficie que consta en los títulos previo e inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica y, al parecer, esa "diferencia" hace que la descripción de las fincas sea ambigua y eso es una discrepancia que hace dudar a la registradora de Mondoñedo de la identidad de las fincas y al Registrador de Viveiro confirmar la calificación.

Pero no es realmente una diferencia de superficie, sino un simple dato que ha sido y es muy útil para los otorgantes a efectos identificativos, y que no tiene la transcendencia que pretende la registradora para impedir la inmatriculación de las fincas, porque no parece que esa mención de la superficie que tenían la fincas según unas hijuelas antiquísimas que no se presentan a la calificación (tampoco serían susceptibles de inscripción por el tipo de documento de que se trata) pueda generar dudas sobre la identidad de las mismas cuando la descripción de las fincas se corresponde

exactamente con las certificaciones catastrales de las mismas. Todo ello resulta de los siguientes:

2. Fundamentos de Derecho:

Apoyan éstos, en contra de las notas recurrida, las siguientes afirmaciones:

Primero. Teniendo en cuenta:

I. Que el artículo 9 LH exige que conste en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, y que el artículo 205 LH exige 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 en la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

II. Que la doctrina de la DG (R 14/11/2018 entre otras) exige una identidad razonable en la descripción de la finca entre el título previo y el inmatriculador y una total coincidencia entre el título inmatriculador y catastro.

III. Que, según la misma doctrina de la DG, el juicio exigible del registrador impone la necesaria fundamentación, en caso de calificación negativa, sin que pueda limitarse a la simple constatación de la existencia de alguna diferencia, de tal forma que deberá expresar de modo motivado que no existe la identidad exigida por la Ley.

IV. Que como resulta de la Resolución de 9 de mayo de 2014 las discrepancias deben ser de tal naturaleza que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de las mismas fincas.

V. Que como señala la Resolución de 21 de enero de 2020, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

VI. Que según reiterada doctrina de la DG el juicio exigible del registrador impone la necesaria fundamentación, en caso de calificación negativa, sin que pueda limitarse a la simple constatación de la existencia de alguna diferencia, de tal forma que deberá expresar de modo motivado que no existe la identidad exigida por la Ley. Que la diferencia alegada por la registradora no es tal.

VII. Que la descripción de la finca se hace de tal forma que está perfectamente delimitada en su perímetro (que no es otro que el de las certificaciones catastrales), en su superficie (que es la de las certificaciones catastrales), ubicación, linderos y demás elementos identificatorios de la misma que, como no puede ser de otra manera al pretenderse su inmatriculación y haberse presentado las escrituras con esa finalidad, son los que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada; que la inmatriculación de fincas exige la plena coincidencia de la descripción de las mismas con catastro y eso es lo que ocurre en el presente caso.

VIII. Que la descripción de la finca es unívoca, en ningún caso existe una doble descripción de la misma que “vulnere el principio de especialidad”. Que la indicación de la superficie “según hijuelas” se hizo, como se ya se intentó explicar por teléfono en una llamada al registro, con la sola finalidad de que los adjudicatarios pudieran identificar las fincas que sus ancestros tenían identificadas por hijuelas muy antiguas y así distribuir sus fincas por lotes (confeccionados por un técnico que ya describió así las fincas para que los interesados las tuvieran identificadas en su lote y pudieran comprobar que no existía ningún adjudicatario con metros “de más” o metros minusvalorados); que no todo el contenido de una escritura notarial tiene su destino y finalidad en la constancia de su datos en el Registro de la Propiedad, y por ello en su redacción se tienen en cuenta

elementos ajenos a la realidad registral que no tienen por qué reflejarse en ella; que la función del registrador no es transcribir literalmente el contenido de cualquier escritura ni la descripción de las fincas, sino reflejar en sus libros los datos relativos a las fincas que sean susceptibles de inscripción, quedando fuera de los libros del registro lo que no sea susceptible de inscripción (como la referencia a la superficie “según hijuelas”, o como la rectificación de un lindero de una finca inscrita por otro actualizado: “Linda al norte, con J. P., hoy sus herederos” o como las simples menciones que se pueden hacer en la descripción de una finca “hacen constar los comparecientes que sobre esta finca hace años que existe una construcción que será objeto de declaración, en su momento, por la parte compradora”).

IX. Que en la descripción que se da a la finca en las escrituras calificadas negativamente hay una identidad plena y absoluta, como se reconoce en la propia calificación negativa.

X. Que este juicio de identidad de la finca en el título previo y en el inmatriculador implica que no existen dudas sobre la identidad de la finca en los dos títulos y resulta que los linderos, ubicación y demás circunstancias de esa finca respecto de la que no existen dudas son los mismos que los de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora.

XI. Que como resulta de la Resolución de 9 de mayo de 2014 las discrepancias deben ser de tal naturaleza que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de las mismas fincas.

XII. Que, si no hay dudas sobre la identidad de la finca en el título previo y el inmatriculador en este caso y si, en ambos títulos, se ha descrito la finca con todos los datos que resultan de la certificación catastral, no se comprende dónde está la ambigüedad en la descripción de la finca que implique una discrepancia tal que hace dudar a la registradora titular sobre la identidad de la finca descrita en los dos títulos y las certificaciones catastrales de la misma. Y tampoco se comprende que tal supuesta discrepancia que hace dudar a la registradora sobre la identidad de las fincas descritas sea tan absoluta, confusa y farragosa que no pueda salvarse con una lectura detenida por su parte comprobando que la denominación, ubicación, superficie, linderos, perímetro y demás datos identificativos de las fincas son los mismos; sino que esa supuesta discrepancia deba salvarse con un expediente de dominio “que justifique la nueva superficie acorde con la realidad física catastral” cuando no existe tal nueva superficie sino un simple dato “identificativo” de las fincas muy útil para los otorgantes y que, en todo caso, lo que puede ocurrir es que no tenga acceso al Registro, pero no puede impedir la inscripción de unas fincas, perfectamente identificadas y coincidentes en todos sus extremos con las certificaciones catastrales, al Registro de la Propiedad».

V

Mediante escrito, de fecha 1 de diciembre de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria, y 148 y 153 del Reglamento Notarial.

1. Solicitada la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la registradora la rechaza porque en la descripción de la finca, que es coincidente en el título inmatriculador y el previo, se dice que tiene una determinada superficie «según hijuelas», pero que según Catastro tiene otra distinta.

La registradora entiende que al expresar esas dos superficies la descripción es ambigua e inadmisibles.

La notaria autorizante y ahora recurrente alega que la única superficie correcta y que se pretende inmatricular es la catastral y que la mención a la superficie que tenían expresadas la fincas en hijuelas antiguas se hizo a los solos efectos de que los adjudicatarios pudieran identificar su correspondencia con las fincas que sus ancestros tenían identificadas por hijuelas.

2. En primer lugar, en cuanto a la admisibilidad del recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y es doctrina de este Centro Directivo que, cuando haya habido calificación sustitutoria, el cómputo se inicia desde la notificación de ésta. Por lo tanto, el presente recurso ha de ser admitido y ser resuelto sobre el fondo por haberse interpuesto dentro de plazo.

3. Admitido a trámite el recurso, la cuestión de fondo se centra en interpretar si de la redacción de la escritura queda clara cuál es la descripción y superficie que se atribuye a la finca a inmatricular, como sostiene la notaria autorizante y recurrente, o tal extremo esencial resulta confuso, como afirma la registradora.

A este respecto procede transcribir literalmente tal redacción, idéntica en el título inmatriculador y en el previo, en los siguientes términos:

«Finca denominada (...), (Riotorto-Lugo) con una superficie, según hijuela, de diez mil novecientos metros cuadrados (10.900 m²) pero según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, la finca tiene una extensión superficial de nueve mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (9.437 m²)».

Por tanto, se expresan dos superficies distintas, según la fuente documental de la que se tomen, y sin que se diga expresamente cuál de ellas es la que los interesados declaran ser la correcta.

Tal ambigüedad y confusión se agrava cuando, seguidamente, la notaria autorizante hace la siguiente advertencia expresa: «(...) en especial advierto sobre la necesidad de (...) coincidencia catastral para la inmatriculación de la finca», como dando a entender que no concurre esa necesaria coincidencia catastral.

Por tanto, ha de confirmarse la calificación registral que estima que la expresión de dos superficies distintas, sin aclarar cuál es la que los otorgantes estiman correcta, resulta ambigua e inadmisibile.

Si la notaria autorizante de la escritura, y ahora recurrente, apreciaba que a la vista de las circunstancias concurrentes en el otorgamiento, no quedaba duda de que los otorgantes consideraban correcta sólo la superficie catastral, hubiera bastado que autorizara por sí misma una diligencia o acta de subsanación o aclaración en tal sentido, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial, sin necesidad de interponer recurso para que este Centro Directivo tenga que pronunciarse sobre la interpretación de una redacción ambigua y confusa, que ciertamente no cumple de lleno con la exigencia contenida en el artículo 148 del Reglamento Notarial, conforme al cual «los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos (...)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.