

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10271 *Resolución de 17 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Amorebieta-Etxano a inmatricular determinada finca con base en un acta de declaración de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. D. E., como representante legal de don J. D. E., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, don Álvaro García Armentia, a inmatricular determinada finca con base en un acta de declaración de notoriedad.

Hechos

I

El día 6 de noviembre de 2013 se instó por doña M. A. D. E., en nombre y representación, como tutora, de don J. D. E., acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición ante don Luis Felipe Alamillos Granados, notario de Mungia con la finalidad de acreditar que la finca cuya inmatriculación se pretende (parcela 168 del polígono 5 de Amorebieta-Etxano, con referencia catastral 003005168) pertenecía al referido don J. D. E., adquirente.

Tal finca se describe en el acta como: «Rústica: parcela catastral número 168 del polígono 005 paraje de Boroa, de Amorebieta-Etxano, que tiene una superficie de dos mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (2658 m²) y linda: al Norte, con parcela 053 del mismo polígono, propiedad de Azpiegiturak, S.A., con parcela 054 del mismo polígono propiedad de N. M. A. y con parcela 050 del mismo polígono, propiedad de la Diputación Foral de Bizkaia; al Este con parcela 052 del mismo polígono, propiedad de M. B. E; y al Oeste, con camino público». Respecto del título de adquisición, se indicó en la misma acta que «Don J. D. E. es propietario de la misma por herencia de su padre, don J. D. B., de quien era heredero universal, sin que exista título fehaciente». Al acta en cuestión se incorporó certificación catastra descriptiva y gráfica de la finca, de la que resulta que la misma está catastrada a favor del recurrente, así como los datos relativos a situación y superficie, coincidentes con la descripción antes trascrita, si bien no constaban los datos identificativos de los titulares de las fincas colindantes.

El día 7 de enero de 2014, el citado notario de Mungia extendió diligencia por la que hizo constar que el día 27 de diciembre de 2013 recibió copia autorizada electrónica del Notario de Amorebieta-Etxano don Borja Arcocha Aguirrezabal, de un acta de manifestaciones instada el mismo día 27 de diciembre de 2013, en virtud de la cual don M. B. E. hacía constar su oposición a la inmatriculación pretendida por el recurrente. Entendía el referido don M. B. E., que la finca cuya inmatriculación se pretende (parcela 168 del polígono 5 de Amorebieta-Etxano) equivale a la parcela 52b) del parcelario de 1956, catastrada en el mismo a nombre de don J. N. R., padre del compareciente, de quien éste adquirió la finca por compraventa el 12 de marzo de 1983, sin que el cambio de titularidad catastral así como de numeración e identificación de la finca le hubieran sido notificados. Igualmente entendía que la nueva parcela catastral (parcela 168 del polígono 5 de Amorebieta-Etxano), invadía terrenos de la parcela 52 –52 a– según el parcelario de 1956), cuya titularidad corresponde al mencionado don M. B. E., así como «camino carreteriles que existen desde tiempo inmemorial y que sirven de servidumbre de paso a las parcelas colindantes». Aportó al efecto los pertinentes certificados y documentos acreditativos de sus manifestaciones, entre los que se incluía la referencia a un acta de presencia y fotografía de los límites de las

parcelas catastrales 52 y 168 del polígono 5 de Amorebieta-Etxano de 27 de diciembre de 2013, incorporada por diligencia al acta tramitada por el notario de Mungia el día 1 de abril de 2014, y solicita la suspensión de la tramitación del acta de notoriedad.

El mismo notario de Mungia, por medio de sucesivas diligencias de 20 y 24 de marzo y 1 y 14 de abril de 2014, hizo constar, respectivamente, que, debido a la oposición manifestada por don M. B. E., le enviaba carta certificada con acuse de recibo requiriéndole para que compareciera en la notaría para hacer las manifestaciones oportunas antes del 31 de marzo; segundo, que se recibió acuse de recibo justificativo de haber sido entregada la carta certificada a su destinatario el día 21 de marzo; tercero, que el 1 de abril comparecieron los interesados, don M. B. E., y doña M. A. D. E., como tutora de don J. D. E., concediéndose un plazo improrrogable hasta el día 11 de abril de 2014 para hacer las manifestaciones que estimen oportunas, y en último lugar, que en la fecha en que estaba prevista la comparecencia de ambas partes en la notaría, no se presentó don M. B. E. Finalmente, por medio de nueva acta de fecha 16 de mayo de 2014, el referido notario entendió acreditada la notoriedad pretendida, declarando ser notorio que la titularidad de la finca cuya inmatriculación se pretende pertenece a don J. D. E.

II

El día 23 de diciembre de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano una instancia suscrita el 18 de diciembre anterior por doña M. A. D. E., como representante legal de don J. D. E., acompañada del acta de requerimiento para declaración de notoriedad para inmatriculación y de notoriedad autorizadas por el notario de Mungia, los días 6 de noviembre de 2013 y 16 de mayo de 2014, números 1.042 y 545 de protocolo respectivamente, entrada 1581/2014, asiento de presentación 25 del diario 8, por la que se solicitaba la inmatriculación de la parcela 168 del polígono 5 de Amorebieta-Etxano, e indica que si bien la superficie atribuida a la finca en cuestión en el acta complementaria tramitada es de dos mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (2.658 m²), entonces coincidente con la superficie catastralmente atribuida a dicha finca, en la actualidad, de conformidad con una modificación catastral notificada al interesado el 1 de julio de 2014, la superficie de la finca es de dos mil ochocientos dieciséis metros cuadrados (2.816 m²), superficie que según la presentante, «concuera» con la atribuida a la misma finca por doña I. M., topógrafa, en medición realizada en mayo de 2013, que se incorpora, y que atribuye a la finca una superficie de dos mil ochocientos ochenta y seis con noventa y cinco metros cuadrados aproximados (2886,95 m²). Solicita por tanto la inmatriculación de la finca con la nueva superficie atribuida por el Catastro, y subsidiariamente «si las manifestaciones y documentos presentados no fueran suficientes para la inscripción de los metros cuadrados solicitados de superficie de la realidad jurídica, sea considerada la medición establecida en el acta de notoriedad de fecha de 3 de julio de 2013, la cual establecía una medida superficial a la finca de dos mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados (2.658 m²)». Los documentos referidos fueron objeto de calificación negativa por el registrador de Amorebieta-Etxano, don Álvaro García Armentia, quien se expresó en los términos siguientes: «Calificado el precedente documento, en unión de actas de requerimiento para declaración de notoriedad para inmatriculación y de notoriedad autorizadas por el Notario de Mungia, don Luis Felipe Alamillos Granados, los días 6 de noviembre de 2013 y 16 de mayo de 2014, números 1042 y 545 de protocolo, respectivamente, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los siguientes motivos: 1. Se solicita en la presente instancia la inmatriculación de una finca, la correspondiente con la parcela catastral número 168 del polígono 5 del Catastro de Rústica en el municipio de Amorebieta-Etxano, a favor de don J. D. E. Con la documentación aportada resulta, sin embargo, imposible practicar ningún tipo de asiento registral. La inmatriculación de una finca supone el acceso de la misma al Registro de la Propiedad; no habiéndose tramitado expediente de dominio dirigido a ello sólo cabe como camino para lograrlo aportar un título público adquisitivo de la finca complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante. En el presente caso falta lo fundamental

que es el título público adquisitivo de la finca; la inmatriculación se practica con motivo de una transmisión de la finca, transmisión que aquí no se produce. Se ha aportado únicamente el acta de notoriedad complementaria de ese título traslativo dirigida a acreditar que el transmitente es tenido por dueño pero para hablar de «transmitente» es necesario que haya transmisión. Si se quiere utilizar esta vía de inmatriculación será cuando don J. D. E. transmita la finca cuando podrá plantearse la posibilidad de inscribir. 2. Además del título público traslativo y del acta de notoriedad es necesario un tercer elemento fundamental para practicar la inmatriculación, que es la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. En este caso resulta incorporada una certificación catastral de la finca en el acta de notoriedad pero se advierte de que no se ha incorporado de forma completa pues faltaría la hoja 4 de la misma, hoja que reflejaría el listado de los colindantes. Debería aportarse de forma completa. 3. Una vez que se disponga de los tres elementos reseñados (título público traslativo, acta de notoriedad y certificación catastral) es fundamental e imprescindible que la descripción de la finca en esos tres documentos sea totalmente coincidente. Lo exigido y expuesto en los 3 puntos de esta nota encuentra fundamento en los arts. 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, en el art. 298.1 del Reglamento Hipotecario, en el art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social y en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las de 3/09/2009, 8/05/2013 o 2/04/2014. Contra la referida calificación (...) Amorebieta-Etxano, a 18 de febrero de 2015 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma fue emitida el día 18 de marzo de 2015 por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles II de Bilbao, designado por el Colegio de Registradores como registrador sustituto del Registro Mercantil I de Bilbao, don Íñigo Basurto Solaguenbeascoa, quien confirmó la calificación del registrador sustituido «en todos sus términos y argumentos». Esta calificación sustitutoria fue notificada al presentante el día 26 de marzo de 2015.

IV

El 27 de abril de 2015, mediante escrito que entró en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano el día 8 de mayo de 2015, doña M. A. D. E., como representante legal de don J. D. E., interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido, en el que expresa las siguientes alegaciones: «Primera.–Que el título de adquisición de D.º J. D. E. deriva del testamento mancomunado realizado por su padre don J. D. B. en fecha de 23 de noviembre de 1989 y a posteriori, haciendo uso del poder testatorio conferido por el cónyuge finado, la madre –doña J. E. A.– de D.º J., vuelve a realizar un nuevo testamento sin alterar las disposiciones del anterior en fecha de 21 de diciembre de 1995. Tanto el testamento mancomunado por pacto sucesorio realizado en “inter vivos” realizado entre cónyuges e hijos –como el poder– testatorio son figuras de la especialidad civil de Bizkaia. Las cuales vienen reguladas en la Ley 3/1992, de 1 de julio, del Derecho Civil Foral del País Vasco –en lo sucesivo LDCFV–. El art. 49 LDCFV establece, “Los cónyuges podrán disponer conjuntamente de sus bienes en un solo instrumento, mediante el testamento mancomunado o de hermandad. Este testamento sólo podrá ser otorgado ante Notario”. Igualmente, por Pacto Sucesorio, ex art. 74 LDCFV, establece, “Mediante capitulaciones matrimoniales, donación o pacto otorgado en escritura pública, se puede disponer la sucesión en bienes de los otorgantes, bien a título universal o particular, con las modalidades, reservas, sustituciones, cláusulas de reversión, cargas y obligaciones que se acuerden. Los otorgantes podrán, asimismo, ordenar la transmisión actual de todos los bienes presentes, o parte de ellos, o bien diferirla al momento de la muerte”. Y tal y como recoge el testamento de 1989 como el de fecha de 21 de diciembre de 1995, el Sr. D. E. es único y universal heredero de su padre y madre. Al respecto, hay que señalar, que la

tradición civilísima del art. 609 Cc, en la S de 15 de abril de 1889 (previa al actual código civil) ya resolvía que los actos mortis o escritura de partición de herencia como un título hábil para adquirir el dominio de las cosas adjudicadas a los interesados (...). Igualmente, nuestro art. 609 Cc, señala, (...) la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten..., por sucesión testada e intestada (...). Y refiriéndose al art. 74 LDCFV, establece: Mediante (...) donación o pacto otorgado en escritura pública, se puede disponer la sucesión de bienes de los otorgantes, bien a título universal o particular, (...). Junto a esto, además, hacemos referencia a lo establecido en el art. 659 Cc, subsidiario de la norma foral por el art. 13 Cc, la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, (...). Es decir, realizando un ejercicio de resumen de los hechos; nos encontramos ante un heredero a título único y universal, mediante una sucesión de pactos sucesorios desde tiempos inmemorables, sobre un bien raíz y troncal que no ha salido a extraños (carácter familiar), lo cual habilita a que el Sr. D. E. ejerza el pleno dominio sobre la finca objeto de inmatriculación y debido a su especial condición hace aún más necesaria la fe pública registral y su publicidad ante terceros. Por ello, la escritura de partición es un título hábil para adquirir el dominio de las cosas adjudicadas a los interesados si estos, teniendo la capacidad le prestaron la conformidad, y los actos posteriores y el tiempo transcurrido hacen improcedente la declaración de nulidad y de rescisión en contra de lo convenido –STS 15 de abril de 1889–. Igualmente, la clásica RDGRN de 19 de julio de 1922 establece, la sucesión intestada y el consiguiente concepto de herencia integrada por el “universum ius defuncti” o “universitas”, constituye uno de los modos de adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes, a tenor del artículo 659 Cc, y desde el momento que ocurre el fallecimiento del causante surge, por ministerio de ley, en sucesión “ab intestato” el derecho hereditario, el cual, en tanto no se concreta por virtud de las operaciones particionales de la herencia, implica, desde luego, la comunidad hereditaria de bienes y de derechos. Si analizamos la extensión de esta, la herencia es la sucesión en los bienes y derechos que tenía alguno al tiempo de su muerte, y el conjunto de los mismos bienes y derechos que deja el difunto –STS 24 de junio de 1927–. Que abarca, como establece la STS de 22 de mayo de 1950. Si bien en una aceptación generalizada se considera a la herencia como un acervo de bienes materiales, sin embargo, en su concepto legal se comprende en ella, no solo los bienes materiales, sino también los derechos, acciones y aun obligación que no siempre tiene contenido económico. Si consideramos el hecho de que tanto el abuelo, el padre y D.º J. han utilizado el terreno objeto de inmatriculación para la guarda de animales semovientes –ovino y caprino–; que el terreno ha pertenecido a su familia, es decir a su tatarabuelo quien fuera el primero en inmatricular la propiedad que deriva su título, la finca 438 de Amorebieta que luego fuera desmembrada en dos fincas, la 691 y 692 de Amorebieta y que como establecido por la STS de 3 de junio de 1947 “(...) En el caso de herencia se produce para el heredero en nuestro Derecho la posesión llamada ‘civilísima’ que es la que se adquiere por ministerio y tiene lugar en el momento de la muerte del de cuius sin necesidad de la aprehensión material de la cosa con ánimo de tenerla para sí, (...)”. Y que, (...) Propiamente heredero no es sino el continuador de la persona del difunto y el sucesor de este en la universalidad de sus derechos y obligaciones –STS 30 de septiembre de 1900–. Y una vez analizada el título y modo por el que don J. D. E. adquiere el dominio de la parcela 003005168, forzosamente hay que analizar la línea descendiente por la que deriva la propiedad descrita. Esta línea de descendientes, hay que comprender que se transmite por incesantes pactos-sucesorios en negocio jurídico “inter vivos” correlacionada de la siguiente manera: D.º J. I. D. A. transmitió por pacto sucesorio a su hijo don S. D. G., y este transmite por testamento mancomunado a su hijo, D. J. D. B., y al final, este transmite a su hijo por testamento a título universal de todos sus derechos y obligaciones, del art. 689 Cc, a don J. D. E.. Y este hecho de ser un bien heredado se establece en el reverso de la escritura de Acta de Notoriedad en la página N 9466002 B. Respecto a la adquisición derivativa es aquella que se produce por transmisión de un derecho anterior. Es necesario, pues, para que se produzca, que exista un derecho anterior articulado en una determinada persona, y luego, que esta misma transmita su derecho al

adquiriente. Conforme a la primera exigencia, no se producirá la adquisición derivativa si no existe en el transmitente ningún derecho sobre la cosa, porque “nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet”. Conforme a la segunda, el adquiriente reciba la cosa en el modo, ser y condición que tenía en su antecesor, o lo que es lo mismo, que el derecho pasa al adquiriente con todo su volumen, entidad, cualidades y defectos. Y sobre la universalidad del título de herencia, supone la plena sustitución del nuevo titular al precedente en todas las relaciones jurídicas que al patrimonio se refieren, y queda concretada en nuestro Derecho a la idea de su “successio”, como subrogación en todo al derecho del causante. Por ello, queda patente, tanto el título como el modo de adquirir y el nexo causal exigido en nuestra tradición jurídica para proceder a la inmatriculación de la parcela objeto del presente procedimiento. Lo cual hace incomprensible la decisión primera del registrador de Amorebieta, al señalar, la falta de título de transmisión como motivo principal para la negación de la inmatriculación de la finca, cuando está establecido por herencia a título universal sobre un bien raíz y troncal por sucesivos pactos sucesorios desde tiempo inmemorable. Es más, al concepto de herencia que por sí no exige la «traditio» sino la posesión civilísima que ello ya por sí lo establece como propietario, y el mismo concepto establecido en el art. 115 LDCFV que define un caserío como establece, (...) una unidad de explotación, con todos los pertenecidos que se enajenen, aunque figuren inscritos separadamente en el Registro de la Propiedad. Que este concepto de unidad de explotación tiene su desarrollo en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias –en lo sucesivo LMEA– en su art. 2.2, al establecer, “Explotación agraria. El conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria. Primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica”. Y que este precepto es afín a la ya derogada Ley 49/1981, de 24 de diciembre, del Estatuto de la Explotación familiar agraria y de los agricultores jóvenes, que establecía en el art. 3.1, “Constituyen elementos de la explotación los bienes inmuebles de naturaleza rústica y los edificios, incluida la vivienda, construidos sobre los mismos; las instalaciones agropecuarias, incluso de naturaleza industrial, y los ganados, máquinas y aperos, integrados en la explotación y afectos a la misma, que pertenezcan al titular, a su cónyuge o a ambos en propiedad”. Igualmente, correlacionado al respecto, establece el art. 16 LH, “Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título en el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir”. Por ello, queda acreditado, que se trata de un derecho hereditario por el que se adquiere la propiedad de la parcela 003005168, en los términos descritos en el presente punto. Segunda.–En relación directa con el primer punto, respecto al título traslativo exigido por el registrador y la naturaleza del procedimiento de Acta de Notoriedad, ex art. 199 b, 203 y 204 LH; 288 a 297 RH; art. 209 a 210 RN. Este último, tiene la finalidad procesal de publicitar aquello que ya estaba acreditado en la esfera privativa ante tercero y no amparar ningún tipo de artificio o conducta antijurídica o abusiva, mediante las objeciones que pueda acreditar el tercero perjudicado que se encuentra debidamente notificado. Es un procedimiento no solo admitido por la propia Ley Hipotecaria y su reglamento sino que es análogo al Expediente de Dominio que se puede realizar ante el Juzgado Territorial mediante la jurisdicción voluntaria. Por ello hay que comprender que el Acta de Notoriedad como un acto ante un fedatario público complementaria de un título público de dominio, ex art. 33 y 34 LH y su correlativo art. 1216 Ce. La DGRN R de 3 de octubre de 1996, establece, la doctrina ha considerado los términos documento público y documento fehaciente como sinónimos, (...), que acredita la propiedad de don J. D. E. O como señala la DGRN R 18 de diciembre de 2003, que establece, (...) en el caso de inmatriculación, el acta de notoriedad complementaria, ha de referirse a que el transmíteme es tenido por dueño (...). Hecho que no se ha discutido en todo el procedimiento, considerando como legítimo propietario de la parcela objeto de inmatriculación al Sr. D. E.. A tal efecto, establece la DGRN R 23 de abril de 1991 (...) “si se tiene en cuenta el

cumplimiento en el caso de todos los requisitos que el art. 205 LH exige para la inscripción de la transmisión otorgada por quien no tiene su derecho previamente escrito, no procede denegar el acceso registral de la adquisición del 3 por 100 de la finca en cuestión, pues la limitación de los medios calificadores de que el Registrador dispone (art. 18 LH) le impide tomar en consideración las peculiares circunstancias que en el caso concurre para negar la virtualidad inmatriculadora del título público presentado, máxime si se tiene en cuenta que las garantías que se acompañan a la inmatriculación por esta vía (limitación de efectos de la inscripción por un periodo de 2 años, publicación de edictos previamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, que en el caso podría resultar perjudicado) posibilitan el ejercicio del derecho de impugnación de la inscripción extendida por quien se crea lesionado en su derecho". Igualmente, relacionado con el título de adquisición, la DGRN R 6 de julio de 1993 establece, "(...) De la conjunción de los arts. 205 LH y 298.1 RH se desprende que aunque se entienda que no es necesaria acreditar fehacientemente la previa adquisición del derecho por el transmitente, esto no exime de la necesidad de indicar en el título inmatriculador para su posterior constancia en la inscripción los datos esenciales de la previa adquisición, tal como resulta del art 205.2 LH". Y la DGRN R 10 de julio de 1991 "(...) El art. 206 LH debe ser interpretado en función de su colocación sistemática y en conexión con el art 199 del mismo texto legal, de donde se desprende claramente la concreción de su eficacia al ámbito inmatriculador, asilo confirma, además, el propio art. 200 LH, (...)». Por ello, tal y como recoge con reiteración el Tribunal Constitucional como jurisprudencia establecida, sobre el favor actionis de las personas en su conjunto y los formalismos de los diferentes procedimientos judiciales y administrativos y el acceso a los mismos, en la STC 206/87 (Fj 5), establece, «(...) no pueden imponer requisitos o consecuencias impeditivas, obstaculizadores, limitativos o disuasorios del ejercicio (...)». Al hilo, el art. 605 Ce, establece, "el registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio (...)". Y si atendemos a la STS 9 de marzo de 1995, "hay que tener presente que la categoría de Decreto Real no se produce por el simple acceso al Registro de la Propiedad sino que viene por su íntima naturaleza jurídica que la inviste de una eficacia erga omnes". Igualmente, en relación con todo lo ante puesto y en relación tanto de los lindes como la variación de metros habida en la finca, hay que señalar, que la DGRN R 7 de enero de 1994 establece, "si bien es cierto que una correcta técnica documental pide que en las escrituras se modifiquen los datos descriptivos de los bienes que estuviesen equivocados o que hayan variado por el transcurso del tiempo, y que sería deseable el cumplimiento de esta previsión legal, debe tenerse en cuenta que en muchas ocasiones no se da la posibilidad de cumplimiento por ignorancia de los datos necesarios por quien debe proporcionárselos al notario. Los principios de seguridad del tráfico, de economía y flexibilidad del sistema han de llevar a admitir el título no redactado con la perfección deseable cuando, sin perjuicio para nadie, no suscita dudas ni en cuanto a la finca a que se refiere ni cuanto al derecho al que se concreta, teniendo en cuenta, además, que la técnica registral, que al practicar inscripciones sucesivas se remite a la situación descriptiva inicial no modificada del inmueble, posibilita la operación, aunque, como en el caso, la descripción adolezca de cierta imprecisión (...)". Por ello resulta equivocado e incongruente con nuestro ordenamiento el hecho de pretender excusar el cumplimiento establecido por ley por motivos procedimentales cuando este cauce es idóneo para lograr la inmatriculación de un terreno que en ningún momento ha sido puesto en duda la propiedad del Sr. D. E., como las posibles variaciones que ha sufrido en lo referido a los metros cuadrados de la finca. Es decir, el acta de notoriedad cumple con todas las garantías de publicidad y contradicción por posibles perjuicios a terceros mediante la regulación en la LH y su Reglamento. Tercera.—Respecto a la descripción de las colindancias esta está recogida en la hoja timbrada N 9466002 B de la escritura de acta de notoriedad. La cual hace una doble función; por una parte establece quienes son los posibles terceros perjudicados. Y por otro, un notario autorizado, es quien no solo certifica la veracidad del acto administrativo de la DFB, sino que además, hace reiterados llamamientos a todos ellos y estos son recogidos bajo escritura pública. Lo cual establece una garantía mayor de publicidad como contradicción. Todos los colindantes

saben ahora públicamente aquello que ya sabían de antemano. Por ello, a diferencia de lo alegado por el registrador, estos colindantes si son recogidos y citados en el acta de notoriedad y en el propio catastro de Bizkaia al describir cada una de las parcelas con exactitud, con número y titular en la hoja de escritura pública. Hay que considerar que las cosas son lo que son no lo que se dicen que son y un simple formalismo no esencial para el procedimiento y sin perjuicio a terceros, no puede amparar el abuso de negar la fe pública registral. Al respecto, para finalizar la presente escrito de impugnación, la STS 1.º de fecha de 16 de septiembre de 1985, siendo ponente su Ssa De la Vega Benayas, establece, «en caso de discordancia, la realidad ha de prevalecer sobre el título y el Registro de la Propiedad, máxime cuando se trate de elementos, o datos de hecho, como la cabida o superficie de una finca, no cubiertos o protegidos por la fe pública registral». E igualmente, la DGRN R 6 de junio de 1991, que establece “(...) Las facultades representativas del presente (art. 39 RH) no se agotan en el acto de la presentación de los títulos al Registro, sino que mantiene su carácter y facultades en diversas incidencias ulteriores relacionadas con el asiento de presentación (Cfr. DGRN R 26 Jun. 1986)”».

V

Mediante escrito, de fecha 14 de mayo de 2015, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 14, 16, 18, 19, 19 bis, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 298 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1992 y 15 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre y 18 de diciembre de 2003, 4 de mayo de 2004, 7 de abril de 2006, 1 de octubre de 2007, 2 de junio de 2009, 16 de marzo de 2011, 17 de julio de 2012, 12 de enero, 21 de junio y 9 de julio de 2013 y 23 de abril y 5 de agosto de 2014.

1. Se pretende inmatricular en el Registro de la Propiedad una finca mediante la presentación de una instancia privada acompañada de un acta en la que el notario autorizante declara ser notorio que el adquirente que pretende la inscripción es tenido por dueño de la finca. En la referida instancia el solicitante se limita a expresar que la figura catastrada a su nombre y no se indica nada sobre el título de adquisición. En el acta de notoriedad sobre la propiedad de la finca consta que el solicitante «es propietario de la misma por herencia de su padre, don J. D. B., de quien era heredero universal, sin que exista título fehaciente».

Se da además la circunstancia de que se solicita en la instancia la inscripción de la finca con una superficie distinta de aquella que figura en la referida acta de notoriedad, superficie atribuida por el Catastro con ocasión de una revisión efectuada con posterioridad a la tramitación del acta.

El registrador resuelve no practicar la inscripción solicitada pues entiende, en primer lugar, que el acta de notoriedad es insuficiente para la inmatriculación pretendida, al tener dicha acta por finalidad complementar un título público adquisitivo que falta en este caso. Manifiesta que el acta tiene por objeto declarar la notoriedad de la titularidad del transmitente de la finca cuya inscripción se pretende, no la del adquirente, como ocurre en el presente caso. En segundo lugar, expresa que la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca incorporada al acta está incompleta pues falta la hoja 4 de la misma relativa a la mención de los datos identificativos de los colindantes. Por último, añade que las descripciones que se hagan de la finca en el título público traslativo de dominio, en el acta de notoriedad, así como en el certificado catastral han de ser totalmente coincidentes.

La representante legal del recurrente sostiene que son aptos para la inmatriculación dichos títulos en unión del testamento otorgado por su padre en el que le nombra heredero

universal y de una escritura de aceptación y adjudicación hereditaria que es presentada junto con el escrito de recurso.

2. Como cuestión previa, al haberse presentado junto con el escrito de recurso un documento (en este caso una escritura de aceptación y adjudicación de herencia) para subsanar el que es objeto de calificación negativa, cabe recordar que, según doctrina reiterada de este Centro Directivo, en los recursos contra la calificación registral sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación. Sin prejuzgar ahora sobre su validez y eficacia (lo cierto es que del expediente resulta dudosa su virtualidad y aptitud para servir de título inmatriculador), se trata de un título que se ha presentado extemporáneamente y que, por tanto, no puede ser objeto de consideración, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos nos presentados en tiempo y forma; todo esto, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar el título cuya inscripción no se admitió en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. Por lo que se refiere a las cuestiones de fondo y empezando por el segundo motivo de la negativa a practicar la inmatriculación solicitada, la calificación no puede ser confirmada. Y ello porque, aun considerando que debiera aportarse una certificación catastral descriptiva y gráfica completa de la finca cuya inmatriculación se pretende, comprensiva de los datos identificativos de los titulares de las fincas colindantes, lo cierto es que dichos datos pueden ser obtenidos por el registrador en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquel puede acceder directamente, no sólo para lograr 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 (vid., por todas, la Resolución de 23 de abril de 2014).

4. Por otra parte, la calificación del registrador está emitida a la vista de una instancia privada en la que, como ha quedado expuesto, consta únicamente que la finca está catastrada a nombre del interesado –sin indicación sobre el título de adquisición de la propiedad–, acompañada únicamente de acta por la que se declara ser notorio que la persona que solicita la inscripción a su favor –el ahora recurrente– es tenido por dueño de la finca en cuestión.

Tales documentos son claramente insuficientes para lograr la inmatriculación pretendida tal y como resulta de nuestra legislación hipotecaria (todavía vigente en tanto no entre en vigor la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario). En concreto, se debe tener en cuenta el artículo 199.b) de la Ley Hipotecaria, según el cual «la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: (...) b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante», desarrollado por el artículo 205 de la misma Ley, conforme al cual «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados...», así como por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuyo primer apartado establece que con arreglo a lo dispuesto en los citados artículos de la Ley, «la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complementa el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño».

Los preceptos transcritos regulan la llamada inmatriculación por doble título que permite el acceso al Registro de la Propiedad de fincas no inscritas mediante la aportación de dos títulos públicos traslativos de dominio (sin que proceda en este recurso entrar a analizar la naturaleza y requisitos que han de cumplir estos títulos), dándose así en la normativa hipotecaria la posibilidad de lograr la inmatriculación cuando, aun faltando el primero de aquellos títulos, dicha falta se vea suplida por un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño de la finca. Por tanto, en puridad, el título inmatriculador está constituido por dos documentos: el que motiva la inmatriculación y el previo complementario, ya consista en un título traslativo de dominio propiamente dicho, ya en un acta de notoriedad que suple este último con la declaración de ser notorio que el transmitente es tenido por dueño de la finca cuya inmatriculación se pretende.

En el presente caso falta el primero de los títulos referidos, esto es, el título público de adquisición a favor del interesado.

Además, se da la circunstancia de que el acta que pretende sea complementaria del título público adquisitivo contiene únicamente la declaración de ser notoria la titularidad de la finca a favor del interesado, esto es, del adquirente. Dicha acta, tal y como ha sido formulada, no puede servir de antetítulo para la inmatriculación pretendida, y ello porque no contiene referencia alguna a los debidos títulos adquisitivos, ya no sólo al del adquirente, sino especialmente al del transmitente de la finca cuya inscripción se pretende. En efecto, como se ha expresado anteriormente, esta acta a la que se refiere la normativa hipotecaria tiene por finalidad suplir el título adquisitivo previo del transmitente de la finca, por lo que la declaración de notoriedad debe referirse no al adquirente sino al transmitente o causante, tal y como consagra el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, según el cual «el acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretendan inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante, y se tramitará conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, pudiendo autorizarse al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa».

Ciertamente, este Centro Directivo ha admitido en alguna ocasión que la notoriedad que se declare en el acta no se refiera expresamente a la titularidad del transmitente de la finca sino a la de sus sucesores (vid. Resolución de 16 de marzo de 2011). Ahora bien, el caso al que se refiere dicha resolución no es comparable en modo alguno al de este expediente por cuanto en el acta ahora analizada, tal y como se ha expuesto, no se hace referencia alguna al título adquisitivo del adquirente; es más, en la misma acta se declara que el adquirente carece de título fehaciente que justifique su adquisición. Por ello no puede admitirse.

Por lo demás, no puede prejuzgarse si, conforme a los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, son aptos para la inmatriculación solicitada los documentos presentados con el recurso y no en el momento de la calificación impugnada, dado que a tal efecto son extemporáneos, como ha quedado expuesto anteriormente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

5. Por último, solicita el recurrente la inmatriculación de la finca con la última superficie atribuida por el Catastro (de 2.816 metros cuadrados), modificada y distinta de la atribuida inicialmente (de 2.658 metros cuadrados), siendo esta segunda superficie la tenida en cuenta para la tramitación de acta de notoriedad complementaria. Dicha petición no puede prosperar, pues debe haber una total coincidencia entre la superficie catastral y la que resulte de los títulos inmatriculadores (artículos 53.7.º de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y 298 del Reglamento Hipotecario), máxime si se tiene en cuenta que la nueva superficie, que es mayor que la originaria o inicial, no ha sido tomada en consideración en la tramitación del acta de notoriedad, con los perjuicios que ello conlleva referidos especialmente a los titulares de las fincas colindantes. Lo procedente por tanto será tramitar nueva acta describiendo la finca conforme al Catastro y a la nueva descripción que en éste se haga de la misma.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del segundo de los motivos en que se basa la negativa a la inmatriculación, y desestimarlos, con confirmación de la calificación impugnada respecto de los restantes motivos, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 17 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.