

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4582 *Resolución de 31 de enero de 2024, 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 interina de Gérgal, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por dudas fundadas sobre su coincidencia con otra ya inmatriculada.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. M. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Gérgal, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por dudas fundadas sobre su coincidencia con otra ya inmatriculada.

Hechos

I

Mediante escritura de aportación a la sociedad conyugal autorizada el día 15 de septiembre de 2023 por el notario de Guadix, don Julián Santiago de Sebastián López, con el número 1.339 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca descrita como «urbana: suelo sin edificar, en calle (...) del término municipal de Fiñana (...) Referencia catastral: 4738602WG1143N0001MU».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 405 del Diario 93.
Notario: Don Julián Santiago de Sebastián López.
Protocolo: 1339.

Visto por la registradora interina del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1320/2023, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. El documento objeto de la presente calificación, Escritura de Aportación a la Sociedad Conyugal, del notario don Julián Santiago de Sebastián López, protocolo 1339, de fecha 15 de septiembre de 2023, presentada a las 11:23 horas del día 21 de septiembre de 2023, bajo el asiento 405 del Diario 93. En dicho título se solicita la inmatriculación de la siguiente finca: urbana: suelo sin edificar, en calle (...) con referencia catastral 4738602WG1143N0001MU. Del Registro resulta que bajo el número 5.307 figura una finca inscrita a favor de doña S. S. M., con la siguiente descripción: urbana. Vivienda de dos plantas, en calle (...) con referencia catastral 4738602WG1143N0001MU.

Segundo. El documento ha sido objeto de calificación desfavorable por los siguientes motivos:

– Existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con la inscrita bajo el número 5.307 del término de Fiñana, inscrita a favor de doña S. S. M. Artículos 20, 205 y 209 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo:

Denegar la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota (...).

La Registradora interina. Fdo. Encarnación Sandoval Caro. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Encarnación Sandoval Caro registrador/a de Registro Propiedad de Canjáyar [sic] a día diez de octubre del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. M., interpuso recurso el día 16 de noviembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. (...).

Cuarto. Tal y como resulta de la certificación catastral incorporada en la escritura de aportación a la sociedad de gananciales, en la misma, de forma precisa se distingue el solar o suelo con el número de calle (...) (correspondiente a la propiedad de la recurrente) y la finca de D.^a S. S., que según el título de propiedad inscrito corresponde a una vivienda y según el propio catastro al número (...) con la referencia catastral 4738601WG1143N0001FU.

Así, consta claramente que existe un error en la inscripción efectuada por el Registro de la Propiedad en relación a la finca 5307, procediendo a inscribir una finca con una referencia catastral errónea, ya que D.^a S. era titular de una vivienda que es la de la calle (...) y con referencia catastral 4738601WG1143N0001FU y no de la finca propiedad de la recurrente (solar o suelo).

Dicho error es cometido por el Registro de la propiedad, que debió advertirlo al momento de inscribir una referencia catastral de un solar cuando la finca que procedía a inscribir era una urbana tipo vivienda de dos plantas, que es la finca colindante. Es de indicar que dicha situación en ningún modo puede perjudicar a mi mandante, que tal y como resulta de sus títulos de propiedad, es la titular legítima de la finca correspondiente al solar con la referencia catastral 4738602WG1143N0001MU (suelo según catastro), siendo además la titular catastral, y coincidiendo la descripción de los títulos con la descripción del catastro, tal y como es preceptivo legalmente al objeto de poder proceder a inscribir la finca en el registro de la propiedad.

Quinto. Incurrir en error el registro de la propiedad al denegar la operación solicitada de inmatriculación, por cuanto que se reúnen todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable para la inscripción de la finca en el Registro, ya que ninguna duda infundada existe respecto de la identidad de la finca que se pretende inscribir. Así, consta acreditado que se trata de un solar, adquirido en virtud de herencia en el año 2019, tal y como se corresponde con la parcela catastral, y siendo inscribible el título de aportación a la sociedad de gananciales otorgado por reunir igualmente todos los requisitos.

Donde existe un error y por tanto dudas más que infundadas es en la finca inscrita bajo el número 5307, dado que la misma corresponde a una vivienda se ha procedido a asignar un número catastral erróneo por cuanto que el que le corresponde es el de la

parcela identificada con el número (...) Referencia catastral 4738601WG1143N0001FU, de la que es la titular catastral la propietaria de la finca 5307 y que se corresponde con una vivienda, nada que ver con la catastral de la recurrente, 4738602WG1143N0001MU, que corresponde con un solar, tal y como también resulta del título de propiedad (...).

Por todo lo que;

Solicito; Que por presentado este Recurso, lo admita y tras los trámites oportunos, acuerde dejar sin efecto el acuerdo denegatorio recurrido, estimando procedente la inscripción de la finca por reunirse los requisitos legales exigidos al efecto».

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de noviembre de 2023, el registrador de la Propiedad titular de Gérgal, don Juan Fernando Cánovas Verdú, emitió informe manteniendo la nota de calificación y remitió el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, y 205 de la Ley Hipotecaria; la disposición final cuarta y la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022.

1. Se solicita la inmatriculación de una finca descrita como «urbana: suelo sin edificar, en calle (...) del término municipal de Fiñana (...) Referencia catastral: 4738602WG1143N0001MU». Del Registro resulta que bajo el número 5.307 figura una finca inscrita como urbana, vivienda de dos plantas, en la misma calle y número, con referencia catastral 738602WG1143N0001MU.

La registradora deniega la inmatriculación pretendida por apreciar dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular con la inscrita bajo el número 5.307 del término de Fiñana.

La solicitante de inmatriculación recurre alegando que la finca inscrita sí es colindante pero no coincidente con la que se pretende inmatricular, y que erróneamente tiene asignado en el registro la referencia catastral de esta última.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria contempla la posibilidad de obtener «la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna».

Y en particular, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que es la vía de inmatriculación solicitada en el caso que nos ocupa, establece que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

En el presente caso, la finca cuya inmatriculación se solicita se corresponde con el inmueble catastral 4738602WG1143N0001MU. La descripción literaria y la representación gráfica catastral de dicha finca son las siguientes: (...).

Por su parte, la finca 5.307 que consta previamente inmatriculada, (y a la cual, en escritura del año 2004, se le asignó la referencia catastral 4738602WG1143N0001MU

simplemente en base al recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se incorporó a dicha escritura) tiene la siguiente descripción: (...).

La recurrente alega que la finca inmatriculada tiene erróneamente como referencia catastral la 4738602WG1143N0001MU, (que en realidad correspondería a la finca que pretende inmatricular la recurrente), siendo la que en realidad corresponde a la ya inmatriculada la 4738601WG1143N0001FU, que es colindante, y a la que corresponde la siguiente representación gráfica catastral: (...).

3. De todo lo expuesto se deduce que entre la finca que se pretende inmatricular y la ya inmatriculada existen tanto indicios de coincidencia (mismo número de calle y referencia catastral) como indicios de no coincidencia [existencia de número 6(...) y 6(...), y posible asignación errónea de referencia catastral en base a un simple recibo de Impuesto sobre Bienes Inmuebles].

Por tanto, la nota de calificación negativa no debió ser denegatoria (pues no hay certeza de coincidencia), sino suspensiva de la inmatriculación pretendida (al existir solo dudas fundadas de coincidencia).

Y en aplicación de la doctrina de este centro directivo que consta en la Resolución de 20 de octubre de 2022, por las razones y fundamentos jurídicos que en ella se detallan, «(...) no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

Y es que, en efecto, la masiva incorporación al Registro de la Propiedad de las referencias catastrales supuestamente correspondientes a las fincas registrales, impulsada por la Ley 13/1996, no siempre se realizó con los criterios más rigurosos y fiables de la Ley 13/2015, pues la propia ley permitía, como es el caso que nos ocupa, tomar la referencia catastral de un simple recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Consciente de tales carencias y limitaciones, ya la propia Ley 13/1996 disponía en el apartado once de su artículo 53 que «la constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad» tenía por objeto principal «posibilitar el trasvase de la información entre el Registro y el Catastro», de modo que «los errores en la referencia catastral no afectarán a la validez de la inscripción».

Y consecuente con tales limitaciones de efectos, y tras haberse comprobado en la experiencia los numerosos supuestos de asignación masiva pero errónea o no fiable de referencias catastrales a fincas registrales, la disposición final cuarta de la Ley 13/2015 acabó diciendo que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Además, la disposición derogatoria única contenida en la citada Ley 13/2005 derogó expresamente el apartado seis del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que tenía el siguiente tenor literal: «En ningún caso se hará constar en el folio abierto a una finca inmatriculada una referencia catastral que ya venga atribuida a otra finca inscrita si no media el consentimiento del titular registral de ésta o la oportuna sentencia firme dictada en procedimiento declarativo entablada en él».

Por tanto, las referencias catastrales que se hicieron constar en el Registro de la Propiedad sin que ni los otorgantes, ni el notario autorizante, ni el registrador en su calificación tuvieran a la vista una certificación catastral descriptiva y gráfica, sino un simple recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, han de tener necesariamente un efecto jurídico muy relativo, meramente indiciario, que en modo alguno puede asemejarse a los importantísimos efectos jurídicos que produce la inscripción de la

georreferenciación de la finca conforme a los requisitos establecidos legalmente para este último supuesto.

En consecuencia, esta dirección general ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el carácter denegatorio de la nota de calificación de la registradora, que debe quedar como nota de suspensión por el defecto subsanable de existir dudas sobre posible coincidencia entre la finca cuya inmatriculación se pretende y otra finca ya inmatriculada, debiendo aplicarse las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para intentar disipar o confirmar tales dudas.

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, 31 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.