

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

514 *Resolución de 16 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. C. L. O. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Manuel Montánchez Ramos, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 29 de julio de 2004, ante el Notario de Madrid, don Pablo Durán de la Colina, bajo el número 2.736 de protocolo, doña E. O. B., don L. O. B., doña G. O. B., doña V. O. B. y doña T. O. B., venden a los cónyuges don J.C. L. O. y a doña T. F. P., cinco sextas partes de una finca urbana no inmatriculada.

II

Dicha escritura fue presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad de Motilla de Palancar el día 27 de octubre de 2009 (causante del asiento 1.419 del Diario 78), acompañando junto con la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, y fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se ha practicado la inscripción de domino de las fincas descritas con el número cuatro, seis y ocho, a que se refiere el mismo tomo, libro, folio, número de finca e inscripción que indica el cajetín puesto al margen de las descripción de la misma. Se ha verificado un exceso de cabida de 3 áreas y 43 centiáreas en la finca número seis; y de 4 áreas y 84 centiáreas en la finca número ocho, de conformidad con las certificaciones catastrales que se acompañan. Ha sido suspendida la inscripción en cuanto a las fincas descritas con los números cinco y siete, por los siguientes: Hechos. La escritura de partición que precede fue presentada en el Libro Diario de este Registro en la fecha y número de asiento que consta en el cajetín puesto sobre su cubierta. Respecto la finca señalada en quinto lugar: 1.- En la presente escritura se señalan como títulos previos: una escritura pública de venta de parte de la finca que fue posteriormente segregada y una venta en documento privado en cuanto a una hectárea de dicha finca. En consecuencia, falta que se acredite fehacientemente la previa adquisición del transmitente en cuanto a la totalidad de la finca. Por otra parte, tampoco se acompañan dichos títulos, por lo que en cuanto a la escritura pública no ha podido ser objeto de calificación en cuanto a poder identificar la finca que se transmite. 2.-No se acompaña la certificación descriptiva y gráfica de la finca acompañada del plano gráfico, de la que resulte que está catastrada a nombre del transmitente o adquirente. Respecto de la finca señalada en el número siete: 1.-En la mencionada escritura, la finca se incluye en el caudal hereditario de don A. O. M. y doña G. B. C. 2.-En el apartado de título de dicha escritura se manifiesta que adquirieron con carácter ganancial la finca, por compra a Jerez y Compañía, S.L., según consta en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Núñez Lagos, el 3 de marzo de 1961. 3.-Según los asientos del Registro a mi cargo dicha finca consta inscrita a favor de la sociedad Jerez y Compañía, S.L., en virtud de escritura de aportación. [Sigue pie de recursos]. Motilla de Palancar, a 15 de enero del 2003 (firma ilegible) La Registradora. María de los Ángeles Hernández Toribio».

III

Contra esta calificación don J. C. L. O. interpone recurso mediante escrito presentado el día 18 de diciembre de 2009 con arreglo a los siguientes motivos:

Don J. C. L. O. (...) comparece y como mejor proceda en Derecho, dice: Que por medio del presente escrito interpone recurso contra el acuerdo del Sr. Registrador de Motilla del Palancar de suspender la inscripción de la escritura de compraventa de vivienda presentada por el que suscribe. Consta tal acuerdo y calificación en escrito de fecha 10 de noviembre de 2009, notificado el 16 del mismo mes. Basa el recurso en los siguientes

Motivos: Único. El que suscribe tiene solicitado en su escrito anexo de 4 de marzo de 2008, presentado el 14 de julio de 2008, la inmatriculación de la finca en cuestión con la cabida que expresa la certificación catastral unida a la escritura (383 m²), extremo sobre el que no existe discrepancia.

Al Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar (Cuenca).

Don J. C. L. L. O. (...) comparece y como mejor proceda en Derecho, expone: Que mediante el presente escrito solicita la inmatriculación de la finca que seguidamente se describe, a cuyo efecto, y al amparo y en cumplimiento de lo preceptuado por los artículos 198; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, hago constar lo siguiente:

Primero.—Descripción de la finca y cargas. Casa, en la calle H., de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta de planta baja, cueva y cámara, y un descubierta de por donde da salida a la calle (...). La casa constituye un polígono irregular, con fachada al frente de la calle H., de unos 6 metros aproximadamente, linda con el (...), en una línea de fachada de unos 12 metros. El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados, y la edificación 204 metros cuadrados, de los que, 81 tiene cada una de las plantas baja y primera y 42 metros cuadrados la cueva y un descubierta. Linda. Por su frente, con la calle de su situación; izquierda entrando desde la calle del H., con casa de la misma calle, de doña M. A. S. P., por la derecha con casa de igual calle, de don J. O. P., hoy sus herederos, y por el fondo, con el callejón (...) Libre de cargas y gravámenes.

Segundo.—Título de adquisición. Que el que suscribe, don J. C. L. L. O., es propietario de la finca descrita, por compraventa de 5 sextas partes de la misma a sus tíos, doña E., don L., doña V., doña G. y doña T. O. B., y la sexta parte indivisa restante por herencia de su madre, doña M. O. B.; formalizados en las escrituras públicas que se indican: Escritura de Compraventa de fecha 29 de julio de 2004, otorgada ante el Ilustre Notario de Madrid, don Pablo Durán De la Colina, bajo el número 2.736 de su protocolo. Escritura de adjudicación parcial de la herencia causada por el fallecimiento de doña M. O. B., otorgada ante el Ilustre Notario de Madrid, don Manuel Hurlé González, el día 10 de mayo de 2007, bajo el número 3.222 de su protocolo.

Tercero.—Asimismo, existe un título público anterior de los vendedores de la primera de las escrituras dichas, por lo que procede la inscripción de esta segunda escritura.

Cuarto.—Que respecto a la finca cuya inmatriculación se solicita, existe una discrepancia en cuanto a su cabida, la cual difiere en la descripción que de ella se realiza en las escrituras que venimos de indicar. La escritura de compraventa de 29 de julio de 2004, señala que: «...y en total tiene una superficie de quinientos metros cuadrados aproximadamente...». Mientras que, la escritura de adjudicación parcial de herencia de 10 de mayo de 2007 y con respecto a la misma finca, señala en su descripción que: «El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados...»

Quinto.—Que presentadas ambas escrituras para su inmatriculación, ambas son devueltas por el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos en virtud de la discrepancia de cabidas que venimos de indicar. La finca adquirida tiene como referencia catastral 0061008WK8696S0001SW, según consta y queda acreditada en ambas escrituras, y acompañándose a la última de ellas, certificación catastral descriptiva y gráfica, la cual establece la superficie de suelo de 383 m².

Así pues, exigiéndose únicamente la determinación de la referencia catastral en cuanto a su superficie, para la inscripción de la finca, solicitamos se proceda a la inmatriculación de la finca, conforme a la descripción señalada en la última de las escrituras, coincidente con la certificación catastral anexa a la misma y con la descripción del expositivo primero.

Sexto.—Que en el resto de particularidades y descripción de la finca no existe diferencia alguna, estando perfectamente delimitada e identificada, coincidiendo por tanto a su vez, la correspondiente referencia catastral.

Por ello es por lo que, solicita a V. I.: La inmatriculación de la finca descrita en el exponiendo primero, con la cabida que indica como correcta la Certificación catastral expedida respecto a la misma y sobre la que no existe discrepancia alguna.

En Motilla del Palancar (Cuenca), a 4 de marzo de 2008. Presentado el 14 de julio de 2008.

Idéntica petición se formuló en su recurso no resuelto presentado contra la calificación inicial el 14 de julio de 2008. Se acompaña y ratifica dicho recurso como contenido del presente en aras a la brevedad.

La resolución que ahora se recurre admite en su Fundamento de Derecho III tal opción y posibilidad («...aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado...»). No obstante, no procede a tal inscripción que nos evitaría seguir y aumentar el ya largo rosario de resoluciones y escritos. Y, en su virtud, Suplica: Tenga por presentado este escrito y, tras los trámites de ley, acuerde revocar y dejar sin efecto el acuerdo recurrido, disponiendo en su lugar la inscripción de la finca en cuestión en los términos solicitados en el escrito del que suscribe de 4 de marzo de 2008 (presentado el 14 de julio), en la menor cabida que indica como correcta la certificación catastral gráfica y descriptiva expedida respecto a la misma y también presentada al Registro, y sobre la que no existe discrepancia alguna. Lo que determina la siguiente descripción: «Casa, en la calle H., de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta de planta baja, cueva y cámara, y un descubierta por donde da salida a la calle (...) La casa constituye un polígono irregular, con fachada al frente de la calle H., de unos 6 metros aproximadamente, linda con el Callejón (...), en una línea de fachada de unos 12 metros. El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados, y la edificación 204 metros cuadrados la cueva y un descubierta. Linda: por su frente, con la calle de su situación; izquierda entrando desde la calle H., con casa de la misma calle, de doña M. A. S. P., por la derecha con casa de igual calle, de don J. O. P., hoy sus herederos, y por el fondo, con el Callejón (...)» Motilla del Palancar, a 14 de diciembre de 2009».

IV

El Registrador emitió informe el día 4 de enero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes, y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003; 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005; 21 de mayo y 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008, y 2 de septiembre de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Según el título presentado (escritura de compraventa de cinco sextas partes indivisas de una finca, a la que se acompaña el título previo consistente en una escritura de partición hipotecaria), la finca a que se refiere la citada compraventa se describe del siguiente modo: «Casa en la calle del H. de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta, según

título, de planta baja, cueva y cámara, y un descubierta por donde tiene salida a la calle (...). La casa constituye un polígono irregular con fachada al frente de la calle H., de unos 6 metros aproximadamente, linda con el Callejón (...), en una línea de fachada de unos 12 metros, y en total tiene una superficie de quinientos metros cuadrados aproximadamente. Linda: por la izquierda, entrando desde la calle del H., con doña A. S. P.; y por la derecha con don J. O. P.» Esta finca no aparece inmatriculada en el Registro.

b) Según la certificación catastral que se acompaña, se trata de una finca urbana ubicada en la calle H., con una superficie de solar de trescientos ochenta y tres metros cuadrados y una superficie total construida de doscientos cuatro metros cuadrados. En el anexo relativo a la relación de elementos de la construcción, resulta que aparece una construcción con planta baja y alta, destinada la primera a vivienda y la segunda a almacén de superficie cada una de ochenta y un metros cuadrados y un almacén en planta baja de cuarenta y dos metros cuadrados.

c) El Registrador suspende la inmatriculación de la finca solicitada por no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título.

d) El recurrente solicita que se deje sin efecto la nota de calificación y que se inscriba la finca en los términos y con la descripción solicitada en un escrito de 4 de marzo de 2008 que se acompaña al de interposición del recurso; descripción, ésta última, que es coincidente con la que aparece en el Catastro.

2. Como cuestión preliminar, hay que recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, y 23 de enero de 2006). Habiéndose presentado sólo la escritura en el momento de solicitar su calificación, sin que de las actuaciones obrantes en el expediente del presente recurso resulte que en tal momento se haya presentado ningún otro documento público o privado, a aquella escritura y al contenido de los asientos del Registro hay que atender para la resolución de la cuestión planteada.

3. Entrando en el fondo del recurso, el mismo no puede ser estimado. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 5 de octubre de 2004, los sucesivos intentos de buscar una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, unidos al intento de lograr más simplificación y agilidad en la actualización de los datos catastrales, se plasmaron en una serie de normas que integraron la Sección cuarta del Capítulo IV del Título primero de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hoy día derogadas, salvo excepciones singulares, por el Real Decreto Legislativo 1/2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y entre esas excepciones está la regla séptima del artículo 53 que dispone: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella se pretende que, a partir de su entrada en vigor, no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro. La plena coincidencia citada, por otra parte, tiene que existir respecto a aquello que es objeto de inmatriculación: el suelo con su superficie y linderos. Y ello sin perjuicio de que, además, los elementos o construcciones que por accesión se unen a la finca, singularmente las obras nuevas, deberán reunir los requisitos que la legislación que las regula exigen para su respectiva inscripción registral (vid. Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000).

4. Corroboración y desarrollo del mandato del artículo 53 n.º 7 de la Ley 13/1996, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente.

La dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004 «la norma no deja resquicios a excepciones: cualquiera que sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, como el título, o, si se quiere, medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda», llegando incluso a reconocer que la universalidad de supuestos a que se aplica tal exigencia y su rigor «puede dar lugar a problemas si tenemos en cuenta la progresiva tendencia del legislador a permitir o incluso imponer la inscripción de bienes de dominio y uso público difícilmente conciliables con el concepto que de inmueble a efectos catastrales da el artículo 6 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario».

Ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del diez por ciento, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es el de la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación analógica (vid. Resoluciones de 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008; 8 de septiembre de 2009, y 13 de julio de 2010). Siendo ello así, con mayor motivo se ha de rechazar la pretensión del recurrente en un caso como el presente en que la diferencia de cabida es superior al diez por ciento.

5. Además, cuando se trata de inmatriculación por la vía específica del título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación y se produzcan dobles inmatriculaciones, por lo que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de su superficie (cfr. artículo 9 n.º 1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.