

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12345 *Resolución de 17 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mondoñedo a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por el notario de Vilalba, don Jesús Basanta Barro, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mondoñedo, doña Noemí Sarai Alcobendas Delgado, a la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa de una finca que no se halla inmatriculada. En la exposición, en cuanto al título de adquisición se dice: «Le pertenece por herencia de su padre don A. P. P. en virtud de escritura por mí autorizada el diecinueve de Mayo de dos mil once, número 747 de Protocolo».

II

La registradora suspende la inscripción en méritos 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 los Hechos de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes: Hechos El documento objeto de la presente calificación, que tiene el número de entrada 1644/2012, otorgado el 18 de octubre de 2011, ante el Notario de Vilalba, Jesús Basanta Barro, número 1482 y que fue presentado en este Registro el día 27 de marzo de 2012 ocasionando el asiento de presentación 1274 del diario 59, por el cual M. D. P. C. vende a A. A. F., la parcela catastral 41 del polígono 106 de la parroquia de A Grana, municipio de Abadín, ha sido objeto de calificación desfavorable por los siguientes motivos: Se trata de una finca no inmatriculada. Se indica que el título previo a los efectos de proceder a su inmatriculación es el de herencia de su padre don A. P. P. en virtud de escritura autorizada por el Notario de Vilalba, Jesús Basanta Barro, número 747, junto con los documentos sucesorios del causante. No se acompaña dicho documento. Fundamentos de Derecho El defecto observado en el presente documento se concretaría en la falta de documentación necesaria para la inmatriculación de la finca por no acompañarse el título previo. A ello se refiere las normas relativas a la inmatriculación de finca recogidos en la legislación hipotecaria. Así el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «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. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto», en relación con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, relativos a la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna. Así señala este artículo «Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo B) y 205 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 complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo (título inmatriculador) certificación catastral gráfica y descriptiva de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de estas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» y en iguales términos el artículo 53.7 de la ley 13/1996 de 30 de diciembre, «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.», En cuanto al concepto de finca y su identificación dentro del Catastro, con las consecuencias subsiguientes, al menos en los términos que nos ocupan, el artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, Ley 1/2004, de 5 de marzo. Se hace necesario, por tanto, acompañar el título previo al inmatriculador para su calificación, título previo que ha de ser un documento público de fecha fehaciente como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 8 de septiembre de 2009) así como las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas. Tratándose el documento previo de una herencia deberán acompañarse certificados de defunción y últimas voluntades, testamento o en su defecto acta de declaración de herederos del causante. Acuerdo Se suspende la inscripción de la finca relacionada según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria por no haberse solicitado. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título por sesenta días hábiles a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. El interesado tiene derecho (...) Mondoñedo, 27 de marzo de 2012. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Noemí Sarai Alcobendas Delgado».

III

El notario autorizante interpone el siguiente recurso: a) Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro; b) El segundo apartado del artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice que en el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos (esto es, de los propios títulos públicos inmatriculadores referidos en el apartado anterior de este precepto, «...con vista de los documentos presentados») o de otros presentados al efecto (esto es, cuando tales títulos no son completos a estos fines, pues en otro caso carecería de sentido tal referencia); c) El notario alega que la escritura de compraventa reúne las circunstancias necesarias para su oportuna calificación, debiendo entenderse completa y suficiente a tales efectos, no constando en la misma reserva, alteración o modificación alguna en relación con los datos tomados del título antecedente, los cuales, por ello, son plenamente coincidentes. Así, tales circunstancias esenciales, que son las de la descripción de la finca o derechos, naturaleza del acto o contrato, nombre y apellidos del transferente y adquirente, funcionario autorizante, en su caso, y fecha del documento, podrán acreditarse con la transcripción o relación suficiente hecha por el notario autorizante en virtud de exhibición; d) Que, en cumplimiento del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, se incorpora a la escritura la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, cuya descripción es totalmente coincidente con la misma, figurando catastrada a nombre de la parte vendedora; y, e) Que

no se señala causa o motivo concreto alguno que justifique, en el presente caso, la pretensión genérica de la nota de calificación, pues, al contrario, ésta se efectuaría con carácter sistemático y rutinario como cláusula de estilo.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 2 de mayo de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y 298, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002, 2 de junio de 2005, 22 de noviembre de 2007 y 4 de enero de 2008.

1. Se presenta para su inmatriculación escritura de venta de una finca. En el título de adquisición se dice: «Le pertenece por herencia de su padre don A. P. P. en virtud de escritura por mí autorizada el diecinueve de mayo de dos mil once, número 747 de Protocolo». La registradora suspende la inmatriculación por entender que debe presentarse el título previo.

2. El recurrente aduce que, si bien el segundo apartado del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se expresen las circunstancias de la adquisición anterior, tales circunstancias resultan ya del documento presentado, pero olvida que la calificación del registrador en los casos de inmatriculación por título público, por existir dos transmisiones, se extiende a la identidad de la finca del título previo y la que es objeto del título que se pretende inmatricular, como se deriva de la misma interpretación literal del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y de las Resoluciones citadas en los «Vistos».

Además, el párrafo segundo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria bien claramente dice que las circunstancias esenciales de la adquisición anterior deben tomarse de «los mismos documentos o de otros presentados al efecto», por lo que dichas circunstancias se deben tomar del documento en que consten y, caso de que no constaren, podrían ser las que resultaren de documentos subsanatorios o complementarios, pero siempre bajo la necesidad de calificación registral de la identidad de la finca.

Y sobre todo teniendo en cuenta que el título inscribible en este caso está constituido por dos documentos, el último público inscribible y el anterior complementario de él, pues el artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título aludiendo no sólo al documento principal sino también a los complementarios. Es la misma razón que exige presentar el acta de notoriedad complementaria del título público cuando no existe o es insuficiente dicho documento fehaciente anterior, todo lo cual entra en el ámbito de la calificación registral por tratarse de la inscripción inmatriculadora que abre folio registral a la finca, lo que exige extremar todas las garantías y requisitos del procedimiento registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación impugnada.

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 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.