

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13804 *Resolución de 16 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Nájera, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don F. C. N. A. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Nájera, doña Raquel Sancho Díaz, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación de fincas.

Hechos

I

En fecha 6 de junio de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto recaído en el expediente de dominio 1279/2011 ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Logroño de fecha 19 de abril de 2012, por el que «se declara justificado el dominio de F. C. N. A.... sobre las fincas descritas en el antecedente de hecho primero...». Dicho antecedente primero se refiere (numerándolas con los cardinales 1 y 2) a dos fincas rústicas sitas en Pedroso. La descripción que de las fincas hace el auto se limita a afirmar su carácter de rústicas, polígono y parcela, superficie y referencia catastral.

Se acompañan sendos certificados catastrales descriptivos y gráficos: uno, el correspondiente a la finca señalada con el número 1 (polígono 4, parcela 384) en la que aparece como titular el recurrente y promotor del expediente en cuanto a un 66,67%. El segundo certificado es el correspondiente a la finca señalada con el número 2 en el auto (polígono 2, parcela 34) y en él aparece como titular don N. V. F. (herederos de).

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Nájera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Nájera. Notificación de calificación desfavorable. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Presentado testimonio judicial de auto para inmatriculación de fincas por S. L., F., el día 6/06/2012, bajo el asiento número 89, del tomo 68 del Libro Diario y número de entrada 1330, que corresponde al documento otorgado por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Logroño, con el número de procedimiento 1279/2011, de fecha 19/04/2012. Fundamentos de Derecho: Se suspende la práctica de los asientos solicitados al no aportarse junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica a nombre de transmitente o adquirente, lo que no se cumple en ninguna de los dos fincas. En la correspondiente a la finca sita en el polígono 4, parcela 384 de Pedroso porque sólo tiene un porcentaje y en la otra correspondiente al polígono 2, parcela 34 de Pedroso porque está nombre de sus herederos, con un DNI que no coincide con el del adquirente. (artículo 53.7 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre, artículo 45 del RD-L 1/2004, artículo 9 LH, 51 RH, RDG 26, 27, 28, 29 de julio de 2005). Además deben describirse las fincas con arreglo al artículo 9 LH y 51 RH, no constando los linderos de las mismas. Asimismo,

se ha verificado que la finca número 1 linda con monte, y por ello se ha solicitado por esta registradora de la Propiedad informe favorable de la Consejería de Montes de la C.A. de La Rioja. Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 22 y 25 de la Ley de Montes, se ha procedido a la prórroga del asiento de presentación por cuatro meses. Obtenido informe favorable de dicha Consejería y previa subsanación de los otros defectos se procederá al despacho del documento. Contra el presente acuerdo de calificación (...). Nájera a catorce de junio del año dos mil doce. La Registradora de la Propiedad, (firma ilegible). Fdo: Raquel Sancho Díaz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. R. N. A., interpone recurso, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que por auto del expediente de dominio se declara justificado el dominio de F. C. R. N. A. sobre las dos fincas del polígono 4 parcela 384 y del polígono 2 parcela 34, firme el auto, y que se aportó al Juzgado la certificación catastral»; «Que respecto de la finca señalada con el número 1, por la escritura privada (sic) de compraventa aportada al expediente judicial, doña P. A. propietaria del pleno dominio vendió al recurrente la segregación de 17 áreas. Por eso se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en la que aparece que el señor recurrente es titular del 66,67% siendo el resto propiedad de otra persona. Que de conformidad con la legislación de La Rioja no puede segregar la finca de su propiedad por no cumplir con los requisitos exigibles a las unidades mínimas de cultivo por lo que no puede obtener una certificación catastral constando él como propietario del 100% de la finca de su propiedad. Que respecto de la finca señalada con el número 2, se acreditó ante el Juzgado que el titular catastral don F. N. V. era el padre del recurrente. Además se acompaña acuerdo de la Dirección General del Catastro por el que se notifica la modificación de la titularidad de la segunda finca a nombre del recurrente y de su esposa en cuanto a un 50% cada uno. Que de todo lo anterior resulta que el título aportado es suficiente para la inmatriculación. Que la inmatriculación de cuotas de fincas está admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 24 de abril de 1998 y que igualmente se permite la inscripción de fincas formadas por parcelas discontinuas citando en su apoyo las Resoluciones de 20 de enero de 2006 y 23 de abril de 2005. Al escrito de recurso se acompaña acuerdo de alteración de titularidad emitido por la Gerencia Regional del Catastro de fecha 25 de junio de 2012 y relativo al polígono 2, la parcela 34 del paraje Los Calzones. Al final de su escrito solicita que proceda la inscripción del auto de expediente de dominio de inmatriculación de las dos fincas, en los términos interesados en el mismo.»

IV

La registradora emitió informe el día 3 de agosto de 2012, del que resulta que, requerido informe del Juzgado del que dimanaban los documentos, no se había recibido alegación alguna y elevó el expediente a este Centro Directivo reiterando la calificación. Con posterioridad, se recibió el informe del Juzgado que se remitió a este Centro, en el que se hacen unas observaciones sobre las dos fincas, quedando unido al expediente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 21.1, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario y 298.2.2.º del mismo; Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 24 de febrero de 2000; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 y 22 de noviembre de 1995, 21 de marzo de 2003, 5 de

octubre de 2004, 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo y 2 de octubre de 2008, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2009, 13 de julio, 23 de octubre y 16 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 30 de abril, 21 de julio, 3 y 28 de octubre y 2 y 23 de noviembre de 2011 y 18 de junio de 2012.

1. No habiéndose recurrido el defecto señalado en la nota calificadora sobre la omisión de linderos en la descripción de las dos fincas, se mantiene dicho defecto, por lo que la única cuestión objeto de debate en este expediente y que es la que ha de resolverse en el mismo consiste en la discrepancia de titularidades existente entre el testimonio del auto de expediente de dominio para la inmatriculación de fincas y los certificados catastrales descriptivos y gráficos que se aportan. La discrepancia consiste, en un caso, en que el testimonio del auto declara el dominio del promotor del expediente sobre la primera finca a que se refiere siendo así que del certificado catastral resulta ser titular exclusivamente de una cuota.

La segunda discrepancia afecta a la segunda finca a que se refiere el auto judicial y consiste en que si bien el auto reconoce igualmente el dominio a favor del promotor, en la certificación aportada consta como titular «N. V. F. (herederos de)».

Junto al escrito de recurso el promotor y ahora recurrente, aporta documento por el que la Gerencia Regional de Catastro acuerda la alteración de la titularidad respecto de dicha segunda finca.

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, 23 de enero de 2006, 23 de diciembre de 2010 y 2 de noviembre de 2011). La interposición del recurso contra la calificación, no es por lo tanto la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del registrador para lo cual debe acudir bien a su aportación al expediente registral bien, en su caso, a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social dispone lo siguiente: «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». Al requisito de la coincidencia en cuanto a la descripción de la finca que hace el título inmatriculador y la que contiene el certificado catastral añade el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en relación a la inmatriculación en virtud de título público lo siguiente: «... 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 certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente». El Reglamento añade pues esta última exigencia (cuya legalidad confirmó la Sentencia del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de fecha 24 de febrero de 2000) que encuentra su justificación, como ha reiterado este Centro Directivo (vide Resolución de 16 de diciembre de 2010), en las mayores garantías que exige el ordenamiento cuando la vía para conseguir el primer acceso de una finca al Registro es un documento público, vía que está muy facilitada por nuestra legislación pero que se acompaña de especiales requisitos; de aquí que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación alcanza no sólo a la descripción de la finca sino también a la titularidad proclamada a favor del transmitente o adquirente.

La cuestión se centra en determinar si este requisito es exigible igualmente cuando la vía inmatriculadora es el procedimiento judicial de expediente de dominio previsto en el artículo 199 a) de la Ley Hipotecaria.

4. Es cierto que obligatoriamente debe formar parte del expediente judicial la certificación sobre el estado del Catastro (regla segunda) pero no quiere decir eso que sus pronunciamientos sobre la titularidad de la finca a inmatricular no puedan ser cuestionados por otros medios de prueba y que así lo declare el juez que lo conozca. La presunción de certeza contenida en el artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro, decae frente a prueba en contrario como el propio precepto reconoce. Es igualmente cierto que este Centro Directivo ha sostenido en numerosas ocasiones que el mandato contenido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 es aplicable a todo medio inmatriculador (Resolución de 5 de octubre de 2004 y muchas otras posteriores), incluido el expediente de dominio pues su finalidad es evitar la discordancia entre el contenido del Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que acceden al Registro, pero no lo es menos que la plena coincidencia se limita a la descripción de la finca y no a las titularidades catastrales, como resulta de la literalidad del precepto (Resolución de 16 de diciembre de 2010).

El mandato que contiene el artículo 298.2.º del Reglamento Hipotecario relativo a la coincidencia de la titularidad del transmitente o adquirente no es extrapolable al supuesto de inmatriculación de fincas por expediente de dominio, no sólo porque la Ley no lo exija, sino porque es un procedimiento inmatriculador distinto y distintas son las exigencias que el ordenamiento prevé para unos y otros (vide Resolución de 2 de octubre de 2008). En definitiva, tratándose de un título inmatriculador como el auto recaído en expediente de dominio en el que los trámites, notificaciones, publicaciones, intervención del Ministerio Fiscal, pruebas y decisión judicial, ofrecen mayores garantías que a la inmatriculación por doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que no puede añadirse una exigencia de coincidencia con la titularidad catastral prevista para este último medio inmatriculador que no resulta de la regulación del expediente de dominio.

5. Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente, procede revocar la nota calificadora en cuanto a las dos fincas, ya que la mera discrepancia entre las titularidades catastrales y la que se acredita en el auto de expediente de dominio, no puede sustentar el rechazo a la inmatriculación solicitada, y ello tanto si la discrepancia es respecto a una cuota de la titularidad, que es el caso de la primera finca, como en cuanto a la completa titularidad, que es el supuesto de la segunda finca, por no ser exigible en la inmatriculación por expediente de dominio la coincidencia de la titularidad catastral con la acreditada por el auto judicial, según lo razonado anteriormente.

Es cierto que respecto a la primera finca, el recurrente en su escrito de recurso hace una serie de consideraciones que parecen incongruentes, al referirse a la posibilidad de inmatriculación de la cuota del 66,67% que resulta de la certificación catastral e incluso a la inscripción de finca discontinua, pero tanto en la alegación primera como en la parte final de su escrito solicita claramente la inscripción del auto de expediente de dominio de inmatriculación de las dos fincas, en los términos interesados en el mismo, lo que significa que se refiere a la inscripción a su nombre de la parcela 384 del polígono 4 y de la parcela 34 del polígono 2, con las superficies que figuran en dicho auto, coincidentes con las del Catastro. Dichas declaraciones sobre las titularidades catastrales que se hacen en el escrito del recurrente tienen como presupuesto el defecto señalado en la nota calificadora sobre la discrepancia con las titularidades catastrales y las dificultades que señala el recurrente en el mismo escrito para dar de alta la finca en Catastro, pero una vez que se declara que no existe el defecto señalado en la nota respecto a la discrepancia con la titularidad catastral, ha de prevalecer lo que en definitiva solicita en el escrito de recurso en la parte final del mismo, que es la inscripción de la totalidad del dominio de ambas fincas a su nombre. En todo caso, a efectos de la inscripción que se practique, cabe exigir una solicitud del interesado, con firma legitimada notarialmente o ratificada ante la registradora en la que, conforme al principio de rogación, declare, bien que solicita la inscripción de la totalidad del dominio, o sólo un porcentaje de la finca, a efectos de una completa clarificación exigible en el ámbito del requisito de la rogación en el procedimiento registral.

En virtud de todo lo anterior, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota calificadora en cuanto a las dos fincas, en los términos indicados en los fundamentos de Derecho, salvo en cuanto al defecto sobre omisión de los linderos de las fincas, que por no haber sido recurrido, debe mantenerse.

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