

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13014 *Resolución de 16 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Noia.*

En el recurso interpuesto por don J. A. y doña M. J. M. M. contra la calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Noia, don José Luis Pol Domínguez.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de octubre de 2017 ante don Manuel Remuñán López, notario de Santiago de Compostela, con el número 1.798 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de ciertas fincas.

II

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

«Presentado el precedente documento el día veinte de octubre de dos mil veintitrés, bajo el asiento número 169, del tomo 120 del Libro Diario y número de entrada 7104, otorgado por el/la notario/a de Santiago de Compostela Manuel Remuñán López, con fecha 19 de octubre de 2017, con el número 1798/2017 de su protocolo, se suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. Se solicita inmatriculación de las fincas 2, 4, 16, 17 y 18 de la escritura.
2. Se indica que el causante adquirió los bienes en virtud de cupo o hijuela de fecha 26 de abril de 1970, firmada por el padre del causante y sus dos hijos, R. y M. M. M., documento que se protocoliza en la escritura, a los efectos del artículo 1227 CC.
3. Se indica que el causante era titular por el testamento de su padre, don J., en virtud de testamento en el que instituía herederos a su [sic] dos hijos, y por testamento de su madre, doña M. C., en el que instituye herederos a sus dos hijos, y establece unas adjudicaciones de bienes con condición de cuidar, de tal manera que, si la hija M. no cumplía la condición, tales bienes pasasen a su hijo R., y los adjudicados a R. a su hija M.
4. No se incorporan ni acompañan el testamento ni el certificado de últimas voluntades de don J.
5. No se acompaña escritura de aceptación de la herencia de don J. y doña M. C. realizada por sus herederos, ni comparece la heredera doña M., o sus herederos.
6. Respecto de la finca 18 no se indica su referencia catastral.
7. Respecto de la finca 16 los linderos son personales, mientras que en la certificación obtenida existe como lindero fijo un camino.
7. Todas las fincas se encuentran situadas en el parque natural de (...), y, tras consulta al Plan Básico Autonómico de la Xunta de Galicia, en su visor oficial, resultan en las siguientes zonas: parque natural (complejo [...]); humedal protegido; Red natura 2000 (zona de especial protección de valores naturales), zonas ZEC Y ZEPA.

Fundamentos de Derecho:

1.º No se acredita la previa adquisición por el transmitente en los términos exigidos por el artículo 205 de la LH.

En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos.

En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “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”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea “traslativo”, pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de la DGSJYFP, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental, para acreditar la previa adquisición ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público.

Con anterioridad a la meritada reforma legal ya era doctrina de la Dirección General que no era admisible como título previo un documento privado.

Efectivamente, se afirmó en la Resolución de 23 de enero de 2012 que históricamente se entendió que el documento que acreditaba la adquisición por el transmitente podía ser un documento privado cuya fecha fuera fehaciente, es decir, que hubiera de ser tenida por cierta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1227 del Código Civil. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 entendió que la fehaciencia requerida debía ser no sólo de la fecha, sino también del contenido del documento, es decir, que debía tratarse de un documento público.

Por ello, y, como se dijo anteriormente (cfr. Resolución de 8 de septiembre de 2009) la redacción anterior del artículo 205 de la Ley Hipotecaria se entendió en el sentido de que no sólo exige que la fecha del documento se repute auténtica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1227 del Código Civil, sino que dicho documento acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho, y así se deduce también de lo que establecía el artículo 199.b) de la misma ley cuando hacía referencia a acreditar de modo fehaciente del título adquisitivo del transmitente o enajenante, mientras que el documento privado no prueba fehacientemente por sí mismo la adquisición del derecho sobre la finca, pues, aun concurriendo cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1227 del Código Civil, sólo acredita frente a terceros su fecha pero no la veracidad de su contenido.

Cuestión que, como se ha dicho anteriormente, queda zanjada en el vigente artículo 205, aplicable al presente caso, al exigir en todo caso la forma documental pública para acreditar la previa adquisición del transmitente.

En el presente caso no se cumple el requisito exigido: se indica como título un documento privado consistente en una hijuela firmada por el causante don José y sus herederos.

En el título no comparecen todos los herederos de los firmantes de dicho documento privado.

La documentación precisa para acreditar la previa adquisición es una escritura de aceptación y adjudicación de los bienes hereditarios otorgada por los herederos de los causantes don J. y doña M. C. (primeros causantes), en unión de los documentos sucesorios pertinentes (artículos 14 y 16 de la Lh y 78 y ss. del Rh).

El artículo 1227 cc sólo determina la fehaciencia de la fecha de un documento privado, pero no constituye un título público apto para los efectos de la inmatriculación.

2.º La finca 18 no tiene certificación catastral conforme al título presentado.

Conforme al artículo 205.1 de la Lh: “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”.

Respecto de esta finca no se cumple tal exigencia de aportación de certificación catastral.

3.º La finca 16 no tiene coincidencia en cuanto a un lindero fijo, por lo que no se cumple las exigencias del artículo 205 de la LH.

Una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos.

La certificación catastral aportada en el título inmatriculador no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial.

Es doctrina reiterada de la DGSJYFP que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para una caso como el planteado del doble título: “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”.

La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación a la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma.

En este sentido, los primeros pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral.

Tratándose de linderos personales la diferencia entre la certificación y el título no plantea problemas, pero no es el caso, pues la diferencia de lindero oeste en la certificación catastral, confirmada por la ortofoto en los visores oficiales, recoge un camino, mientras que la descripción en el título no existe tal camino.

Por tanto será preciso bien que se modifique la descripción de la finca en el título para recoger ese lindero fijo, bien, si la descripción correcta es la del título y no la de la certificación catastral, proceder a la modificación de la misma.

La trascendencia de la coincidencia de un lindero fijo resulta asimismo de la necesidad de protección del dominio público que el propio artículo 205 de la LH recoge: "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.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca".

Se advierte expresamente, dada la ubicación de las fincas, que, según lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, si el registrador tiene dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, como sucede en este caso, debe notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida. El informe que en su caso se le remita clarificará la posible invasión del dominio público o de zonas de servidumbre de uso público, de modo que si efectivamente existiese esa invasión del dominio público deberá denegar la inmatriculación. En cualquier caso, de lo que se trata en definitiva es de la protección del dominio público y de las facultades

reconocidas a la Administración en zonas de especial protección, en la medida en que no puede practicarse la inmatriculación sin que se acredite que queda salvaguardada la integridad del dominio público.

Se suspenden las inscripciones solicitadas, en base a los hechos y fundamentos de derecho antes citados.

Contra la presente calificación (...)

Noia, a 9 de noviembre de 2023. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. y doña M. J. M. M. interpusieron recurso el día 29 de febrero de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Los recurrentes impugnan el contenido de la calificación registral efectuada por la resolución del Registrador de la Propiedad de Noia, don José Luis Pol Domínguez, notificada en fecha 18 de enero de 2024 pues no se pronuncia ni califica el contenido del documento público consistente en la tercera copia autorizada de la matriz de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con número de protocolo 1798/2017, de fecha 19 de octubre del 2017.

El documento público anterior fue presentado en fecha 20 de octubre de 2023 ante el Registro de la Propiedad de Noia con el objeto de inscribir varios bienes de los que figuran en el mismo, es decir las fincas 2; 4; 16; 17; y 18 según el número de partida incluida en el Inventario de bienes y derechos de la Escritura.

La relación de hechos que figuran en la resolución del Registro de la Propiedad de Noia objeto de este recurso no se corresponde con el contenido del documento de la aceptación de herencia de don R. M. M., que fue el único documento que fue objeto de presentación para la calificación e inscripción registral de las fincas 2; 4; 16; 17; y 18. El registrador en el desglose de hechos no identifica al causante de la escritura de aceptación de herencia, que es don R. M. M., fallecido el 13 de diciembre de 1991, con DNI: (...)

A continuación se detallan lo [sic] hechos que forman la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con número de protocolo 1798/2017, de fecha 19 de octubre del 2017.

Hechos recogidos en la escritura de aceptación de la herencia de don R. M. M.:

“(…)

I. Que su padre, el causante, don R. M. M., nacido el 23 de marzo del 1933, y DNI: n.º (...), falleció, con vecindad civil gallega, en (...), el día 13 de diciembre de 1991, estando casado en únicas nupcias con doña M. M. C.; y madre de los comparecientes; siendo la usufructuaria universal y vitalicia de su herencia, hasta la fecha de su muerte, acaecida el 24 de diciembre del 2016.

II. Del matrimonio de don R. M. M. y doña M. M. C. nacieron dos hijos llamados, M. J. M. M., con DNI n.º (...), y J. A. M. M., con DNI n.º (...)

III. Don R. M. M. otorgó testamento ante el notario de Ribeira don José Manuel Pérez Fernández, con fecha 23 de diciembre de 1985, y número de protocolo 2499. En

este testamento consta lo siguiente, sin que en lo omitido haya nada que condicione, limite o restrinja lo que a continuación se expone:

- En la cláusula primera lega a su esposa, doña M. M. C., el usufructo universal y vitalicio, y sin fianza de su herencia.
- En la cláusula segunda instituye herederos a sus dos hijos, M. J. M. M. y J. A. M. M.

IV. La relación de bienes y derechos pertenecientes a don R. M. M., DNI n.º (...) fue presentada ante la Oficina Liquidadora del Impuesto de Sucesiones, del distrito de Noia, por su viuda doña M. M. C., y sus dos hijos, doña M. J. M. M. y don A. A. M. M., con número de presentación 316/93; y fue objeto de expediente de comprobación de valores número 63/94, y del acto de liquidación del Impuesto General de Sucesiones con número de expediente 162/164, emitido por la Oficina de Liquidación del Impuesto de Sucesiones del distrito de Noia, documento que me exhiben y se protocoliza en esta escritura pública. (...)”

Con respecto a lo anterior, se indica que esta relación de hechos es la que se recoge en la escritura pública de la aceptación de herencia de don R. M. M. autorizada por el notario don Manuel Remuñán López, que fue presentada para su calificación al Registrador de la Propiedad de Noia, d. José Luis Pol Domínguez.

En la relación de hechos de la resolución impugnada por medio de este recurso no se recogen los hechos anteriores de la escritura pública de aceptación de herencia de don R. M. M., que fue el único documento público que fue presentado ante el Registro de la Propiedad de Noia. Por tanto, en la relación de hechos se está recogiendo una realidad que no guarda relación material con una buena parte los hechos recogidos en el título público único que le fue presentado a calificación registral, y esto es relevante pues la legislación hipotecaria, aunque se presente un único título permite la subsanación presentando un segundo título, pero lo que no permite a un registrador de la propiedad es tergiversar el contenido de los hechos recogidos en un documento público como lo es la Escritura de Aceptación de Herencia de don R. M. M., que es lo que se ha realizado en la resolución impugnada, y por este motivo se impugna su contenido solicitando su modificación.

Los recurrentes conocen bien el hecho de que con la legislación vigente es necesario que los bienes objeto de calificación registral deben figurar en dos títulos públicos, y que este es un defecto subsanable, pero también precisan y señalan y reiteran que lo que se presentó para la calificación registral fue un documento público único consistente en la Escritura de Aceptación de la Herencia de don R. M. M., con DNI. n.º: (...), autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñán López, cuyos datos de fecha y protocolo ya se han descrito antes.

Segundo. Las irregularidades padecidas en la calificación registral de la resolución objeto de impugnación deben ser objeto de valoración conjunta por la Dirección General de los Registros y Notariado a la que se dirige este recurso, con los hechos irregulares que a continuación se describen:

1.º En fecha 11 de julio del 2023 don J. A. M. M. y doña M. J. M. M. efectuaron la venta del inmueble que figura con el número de partida 5 en el inventario de bienes de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M., el cual fue adjudicado al 50 por ciento a cada uno, y con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...)

La escritura de compraventa de 11 de julio de 2023 se efectuó ante el notario de Ribeira, don Gonzalo Díaz Quinteiro, siendo los vendedores don J. A. M. M. y doña M. J. M. M. y como compradores actuaron D. S. G. N. y D. J. J. T. G., con número de protocolo 178/2023.

2.º Los compradores de la finca anterior y la inmobiliaria Arenal que actuó realizando los trámites registrales de la finca, solicitaron a don J. A. M. M. y doña M. J. M. M. la copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. con número de protocolo 1798/2017 autorizada por el notario don Manuel Remuñán López de Santiago de Compostela, manifestando que tenían mucha urgencia

en inscribir para construir la vivienda y una piscina y poder beneficiarse de la reducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. En esa fecha don J. A. M. M. necesitaba la copia auténtica (primera copia autorizada) para realizar trámites personales y propios de otros bienes y doña M. J. M. M. solicitó una segunda copia auténtica a la notaría don Manuel Remuñán López.

En el intervalo en el que se estaba emitiendo la segunda copia, pues era el mes de agosto del 2023, los compradores le dijeron a don J. A. M. M. que en el Registro de la Propiedad de Noia les habían dicho que si no le entregábamos la escritura que contrataran un abogado y que solicitara la copia de la escritura de aceptación de herencia directamente a la notaría de Remuñán López.

Cuando tuvo la segunda copia autorizada de la escritura de aceptación de herencia, doña M. J. M. M. se la entregó, en fecha 8 de septiembre del 2023, a M. C. S. C., en la oficina de la inmobiliaria Arenal, que actuaba realizando los trámites de inscripción registral para los compradores.

En fecha 28 de septiembre del 2023 doña M. J. M. M. llamó a doña M. C. S. C. para solicitar la devolución de la copia auténtica de la escritura de aceptación de la herencia de don R. M. M., y le dijo que aún no la había llevado al Registro de la Propiedad de Noia, y que la iba a llevar el día 29 de septiembre de 2023 por la mañana.

En fecha 29 de septiembre del 2023 doña M. J. M. M. se personó en las dependencias del Registro de la Propiedad de Noia y el personal le informó que ese mismo día M. C. S. C. había presentado la segunda copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. como título de acompañamiento de la escritura de compraventa, y solicitó que se le devolviera la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. de la que era titular.

Por parte del personal empleado del registro de la propiedad se negaron a su devolución y también se negaron a exhibirle el documento, a pesar de que doña M. J. M. M. les informó sobre la situación irregular que se había cometido por parte de la representante de la inmobiliaria, dejando la escritura un mes sin presentarla en el Registro (se ignora en qué paradero, pero no en el Registro de la Propiedad de Noia según sus afirmaciones) lo cual no concuerda con la urgencia que afirmaban tener los compradores por inscribir el inmueble.

Doña M. J. M. M., en fecha 29 de septiembre del 2023 solicitó el título de aceptación de herencia para poder realizar el asiento de presentación de algunos de los bienes que figuraban en la escritura de la herencia de su padre, don R. M. M., y por parte del Registro de la Propiedad de Noia se negaron a proporcionar el documento para poder solicitar el asiento de presentación, cuando era la titular de la escritura, que según el personal del Registro había llevado justo el día 29 de septiembre de 2023 doña M. C. S. C. al Registro, es decir al día siguiente de que le llamara doña M. J. M. M. solicitando la devolución del documento.

Doña M. J. M. M. presentó dos hojas de reclamación por los hechos anteriores en fecha 29 de septiembre de 2023, y solicitó la certificación de que esa copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia se encontraba en el Registro de la Propiedad de Noia (...)

3.º Doña M. J. M. M., ante la negativa del Registro de la Propiedad de Noia a devolver y a efectuar el asiento de presentación de varios bienes incluidos en la escritura de aceptación de herencia, solicitó la tercera copia autorizada ante la notaria de don Manuel Remuñán López de la Escritura de Aceptación de herencia de don R. M. M. con número de protocolo 1798/2017 y la presentó don J. A. M. M. ante el Registro de la Propiedad de Noia, en fecha 20 de octubre de 2023 solicitando la inmatriculación de los bienes con número de partida en el inventario de este documento: 2; 4; 16; 17 y 18.

4.º Después de haber realizado esta acción, en fecha 13 de noviembre de 2023, don J. A. M. M. recibe en su teléfono móvil un mensaje del Registro de la Propiedad de Noia en el que se indica de forma textual lo siguiente:

"(...) [Type] Inbox
[Add]corpme.es

[Time]2023/11/13 13:25
[Size]138
[Content]
Registro Noia. Entrada: 7104/2.023. Coste: 7,27 euros. Pago en oficina o en Abanca:
(...) especificando [sic] la entrada
[Content]
(...).”

Después de recibir este mensaje, don J. A. M. M. llamó por teléfono al registro de la Propiedad de Noia solicitando información sobre el objeto de este mensaje para saber si esto era el precio de la calificación registral, y habló con el funcionario ante el cual se había presentado la tercera copia auténtica, y le respondió que tenía que consultarlo porque no lo tenía claro.

Con carácter posterior, doña M. J. M. M. recibe una llamada telefónica en su móvil, en fecha 30 de noviembre del 2023, a las 10:45 minutos de la mañana, y una persona que se identificó como empleada del Registro de la Propiedad de Noia, le dijo que podía retirar la segunda copia auténtica de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M., que se había presentado como título de acompañamiento de la escritura de venta otorgada ante el notario de Ribeira, don Gonzalo Díaz Quinteiro. Se le preguntó si se había registrado el inmueble con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...) y le dijeron que ya estaba calificado, pero no se había efectuado la inmatriculación.

Ante esto, se contactó con doña M. C. S. C., de la Inmobiliaria Arenal que había realizado los trámites de la inscripción para los compradores, y con doña S. G. N., la compradora, solicitando información sobre la resolución de la calificación registral, pues se había efectuado sobre dos títulos el de venta, y el de acompañamiento de la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. La respuesta de ambas fue que: “no se había podido inscribir porque había un documento escrito a mano... Y que la cosa andaba ahí... entre el Registrador y el Notario...”.

Ante estos hechos, doña M. J. M. M. envió dos correos a la Notaría de don Gonzalo Díaz Quinteiro, donde se autorizó la escritura de compraventa de fecha 11 de julio de 2023 y a la notaría de don Manuel Remuñán López donde se autorizó la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M., con número 1798/2017 de protocolo, solicitando información de la calificación registral que se había efectuado de forma conjunta sobre la escritura de compraventa y la escritura de aceptación de herencia de don R. M. M. (que se presentó como título de acompañamiento, en el que figuraba con el número de partida 5 el inmueble objeto de venta: número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF [...]), pues por parte del Registro de la Propiedad se estaba dando una información poco transparente acerca de la calificación, y se ignoraban las causas por las que no se había inscrito, al figurar el inmueble con la misma descripción en los dos títulos públicos, con la misma referencia catastral, con la misma cabida, con los mismos linderos, y con una separación temporal entre ambos títulos de 32 años (diferencia entre la fecha de fallecimiento del causante D. R. M. M., acontecida el 13 de diciembre de 1991, y la fecha de la celebración de la escritura de compra-venta, el 11 de julio de 2023, uno de los cuales (la escritura de aceptación de herencia) ya había sido calificado de forma positiva en dos ocasiones por el anterior registrador de la Propiedad de Noia, don José Galán Villaverde.

Por parte del notario de Ribeira, don Gonzalo Díaz Quinteiro se contestó al correo negando la información sobre la calificación registral que había realizado por el Registrador de la Propiedad de Noia, y se indicó que los compradores estaban realizando un expediente de dominio, para completar el título y poder inscribir.

Por parte del notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñán López se indicó que si existían dos títulos públicos, como era este caso, en el que figuraba el mismo bien con la misma descripción y coincidencia con el contenido del catastro, el bien se registraba seguro, como era el caso que nos ocupa.

Tercero. Con fecha del lunes, día 12 de febrero del 2024 aparece publicado en el Geoportal Registradores que dicha finca con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...) y con nuevo asiento de presentación

n.º 1317/120 se ha inscrito por título de venta (y no se especifica el título previo con diferencia de dos años entre uno y otro).

En el Boletín Oficial [sic] del Estado del 14 de febrero del 2024 aparece la publicación de la inmatriculación de la finca con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...) inscrita por título de venta, pero en la publicación del BOE tampoco se publica el título previo en base al cual se efectúa dicha inmatriculación en el Registro de la Propiedad de Noia, cuando de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria vigente son necesarios dos títulos públicos para inscribir un bien, (tal y como con todo detalle recoge el Registrador de la Propiedad en el Fundamento de Derecho Primero, Segundo y Tercero de la resolución objeto de este recurso) y que la coincidencia en la descripción de los mismos y con la que figura en el catastro inmobiliario deber ser coincidente, y con el antecedente de que el mismo Registro de la Propiedad de Noia emitió calificación registral negativa sobre la inmatriculación de este bien con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...) al calificar el título público de la escritura de compraventa emitida en fecha 11 de julio de 2023 y el título público de la escritura de aceptación de herencia con número de protocolo 1798/207 [sic] (en el que figuraba con la partida V el bien que fue objeto de la escritura de compraventa).

Por los hechos anteriores, no se comprende en base a qué títulos públicos se ha realizado la inscripción registral del bien que figura en la escritura de compraventa de fecha 11 de julio del 2023, cuando se negó la misma en el asiento de presentación que le fue realizado por la presentadora M. C. S. C. en el mes de septiembre del 2023, y por ello se solicita:

I. Por una [sic] lado que se modifique la relación de hechos que se ha recogido en la resolución objeto de este recurso y se circunscriba a la realidad material de los hechos recogidos en la escritura de aceptación de herencia tal cual fueron objeto de fe pública por parte del notario de Santiago de Compostela, don Manuel López Remuñan;

II. Y por otro lado, que se emita informe por parte del Registrador de la Propiedad de Noia en base a que hechos y fundamentos de derecho negó la inmatriculación del bien vendido, con número de referencia catastral: 15074A840001350000ZF (...) en el año 2023; y los hechos y fundamentos de derecho en base a los cuales ahora en el año 2024 ha efectuado la inmatriculación registral de la finca, antes descrita, objeto de la escritura de compraventa del 11 de julio de 2023, informe en el cual se detallen los dos títulos en base a los que se ha calificado de forma positiva la calificación registral y en base a qué nuevas normas jurídicas (pues la escritura de aceptación de herencia no se le prestó en esta ocasión).

Cuarto. En referencia a la advertencia que el Registrador de la Propiedad de Noia, don José Luis Pol Domínguez efectúa en la resolución impugnada afirmando que "...dada la ubicación de las fincas, que según lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Hipotecaria, si el registrador 'Pol Domínguez' tiene dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, como sucede en este caso...".

El registrador de la propiedad de Noia, debe identificar las Administración/es Pública/s a la/s que se refiere, y a qué bienes concretos se refiere, pues no todos los bienes cuya inscripción se ha solicitado están dentro del Parque Natural. Además debe identificar en base a qué título de propiedad esas hipotéticas administraciones públicas ostentan un derecho de propiedad sobre esos bienes, pues con excepción del demanio público-marítimo terrestre, donde no están ubicadas ninguna de las fincas cuya inscripción se solicita, los recurrentes no tienen conocimiento de que alguien ostente derecho de propiedad sobre las mismas con excepción de los recurrentes.

La declaración de este Parque Natural fue realizada por Decreto en 1992 con objeto de proteger las explotaciones agropecuarias tradicionales, y de forma paralela proteger a la fauna y flora local, principalmente "aves locales oriundas de la zona".

Y a mayor abundamiento, hay que destacar que desde la declaración efectuada por Decreto de 1992 del Parque Natural, se han efectuado por el Registro de la Propiedad de Noia numerosas inscripciones registrales de edificaciones construidas dentro del perímetro del Parque Natural (...) (Y como bien es conocido las ilegalidades urbanísticas no prescriben por el paso del tiempo). Y también se hace mención de que las fincas ubicadas dentro del Parque Natural cuya inscripción se solicita forman parte desde hace cientos de años de una explotación agraria y forestal.

A mayores, constan publicadas en el BOE, inscripciones de fincas agrarias situadas dentro del Parque Natural, la última que se conoce registrada en enero del 2023, ya en tiempos del actual registrador. Existen más y no son titularidad de ninguna administración, como bien conoce ese registro. Se adjuntan algunas capturas del portal de «geoportal.registradores.org», a título de muestra.»

IV

El registrador de la Propiedad previo traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 22 de noviembre de 2021.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si es procedente el recurso ante esta Dirección General para solicitar la rectificación del relato fáctico contenido en una calificación, para solicitar la emisión de un informe por parte del registrador recurrido respecto del contenido de otros procedimientos registrales referentes a distintas presentaciones e interesados, así como revocar el contenido de la misma.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites

previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá 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».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente la alteración del relato fáctico o la emisión de informes por parte del registrador.

3. En segundo lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

De esta manera, debe ser calificada de correcta la actuación del registrador al tener en consideración, a la hora de emitir la calificación recurrida, los documentos que han sido objeto de presentación para iniciar el procedimiento registral: sin poder tener en consideración cualquier otra documentación citada en el relato fáctico anteriormente expuesto, concretamente, las manifestaciones realizadas por los otorgantes respecto de anteriores títulos de adquisición y que no han sido de presentación, mediante el oportuno título público, a efecto de que el registrador pudiera desarrollar su función calificadora.

Por todo ello, tales pretensiones contenidas en el presente escrito de recurso no pueden ser estimadas.

4. Debe, por tanto, este Centro Directivo manifestarse únicamente respecto del propio contenido de la calificación, concretamente la necesidad de presentar ante el registrador el título de la previa adquisición del transmitente en caso de inmatriculaciones conforme a dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, así como la procedencia de las dudas planteadas respecto de la identidad de la finca.

Respecto de la primera de las cuestiones es doctrina reiterada de esta Dirección General la exigencia de acreditación de la previa adquisición del transmitente.

Así, en resolución de 19 de noviembre de 2015, según doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo, en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, se dijo que «7. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...). En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “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”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea “traslativo”, pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro

al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

8. Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la ley exige que los otorgantes del título público traslativo “acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, ese complemento circunstancial “mediante título público” se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205».

La inmatriculación de las fincas contenidas en la escritura de herencia autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con el número de protocolo 1.798, de fecha 19 de octubre del 2017, se calificó negativamente por falta de título previo; en tanto que, la inmatriculación de la finca objeto de compraventa, por lo que se deduce de los hechos narrados por los recurrentes, pudo practicarse por la existencia de los dos títulos traslativos.

En consecuencia, el defecto debe ser confirmado al resultar la previa adquisición en los términos expresados en la calificación recurrida.

5. Por último, respecto de la segunda de las cuestiones, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al considerar que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador, sin perjuicio de la matización contenida en la doctrina de la reciente Resolución de 6 de marzo de 2024.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para una caso como el planteado del doble título: «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».

La constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación a la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. En este sentido, los primeros pronunciamientos de este Centro Directivo consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Este criterio, sin embargo, ha sido matizado en la doctrina más reciente, de tal manera que la verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma.

Así se ha considerado en la Resolución de 4 de agosto de 2014, recientemente reiterada en sus fundamentos en la Resolución de 14 de septiembre de 2015: «Por su parte, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre».

Consecuencia de tal exigencia legal es la confirmación del defecto en el presente expediente ya que la alteración y sustitución de un lindero fijo justifica de manera indubitada la calificación emitida en cuanto a dicho extremo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 16 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.