

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15994** *Resolución de 8 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Provisan Compostela S.L., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 1, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por la compañía mercantil «Provisan Compostela S.L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, Doña Ana María Raposo Conde, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el veinticinco de mayo de dos mil siete ante el Notario de Santiago de Compostela, Don Nelson Rodicio Rodicio, la compañía mercantil «Provisan Compostela, S.L.», compró ocho fincas no inmatriculadas. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, a las dieciséis horas y veintidós minutos, del día veintisiete de marzo del año en curso, bajo el asiento 1.339 del Diario 102, junto con escritura otorgada ante el Notario de esta residencia don Nelson Rodicio Rodicio, el quince de diciembre de dos mil seis, número de protocolo 4.562, otra otorgada en Santiago el veintidós de diciembre de dos mil seis, ante el mismo Notario, número de protocolo 4.683, otra otorgada en Santiago el seis de mayo de dos mil siete ante el mismo Notario, número de protocolo 950 y otra otorgada en Santiago el dos de marzo de dos mil siete, ante el mismo Notario, número de protocolo 902, títulos previos de adquisición de las parcelas señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, respectivamente, de la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación: La Registradora que suscribe, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, una vez consultados los libros a mi cargo de los que resulta, que las fincas señaladas con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, siete y ocho, no aparecen inscritas a nombre de persona alguna y que al folio 170, del Libro 326, Tomo 1.333, aparece la inscripción de la finca 34.494, con la siguiente descripción: “Rústica. Labradío que llaman Cruz del Campo, sita en la parroquia de Sara municipio de Santiago, de treinta cuartillos o siete áreas y noventa y ocho centiáreas, que linda: Norte y Sur, Manuel Vidal: Este, rúa. Divina Pastora; y Oeste, rúa de Lamas de Abade”, a favor de don Manuel Ramos Rivas, la cual con toda probabilidad parece corresponderse con la finca señalada con el número seis y vistos: A) El artículo 206 de la Ley 15/2004 de veintinueve de diciembre de modificación de la Ley 9/2002 de treinta de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, que establece en su número dos, que “los actos de segregación o división en suelo rústico estarán sujetos en todo caso a licencia municipal”; y el artículo 194 de la citada Ley 9/2002 no modificado por la también citada Ley 15/2004 relativo a las licencias de parcelación en fincas urbanas y el artículo 78 del Real Decreto 1.093/1997 de cuatro de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística que preceptúa que “los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable o la declaración municipal de innecesariedad”. B) El apartado siete del artículo 53 de la Ley 13/1996 de treinta de diciembre no derogado por el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de cinco de marzo, concordante con el artículo 298

del Reglamento Hipotecario, así como la Instrucción de Dirección General de los Registros y del Notariado de veintiséis de marzo de mil novecientos noventa y nueve, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral y las Resoluciones de dicha Dirección General de tres de noviembre de dos mil cuatro, ocho de junio de dos mil cinco, veintiséis, veintisiete, veintinueve y treinta de julio de dos mil cinco y la más reciente de cuatro de diciembre de dos mil siete, que sientan el principio de “que no puede llevarse a cabo la inmatriculación de una finca sin acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los que resulten del título”. C) La sentencia del Tribunal Supremo de la Sala 3.ª de treinta y uno de enero de dos mil uno, que sienta el principio en sede de inmatriculaciones de “que no basta el documento privado de fecha fehaciente para la adquisición anterior, sino que también ha de ser público dicho documento anterior”, y los artículos 205 de la Ley Hipotecaria que dice “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 estuviese 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” y el artículo 298 del Reglamento hipotecario: “la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicarán mediante título público de 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 complementa el título público adquisitivo con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño”. D) Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de dos de junio de mil novecientos noventa y ocho, treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y nueve, ocho de abril de dos mil, diecisiete de junio de dos mil dos y cinco de noviembre del mismo año, entre otras, que sientan el principio de que “para inscribir excesos de cabida ha de constar de modo indubitado que la mayor superficie que se pretende inscribir es la realmente comprendida por los linderos originariamente registrados, de modo que no debe haber duda en cuanto a la identidad de la finca afectada por el exceso, a fin de que a través de ese exceso no se encubra la anexión a la originaria finca registral de una superficie colindante adicional”; suspenden, la práctica de todas las inscripciones solicitadas, al no haber sido solicitada inscripción parcial, por suspenderse la inscripción de las siguientes fincas y en los siguientes términos:

1. En cuanto a la finca señalada en el número dos, al proceder por segregación de otra de mayor cabida –según resulta del título previo, en la que ya consta también la advertencia notarial de falta de licencia municipal para la segregación– por no acompañarse la correspondiente licencia municipal de segregación o declaración de innecesariedad por una parte y por otra, por no aportar certificación catastral descriptiva y gráfica con descripción coincidente a la del documento que se pretende inmatricular, que permita la perfecta identificación de la finca.
2. En cuanto a la finca señalada con el número cuatro, por no aportar certificación catastral descriptiva y gráfica con descripción coincidente a la del documento que se pretende inmatricular, que permita la perfecta identificación de la finca.
3. En cuanto a las fincas señaladas con los números, cinco y siete: por no acreditarse la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente o acta de notoriedad acreditativa de que el causante es tenido como dueño y no aportar certificación catastral descriptiva y gráfica con la descripción coincidente a la del documento que se pretende inmatricular, que permita la perfecta identificación de la finca.
4. En cuanto a la finca número ocho: por no acreditarse la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente o acta de notoriedad acreditativa de que el causante es tenido como dueño.
5. Y por último, en cuanto a la finca señalada en el número seis, por duda fundada acerca de la identidad de la finca tanto porque parece corresponderse con la registral 34.494, inscrita a nombre de Manuel Ramos Rivas, como por tratarse de una finca a la que se da nueva medición arrojando una superficie superior a la quinta parte, incluso de la cabida originaria. Todo ello con arreglo a los Fundamentos

de Derecho arriba expresados. Santiago, 17 de abril de 2007. La registradora, firma ilegible. Contra esta calificación (...)».

## II

Contra la anterior nota de calificación, Don Jorge Devesa Pérez-Bobillo, como administrador único de la sociedad «Provisan Compostela, S.L.», interpone recurso contra la denegación de la inscripción de esta, en base a que se han aportado los títulos previos, que en relación a cuatro fincas son escrituras públicas y en las otras cuatro un documento privado liquidado ante la Hacienda Pública, por lo que debe practicarse la inmatriculación de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual son inscribibles, sin necesidad de 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, y es indudable, de acuerdo con el artículo 1227 del Código Civil que los documentos privados liquidados del impuesto acreditan de modo fehaciente la previa adquisición. Solicita en cualquier caso la inscripción parcial de las fincas respecto de las que no se ha advertido defecto alguno.

## III

La Registradora emitió informe el día 26 de Junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 17. 2 del Texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; el artículo 298 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso administrativo) de 31 de enero de 2001; y las resoluciones de este Centro Directivo de 2 de junio de 1998; 31 de mayo de 1999; 8 de abril de 2000; 24 de abril de 2000; 17 de junio de 2002; 5 de noviembre de 2002; 12 de mayo de 2003; 28 de julio de 2005; 5 de octubre de 2007 y 4 de diciembre de 2007.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inmatricular varias fincas en virtud de una escritura de compraventa. Diversos son los defectos alegados en la nota de calificación.

2. El primero de los defectos alegados, en cuanto a la finca señalada con el número 2 en la escritura, consiste en la falta de aportación de la licencia municipal para la segregación o declaración de innecesariedad, ya que según el título previo, la finca vendida procede por segregación de una finca no inmatriculada de mayor cabida.

Este defecto debe ser confirmado. La obligación de notarios y registradores de exigir la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable (cfr. artículo 17.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, pues de lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz. Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el título previo la finca está descrita en su totalidad y resulta con la mayor cabida de la finca originaria, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular.

3. Como segundo defecto, en cuanto a la finca señalada con el número 2 –además del primero de los defectos ya analizados–, al igual que en cuanto a las fincas 4, 5 y 7, se advierte en la nota de calificación que no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica con la descripción coincidente a la del documento que se pretende inmatricular, que permita la perfecta identificación de la finca.

Con relación a este defecto, debe confirmarse también la calificación ya que desde la Ley 13/1996 no cabe inmatriculación de finca alguna 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. Lo corrobora 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–, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Ni siquiera se admiten diferencias de superficies que no excedan del 10%, 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 la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación por analogía.

4. En cuanto a las fincas señaladas con el número 5 y 7 el tercer defecto consiste en no acreditarse la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente o acta de notoriedad acreditativa de que el causante es tenido como dueño. El mismo defecto se alega respecto de la finca número ocho.

En esto también debe confirmarse la nota de calificación. Aunque el artículo 298 del Reglamento Hipotecario utiliza la expresión «documento fehaciente», y en principio podría entenderse comprendidos los supuestos contemplados en el artículo 1227 del Código Civil, lo cierto es que la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso administrativo) de 31 de Enero de 2001 interpretó esta expresión, como doble titulación pública, exigiendo que también fueran públicos los títulos previos al título que se inmatricula.

5. Y por último, en cuanto a la finca señalada en el número seis, se suspende por duda fundada acerca de la identidad de la finca, por entender que está inscrita con anterioridad a nombre de persona distinta del transmitente. A este respecto se expresa en la nota de calificación la descripción de la finca que se entiende que es coincidente.

Este extremo de la nota de calificación debe ser igualmente confirmado. Este Centro Directivo tiene señalado que para la inmatriculación –igual que para los excesos de cabida– es indispensable que el registrador no tenga dudas fundadas de la identidad de la finca (cfr. inciso final del artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta cuestión de hecho que no puede ser decidida mediante recurso contra la calificación registral –salvo que tales dudas sean una mera expresión formal, sin estar razonadas, cosa que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente–, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de primera instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 8 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.