

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1426** *Resolución de 12 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Locales y Oficinas en Renta, SL, contra la nota de despacho de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, al inscribir una escritura de permuta con omisión de ciertas rectificaciones en la descripción de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. M., en representación de la sociedad «Locales y Oficinas en Renta, S. L.», contra la nota de despacho de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña Belén Martínez Gutiérrez, al inscribir una escritura de permuta con omisión de ciertas rectificaciones en la descripción de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de julio de 2011 por el notario de Granada, don Álvaro Eugenio Rodríguez Espinosa, con número 1.255 de protocolo, la sociedad «Locales y Oficinas en Renta, S. L.», adquiere una finca por permuta con otra de otra sociedad. Según el Registro se trata de una casa con una superficie de 223,65 metros cuadrados; de la escritura resulta que «de conformidad con la ficha catastral urbanística» se trata de un solar, con una superficie de 275 metros cuadrados y con los nuevos linderos que se reseñan.

II

Copia autorizada de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2 el día 19 de julio de 2011, según el asiento 223 del Diario 119, siendo practicada la inscripción del título presentado el día 7 de septiembre y haciendo constar la registradora en la nota de despacho lo siguiente: «Se hace constar que la inscripción ha sido practicada con la descripción que consta en el Registro con una superficie o área plana de 223,65 metros cuadrados, no habiendo tenido acceso al mismo la superficie de 275 metros cuadrados, ni la demolición de la casa, al ser estas meras manifestaciones de las partes».

III

Doña A. M. M., en representación de la sociedad «Locales y Oficinas en Renta, S. L.», interpone recurso mediante escrito de 7 de octubre de 2011, presentado en el Registro de la Propiedad de Granada número 1 el día 7 de octubre de 2001, con arreglo a lo siguiente: «El objeto del recurso es la negativa a constatar en el Registro la rectificación de la superficie de la finca y sus linderos conforme a los datos catastrales, que resultan de la certificación descriptiva y gráfica unida a la escritura. La anómala nota de despacho del documento. La redacción y contenido de las notas de despacho de los documentos presentados en el Diario para su inscripción registral están recogidos en los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. La materia está presidida por una regla general y una especial. La regla general, artículo 19 de la Ley Hipotecaria, viene a decir que, cuando el registrador notare alguna falta en el título, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta, de forma tal que, si no lo recogen o no subsanan la falta, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes. El artículo 19 bis en su párrafo segundo

contiene la regla especial expresiva de que la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, habrá de hacer constar en ella 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 duda, la nota de despacho de la escritura corresponde al grupo de las que el artículo 19 bis denomina de inscripción parcial, de especial relevancia y en las que el registrador debe poner el máximo cuidado, pues su extensión implica siempre la práctica de un asiento de contenido distinto al realmente querido por los interesados. Por ello, el artículo 19 bis exige que cuando se practique una inscripción parcial, ello ha de hacerse con el consentimiento del interesado –“en virtud de solicitud del interesado”, dice el precepto–. La registradora, sin embargo, en el presente caso, desatendiendo el precepto, ha actuado con una discrecionalidad que la ley no le concede: ha practicado una inscripción con contenido distinto al solicitado por los interesados, dando a la finca una superficie de 223,65 metros cuadrados, y no la de 275 metros cuadrados, que es con la que la finca está catastrada, sin haber contado para ello con la solicitud o consentimiento del interesado, que imperativamente exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Las circunstancias a expresar en el asiento en este caso de inscripción parcial, cuya constatación viene exigida por el artículo 19 bis párrafo primero, entre ellas la muy importante de la motivación jurídica de la causa impeditiva de la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca, se cumplen en la nota de despacho con la afirmación gratuita de ser una mera «manifestación de las partes». Nada más se dice al respecto y es bien sabido, como doctrina incontrovertible de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que el acuerdo de calificación ha de expresar los defectos de que adolece el título de forma clara, global, unitaria y precisa (por todas, las Resoluciones de 25 de septiembre de 2001 y 1 de junio de 2002) y con plena fundamentación jurídica (por todas, la Resolución de 24 de abril de 2006), habiendo llegado a decir la propia Dirección General (Resoluciones de 23 de enero de 2003 y de 21 de marzo de 2007, entre otras muchas) que, al resolver el recurso planteado, no pueden ser tenidos en cuenta los argumentos jurídicos consignados por el registrador en su informe, que no figurasen previamente en la nota de calificación, como medio de evitar la indefensión del interesado. Es necesario poner de manifiesto que gran parte de estas Resoluciones fueron confirmadas en las sentencias dictadas en apelación por los respectivos Juzgados de Primera Instancia. Tampoco expresa la nota los recursos que pueden ser utilizados contra el acuerdo negativo de inscripción, pese a lo cual la procedencia del recurso ante la Dirección General está fuera de cualquier duda. En definitiva, el resultado de la anómala actuación de la registradora ha sido una inscripción con un contenido distinto del pretendido por el interesado, que no ha sido consentida o solicitada por éste y que, ello no obstante, es inatacable por estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), de tal forma que su rectificación sólo procederá por la vía del artículo 40 de la Ley Hipotecaria o, como en este caso se pretende, por la vía del recurso contra el acuerdo negativo de inscripción dictado por la registradora. Por otra parte, el Registro, en contra de su finalidad institucional, está proclamando de forma anómala algo que nada tiene que ver con la realidad extrarregistral. La inscripción de la rectificación de la superficie de la finca. Como repetidamente se ha dicho en este escrito, la registradora inscribe la finca con la superficie de 223,65 metros cuadrados y con los linderos que obran en el Registro y no con la de 275 metros cuadrados y linderos que expresa la certificación catastral descriptiva y gráfica, esgrimiendo por toda fundamentación jurídica que la superficie rectificadora resulta de una mera “manifestación” de las partes. Evidentemente, debe tratarse de un error. La única manifestación que las partes hacen en orden a la finca en sí mismo considerada, es la estar libre de arrendamientos y ello, porque, como hecho negativo, no puede ser acreditado. La superficie de 275 metros cuadrados y los linderos expresados son un hecho concluyente, que resulta, no de la mera manifestación de las partes, sino de la certificación catastral unida a la escritura y, por ende, acreditado con ella. Me remito a la comprobación del dato. Puesto de manifiesto el error padecido por la

registradora, en este punto debería finalizar el escrito de interposición del recurso, por cuanto resulta fallida la fundamentación jurídica del único defecto advertido impeditivo de la rectificación de la superficie y de los linderos. Este interesado, sin embargo, quiere avanzar un paso más en sentido positivo y dejar claro que la pretendida rectificación de la superficie y linderos de la finca se ajusta plenamente a derecho, por lo que, al margen del criterio de la registradora, debe tener acceso a los libros del Registro. La justificación de ello se encuentra en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Antes, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, bajo el epígrafe Constancia registral de la referencia catastral, reguló cuestiones muy diversas en conexión con la dicha referencia catastral: 1. En su apartado uno determina que el registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento, como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, si concurriese cualquiera de los supuestos previstos en el artículo 51, apartado dos. La registradora ha debido calificar favorablemente la referencia catastral reflejada en la escritura de permuta, puesto que está recogida en el asiento (ver nota simple de la finca en la que aparece recogida). 2. El párrafo primero del apartado ocho determina que “la rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca”. La importantísima reforma introducida por la Ley 13/1996, de 30 diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, debía trascender a la legislación hipotecaria y, en efecto, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario experimentó una nueva y total redacción con el Real Decreto 1867/1998, de 4 septiembre, para quedar acomodado a aquélla, varios de cuyos párrafos fueron posteriormente declarados nulos por Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001. En lo que respecta al caso que nos ocupa, su número 3 establece que “del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo... En todos los casos será indispensable que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie...” La superficie rectificada y los linderos nuevos, cuya inscripción se pretende, se ajustan plenamente a las exigencias de los preceptos invocados. Los linderos son fijos, por cuanto la finca, hoy solar por demolición de la construcción existente sobre el mismo, está rodeada de edificios terminados, recientemente rehabilitados, con muros de cerramiento totalmente levantados, lo que determina la seguridad de que dichos edificios terminan con las paredes de autocerramiento. Ninguna duda hay en orden a la identificación de la finca, pues no se da ninguno de los supuestos que “ad exemplum” enuncia el artículo 298 y que podrían ser indicativos de su existencia: Ni hay inscrito con anterioridad otro exceso de cabida, ni se trata de finca formada por división, segregación o agrupación, al menos, en tiempos recientes. Es más, la certificación catastral rectifica la inexactitud de los linderos que vienen arrastrando títulos y Registro, porque ello es claro al decir que un inmueble que tiene el número 21, colinda con los números 33 y 29 y 27. En efecto, dicen título y Registro, e igual la descripción actual basada en la certificación catastral, que la casa está demarcada con el número 21 de la calle Atocha; que el lindero por el mediodía es la calle Atocha, igual en ambos casos; al este, dicen título y Registro, con el número 33 de la misma calle, lo que es un error dada la colindancia de los inmuebles, por lo que, más correctamente, dice la descripción actual en concordancia con la certificación catastral, que por la derecha entrando linda con el número 23 de la calle; al oeste, dicen título y Registro, con los números 29 y 27, sin duda erróneamente por la misma razón, por lo que, también de forma más correcta, dice la descripción actual en concordancia con la

certificación catastral, que por la izquierda entrando linda con los números 19 y 17 de la misma calle; y al norte, dicen título y Registro, con la casa número 18 de la Plaza del Ángel y, también de forma más correcta, dice la descripción actual en concordancia con la certificación catastral, que linda por el fondo, con el número 16 de la Plaza del Ángel. En todo caso y a mayor abundamiento, que la registradora no tiene duda en orden a la identificación de la finca está demostrado con la constatación en la inscripción de la referencia catastral expresada en el título, que es la misma que la contenida en la certificación catastral incorporada a la escritura...».

IV

La registradora emitió su informe el día 27 de octubre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 39, 298 y 425 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1998, 31 de enero de 2005, 20 de julio de 2006, 26 de julio de 2007 y 29 de septiembre de 2011.

1. En el presente recurso se plantea como cuestión previa la de si debe entenderse solicitada a efectos registrales la rectificación de la descripción de una finca, siendo así que en la parte expositiva de la escritura presentada, después de la descripción en términos coincidentes con la que figura en el Registro, se hace constar lo siguiente: «En virtud de Resolución dictada el 4 de mayo pasado, por el Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, esta finca fue declarada en estado de ruina inminente y por otra Resolución de 16 de junio pasado, dictada por el mismo Director General el Ayuntamiento de Madrid, se acordó la realización de la demolición del edificio en ejecución subsidiaria...Me exhibe las resoluciones originales antes dichas, de las que obtengo fotocopia que incorporo. De conformidad con la finca catastral urbanística que se une a la escritura, la descripción actual de la finca es la siguiente: Solar en la calle (...) de Madrid, con una superficie de 275 metros cuadrados...».

La registradora, tras practicar la inscripción del título con la descripción previamente inscrita -sin inscribir el exceso de cabida ni modificar los linderos y situación de la obra nueva que constaban en el Registro-, extiende la nota de despacho en la que, después de reseñar los datos de inscripción, añade lo siguiente «Se hace constar que la inscripción ha sido practicada con la descripción que consta en el Registro con una superficie o área plana de 223,65 metros cuadrados, no habiendo tenido acceso al mismo la superficie de 275 metros cuadrados, ni la demolición de la casa, al ser estas meras manifestaciones de las partes». Posteriormente en su preceptivo informe señala que, a su juicio, no es admisible el recurso, ya que conforme a reiterada doctrina de esta Dirección General no cabe recurrir contra las calificaciones positivas, y que en el presente caso la calificación fue positiva y no negativa, ya que no cabe estimar suspendido el exceso de cabida y demás modificaciones descriptivas en la finca al no haber sido solicitada la inscripción de las mismas.

2. Es cierto, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, que no es el recurso contra la calificación de los registradores el procedimiento adecuado para la revisión de una inscripción practicada, ya que el ámbito de este recurso se circunscribe a las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la inscripción solicitada, sin que quepa contra las calificaciones positivas (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 5 de septiembre de 2005, 31 de enero de 2006, 19 de

julio de 2010 y 3 de marzo y 13 de septiembre de 2011, entre otras). Ahora bien, la aplicación de dicha doctrina al presente caso sólo será posible si se cumple el presupuesto legal del que parte, esto es, que la calificación practicada haya sido positiva. Así lo entiende la registradora en base a la idea previa de que no se suspende ni se deniega la inscripción que no se solicita, entendiendo que en el presente caso la solicitud de inscripción del título no se extendió a la modificación de la descripción de la finca en los términos antes señalados. Sin embargo, esta última afirmación no puede compartirse.

3. En efecto, el carácter rogado que tiene la actuación registral es una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006). Ahora bien, la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia». Finalmente, como indicaba la Resolución de este Centro Directivo de 11 de febrero de 1998, y ha reiterado la más reciente de 20 de julio de 2006 antes citada, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Y ello sin perjuicio de que, acorde con el mismo principio de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006); criterio que sólo cabe excepcionar en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio cuando sea posible la inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007). Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito.

4. En este caso la registradora sostiene en su informe que no hubo inscripción parcial, pues calificó positivamente e inscribió el contenido del negocio jurídico en la parte a que se circunscribió la solicitud de inscripción. Sin embargo, como hemos visto, este planteamiento no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

Además, en el caso que nos ocupa, ninguna duda existe acerca de la solicitud de inscripción de la rectificación. No sólo se reseña en el título presentado la descripción «actual de la finca», sino que ésta se apoya en una serie de documentos que pretenden acreditar la misma y que se incorporan a la escritura: las Resoluciones del Ayuntamiento y la certificación catastral. Respecto a esta última los otorgantes del documento, después de indicar la referencia catastral, manifiestan lo siguiente: «de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada, concuerda con la realidad física de la finca». El artículo 18.2 del indicado texto legal establece un procedimiento de rectificación de discrepancias que tiene como presupuesto básico la certificación catastral, la manifestación de los interesados y la rectificación de la descripción, extremos que concurren en el supuesto planteado. El mismo artículo indica «que la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias». Se pretende con ello adecuar o coordinar la configuración o superficie de la parcela catastral con la realidad física existente en el momento del otorgamiento del documento, pero no implica necesariamente la rectificación del contenido de los asientos registrales en lo relativo a la descripción de las fincas, pues para ello será preciso que sea previamente objeto de calificación registral positiva, como reconoce el mismo precepto, al afirmar «...sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador de la Propiedad en el ejercicio de sus competencias», para lo que deberán cumplirse, entre otras y en lo que se refiere a esta materia, las exigencias impuestas en el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, antes visto, y del que resulta el requisito de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», exigencia paralela a la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario relativa a que resulte una «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida» (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002, 17 de mayo 2003, y 29 de septiembre de 2011, entre otras).

Carece, pues, de fundamento la afirmación de la registradora, respecto de las modificaciones descriptivas de la finca, de que «se trata de meras manifestaciones de las partes». Con ello se está obviando la necesaria calificación del exceso de cabida, de la rectificación descriptiva relativa al solar, de la modificación de linderos. El recurso, por lo tanto, debe ser estimado en el sentido de que ha habido solicitud de inscripción respecto de la rectificación de la descripción de la finca, y todo ello sin prejuzgar si concurren los requisitos necesarios para que las mismas tengan acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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