

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10350 *Resolución de 2 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por, el recurrente, notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, el 12 de marzo de 2013 con el número 342 de protocolo, se manifiesta y adjudica una herencia en la que se inventarían fincas no inmatriculadas.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mojácar, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Mojácar Presentante: C. A., J. M. Interesados: Sociedad Protectora de Animales Zoo Torredembarra Naturaleza: Escritura pública Objeto: Herencia Protocolo N.º: 342/2013 de 12/03/2013 Notario: Ricardo Cabanas Trejo, Torredembarra --ferencia: 1198/168 Calificación negativa parcial del documento presentado el 23/04/2013, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el asiento 1198 del Diario 168.–Visto por Don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, Provincia de Almería, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado.–En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: A).–Hechos: Uno.–El citado día fue presentada en este Registro primera copia de la escritura otorgada en Torredembarra con fecha 12/03/2013 ante el Notario Don Ricardo Cabanas Trejo con número de protocolo 342/2013, a la que se acompaña/n: -modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s.–Ha quedado acreditada, el día 23 de mayo de 2013, la presentación de la autoliquidación o, en su case, la declaración o la comunicación, por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –IIVTNU–. Dos.–En dicho documento, que ha sido inscrito parcialmente en cuanto al terreno de la finca A.1.1), se observan el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s: 1.º–Finca A.1.1) construcción existente Constando en su descripción «composición» con una casa-cortijo de 100 m2, para su constancia registral, se deberá otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, con los requisitos exigidos en la legislación vigente al respecto.–2.º.–Finca A.1.2) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 30 de marzo de 2009, protocolo número 284 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la/s finca/s en término/s totalmente coincidente/s con la descripción/es de la/s misma/s en el título y de la/s que además resulte que la/s misma/s se halla/n catastrada/s a nombre de la parte adquirente o de la

transmitente, para así poder identificar la/s finca/s.—En este caso, no se aportada ninguna certificación.—3.º.—Finca A.1.3) No corresponde a este Registro, la barriada de Cariatriz pertenece al término municipal de Sorbas.—4.º.—Finca A.1.4) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 24 de febrero de 2005, protocolo número 295 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar documento privado de fecha 30 de octubre de 1974, que se relaciona en el citado título previo, para poder hacer una búsqueda en los Índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así, la certeza de que la/s finca/s no está/n ya inscrita/s en el Registro y descartar una posible doble inmatriculación, ya que los documentos aportados no resultan suficientes a tal fin.—5.º.—Finca A.1.5) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 24 de febrero de 2005, protocolo número 295 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar documento privado de fecha 30 de octubre de 1974, que se relaciona en el citado título previo, para poder hacer una búsqueda en los índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así, la certeza de que la/s finca/s no está/n ya inscrita/s en el Registro y descartar una posible doble inmatriculación, ya que los documentos aportados no resultan suficientes a tal fin.—B).—Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 9B a 100 del Reglamento para su ejecución.—II.—En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s: —En cuanto a la construcción, artículo 52 del Real Decreto 1093/97 que permite la inscripción de construcciones terminadas.—En cuanto a la certificación catastral, artículos 298,1 del Reglamento Hipotecario exige que de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente y 53.siete de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, por el que se establece que para inmatricular fincas en el Registro será necesario aportar, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. La Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 24-02-2000 señala que la Ley 13/1996 «al establecer en el artículo 53.7 que no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, implícitamente exige que figure catastrada o amillarada a nombre del transmitente o del adquirente, ya que aquélla identidad descriptiva ha de abarcar no sólo a los aspectos físicos sino también a los jurídicos de la finca en cuestión.—En cuanto a la aportación del documento para búsqueda, artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, que establecen como presupuesto para la inmatriculación que el derecho no se encuentre inscrito a favor de otra persona; y artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, que regula la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna. De dichos artículos, se desprende la necesidad de una labor previa de investigación y búsqueda en el Registro, a fin de comprobar que la finca que se trata de inmatricular no está ya inscrita.—III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados

hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. C).– Acuerdo de calificación negativa parcial: El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, parcialmente por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...).Esta documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno registrador/o de Registro Propiedad de Mojacar a día seis de Junio del año dos mil trece. C.S.V.: 20402315784779B1».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el 7 de junio de 2013 por don Ricardo Cabanas Trejo, notario autorizante, respecto al defecto A. 1. 4) y A. 1. 5) relativos a los mismos ordinales del inventario, en base a lo siguiente «Fundamentos de Derecho: 1. Estamos ante un supuesto de inmatriculación por doble título, donde el primero es una compraventa que consta en escritura notarial del año 2005 y el segundo, la escritura de aceptación de herencia de la entonces compradora fallecida en 2003, en ambas fincas sobre la base de las correspondientes certificaciones catastrales y sin problema alguno por la naturaleza material de los títulos, ni posible sospecha sobre su creación artificial. La normalidad de este procedimiento inmatriculador ha sido recientemente destacada por la DGRN, así en su resolución de 5 de junio de 2012, donde se dice «la inmatriculación por título público constituye un procedimiento mediante el cual nuestro ordenamiento hipotecario favorece en buena medida el acceso de las fincas a los libros del registro. En principio, sin necesidad de otros requisitos, basta para conseguir dicho requisito con que el inmatriculante acredite su adquisición y justifique la de su adquirente, si bien ambas mediante documento público. No obstante, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento tabulador, también se considera relevante que el título inmatriculante no sea meramente declarativo, que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el acto inmatriculante y también que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el único objetivo de producir la inmatriculación. Además, es requisito necesario para inmatricular que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte que estás catastrada a favor de transmitente o adquirente (Vid. Art. 298.1 párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, (también resolución de 19 de mayo de 2011). Evidentemente, no basta con cumplir estos requisitos para obtener la inmatriculación, pues el registrador debe comprobar que la misma no consta inscrita a favor de otra persona. Una resolución de 10 de febrero de 1956 ya lo puso de manifiesto: «considerando que cuando se solicite la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad al amparo de los medios señalado en la legislación hipotecaria, debe el registrador verificar un examen detenido de los índices y libros que integran el Archivo de su cargo, a fin de comprobar si el inmueble que se pretende inmatricular aparece o no inscrito a favor de otra persona, con lo que se procura evitar los inconvenientes y graves perjuicios a que puede dar lugar una doble inmatriculación». De resultas de esa búsqueda el registrador podrá tener dudas fundadas, pero ya desde la vieja resolución de 29 de julio de 1949 esta claro que han de ser dudas con un fundamento racional dimanante de todas las circunstancias del caso. El registrador ha de justificar su decisión, como así declaran numerosas resoluciones de la DGRN, al objeto de hacer posible el recurso ante el juez de primera instancia conforme al procedimiento de los artículos 300 y 306 RH (entre muchas resoluciones de 3 de noviembre de 2004, de 11 de mayo de 2006, de 15 de junio de 2006, de 26 de junio

de 2012, de 16 de noviembre de 2012). En nuestro caso el registrador se limita a declarar que los dos últimos títulos aportados no le permiten la búsqueda en los índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así la certeza de que las fincas no están inscritas y descartar una posible doble inmatriculación, y por eso exige la aportación de un título anterior de compra que consta en documento privado de 1974, y que puede ser imposible de conseguir por el actual interesado...».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Con fecha 30 de julio de 2013 tuvo entrada en este Centro Directivo oficio del registrador comunicando que habiéndose subsanado por el presentante los defectos señalados ha procedido a la inscripción solicitada.

Comunicada la anterior incidencia al notario recurrente, este, con fecha 2 de agosto último, comunica a este Centro Directivo su intención de mantener el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de diciembre de 2004, 18 de noviembre de 2005, 16 de septiembre y 28 de diciembre de 2006, 16 de noviembre de 2009; 16 y 23 de diciembre de 2010 y 13 y 17 de junio de 2012.

1. Se limita el recurso a los defectos cuarto y quinto de la nota de calificación. Plantea, pues, únicamente, la cuestión de si puede ser exigido por el registrador, al calificar una inmatriculación por documento público, el documento fehaciente privado que sirvió de base a la primera transmisión, concurriendo dos títulos públicos, escrituras separadas en el tiempo. La primera, de compra, se otorgó en el año 2005, la segunda que causa la solicitud de inmatriculación, de herencia, en 2013. Se acompaña el primer título notarial y certificación descriptiva y grafica de la que resulta la titularidad catastral de la causante sobre ambas fincas. Respecto de una de las fincas existe plena coincidencia, respecto de otra varía la extensión en siete metros. Setenta y un mil seiscientos sesenta y dos en el título, setenta y un mil seiscientos cincuenta y cinco en Catastro. Constan en la certificación linderos coincidentes y cartografía. Alega el registrador que precisa del documento en que funda su título la escritura pública de venta de 2005, documento datado en 1974, para una mejor búsqueda que evite una eventual doble inmatriculación.

2. La inmatriculación por título público, que tiene por objetivo el acceso al Registro de propiedades no inscritas, está sujeta a determinados controles que este Centro Directivo ha tenido ocasión de perfilar en las resoluciones citadas en los «Vistos». Entre ellas, que los títulos no estén creados «ad hoc», lo que resulta de determinadas circunstancias no concurrentes en este caso; precisa además, que si sólo se ha autorizado un título público, éste venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, y que así mismo ha resultado concretado en sus requisitos por la doctrina de este Centro Directivo. No es tampoco el supuesto. Habría que añadir a lo anterior, que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y grafica que ha de incorporarse a la escritura pública, circunstancia concurrente en este caso. Por último, que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca.

3. En el presente caso, el registrador solicita la presentación del documento privado que sirve de título previo a la primera de las escrituras que ahora integran el doble título inmatriculador, a los solos efectos de «una labor previa de investigación y búsqueda en el Registro».

4. El defecto, tal y como ha sido planteado, no puede prosperar. Es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y éste ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

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, 2 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.