

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10129** *Resolución de 4 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ourense n.º 2, por la que se deniega la inmatriculación pretendida por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria de una finca adjudicada en proindiviso en escritura pública de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ourense número 2, don Xesús Taboada Cid, por la que se deniega la inmatriculación pretendida por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria de una finca adjudicada en proindiviso en escritura pública de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación parcial de gananciales autorizada por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el 1 de julio de 2013, bajo el número 1.840 de su protocolo, los cónyuges don A. L. A. y doña J. G. S., casados en régimen de gananciales, pactan para lo sucesivo el régimen de participación, adjudicándose en proindiviso ordinario, por iguales partes y con carácter privativo una determinada finca, no inmatriculada. Se hace constar que, aunque de las certificaciones catastrales incorporadas resulta la existencia de determinada edificación «sólo se solicita la inscripción del suelo».

El mismo día del otorgamiento, el notario autoriza otra escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de dos edificaciones existentes sobre la finca que se pretende inmatricular, declarando unas superficies construidas superiores a las que figuran en las certificaciones catastrales.

II

El día 19 de febrero de 2014, se presentó en el Registro de la Propiedad la referida escritura de liquidación de la sociedad de gananciales, acompañada de acta de notoriedad iniciada el 1 de julio de 2013 y concluida el 2 de enero de 2014 a fin de acreditar que los esposos que liquidan la sociedad de gananciales eran tenidos como titulares con carácter ganancial en plena propiedad de la finca suelo en el momento del otorgamiento de la escritura de liquidación de gananciales. Todo ello fue objeto de calificación negativa de fecha 11 de marzo de 2014, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Presentado a las 11:21 h del día 19 de febrero de 2014 bajo el asiento de presentación número 1.439 del Diario 46º. Hechos: 1).—Se presenta en este Registro de la Propiedad, primera copia de una escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación parcial de gananciales autorizada por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, el 1 de julio de 2013, bajo el número 1.840 de su protocolo. En dicha escritura los cónyuges don A. L. A. y doña J. G. S., casados en régimen de gananciales, pactan para lo sucesivo el régimen de participación, adjudicándose en proindiviso ordinario, por iguales partes y con carácter privativo la siguiente finca: Urbana.—Solar (...) del municipio de Barbadás de la provincia de Ourense. El solar tiene una extensión superficial de doscientos veintidós metros cuadrados. Y linda: Frente (o Este), rúa (...); Izquierda entrando, la dicha parcela catastral 10 y parcela catastral 14 (...); Derecha, parcela catastral 08 (propiedad de A. G. C.);

Fondo, parcela catastral 16 (propiedad de Asociación Club Recreativo As Burgas). Referencia catastral: La finca descrita se corresponde con el suelo de las fincas de referencias catastrales 2261009NG9826A0001IE, 2261009NG9826A0002OR y 2261009NG9826A0003PT. 2).—Se hace constar que «solo se solicita la inscripción del suelo», y que el título de adquisición (que no se acompaña) es una escritura de compra autorizada por el notario que fue de Ourense, don Antonio Pol González el 10 de noviembre de 1988, añadiendo que «esta titulación se refiere exclusivamente al suelo». Se incorporan tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, expedidas el 28 de junio de 2013 por la Gerencia del Catastro de Ourense, de las que resulta que la finca tiene efectivamente una superficie en suelo de doscientos veintidós metros cuadrados y una superficie construida de trescientos seis metros cuadrados. El mismo día del otorgamiento, el notario autoriza otra escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal de dos edificaciones existentes sobre la finca que se pretende inmatricular, declarando como superficies construidas de las mismas trescientos cincuenta y cuatro metros quince decímetros y cincuenta centímetros cuadrados, y por lo tanto una mayor cabida que la que figura en la certificación catastral. Dicha escritura fue presentada el mismo día bajo el número 1.440 de diario 46º. 3).—Se acompaña acta de notoriedad iniciada el mismo día, uno de julio de dos mil trece y concluida el dos de enero de dos mil catorce, para acreditar que los esposos eran tenidos en el lugar como titulares con carácter ganancial en plena propiedad de la finca suelo en el momento del otorgamiento de la escritura de liquidación de gananciales. A dicha acta se incorpora nota simple informativa negativa remitida por este Registro de la Propiedad, y solicitada por la Notaría en la que la finca responde a la siguiente descripción, tomada sin duda del título público previo de adquisición: «Viña al nombramiento (...) municipio de Barbadas de la provincia de Ourense. Mide la superficie aproximada de dos áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte en línea de veintitrés metros J. P.; Sur, en línea de veinticinco metros de don A. C. Q.; Este, en línea de unos diez metros y cuarenta centímetros, con pista; Oeste, en otra línea igual, de diez metros cuarenta centímetros, con herederos de don J. G. O.». Es decir, la finca para la que se solicitó nota informativa no coincide en absoluto con la que figura en la escritura calificada. 4).—Consultado el Registro resulta que la finca que se pretende inscribir no consta inmatriculada. Fundamentos de Derecho: Examinado el precedente documento, vistos los antecedentes del Registro, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, artículo 298 del Reglamento Hipotecario; artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, el artículo 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del catastro Inmobiliario, artículo 17 de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, así como entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000, 5 de abril de 2002, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 17 de febrero y 6 de julio de 2005, 11 de marzo de 2006, 21 de mayo y 14 de septiembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010, 25 de julio y 8 de noviembre de 2012 y 8 de mayo, 9 de mayo, 22 de junio y 11 de julio de 2013, 29 de enero de 2014, se suspende la inmatriculación de la finca descrita en el precedente documento: 1º.—Como cuestión previa es preciso señalar la constante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la necesidad de extremar el celo y el rigor por parte del registrador a la hora de calificar las inmatriculaciones a fin de evitar los eventuales perjuicios a terceros que no han intervenido en dicha operación, a los que se les obligaría a costosos trámites para volver a la anterior situación. 2º.—En el presente caso concurren todos los indicios que la Dirección General de los Registros y del Notariado maneja para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada. En efecto, se trata de un título creado «ad hoc» con el fin de obtener una inmatriculación y que consiste dicha documentación en la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales regulada en los artículos 1.344 a 1.410 del Código Civil), en una comunidad ordinaria por cuotas (régimen de participación regulada por los artículos 1.411 a 1.434 del Código Civil), dándose todos los requisitos

para llegar a esta conclusión como son: a) La simultaneidad del título inmatriculador, en cuanto que los números de protocolo son consecutivos. b) El nulo coste fiscal y ausencia de función económica. c) La intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares. d) El no acompañarse el antetítulo, es decir, el título de compra por parte de ambos cónyuges, que no se tiene en cuenta para complementar la operación que se documenta en el título que se pretende inmatricular. e) Circularidad de la operación efectuada, ya que la finca queda al final del proceso a nombre de los mismos cónyuges.

3º.—Como consta de los Hechos, en la nota simple expedida por este Registro solicitada por el notario autorizante e incorporada al acta de notoriedad, la finca se describe de forma totalmente distinta y sólo coincide el municipio y población de situación por lo que existen dudas acerca de la identidad del inmueble que se pretende inmatricular. En definitiva, nos encontramos con tres descripciones diferentes, lo cual vulnera el principio de especialidad: a).—La de la escritura de liquidación de gananciales, que omite la obra nueva. b).—La de la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que se incluye una construcción de trescientos seis metros cuadrados. c).—La que se recoge en la nota simple informativa solicitada a Registro, expedida el mismo día de la autorización de la escritura e incorporada al acta de notoriedad que difiere totalmente de ambas.

4º.—No existe coincidencia entre el título que se pretende inmatricular y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al mismo, en tanto que, en el título no consta sobre el suelo la nueva que figura en dicha certificación. Como señala el artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». En idéntico sentido se pronuncia el Reglamento Hipotecario, en el artículo 298, párrafo 2, al regular la inmatriculación de fincas en virtud de título público, al cual se incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicio a excepciones «Cualquiera que sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, como el título, o, si se quiere, cualquier medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda», es decir, independientemente de si el título inmatriculador es notarial, judicial o administrativo. Con ello se trata de buscar una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. En el presente supuesto no se da dicha coincidencia (Resoluciones de 4 de diciembre de 2007 y 3 de septiembre de 2009). Por otra parte, no hay que olvidar que, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las exigencias impuestas por la legislación urbanística para la inscripción de las declaraciones de obra nueva son igualmente aplicables al supuesto de descripción de la edificación en el propio título inmatriculador (Resolución de 17 de febrero y 6 de julio de 2005). Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 16 de diciembre de 2010 «La plena coincidencia tiene que existir respecto a aquello que es objeto de inmatriculación: el suelo, con su superficie y linderos. Y ello sin perjuicio de que, además, los elementos o construcciones que por accesión se unan a la finca, singularmente las obras nuevas deberán reunir los requisitos que la legislación que las regula exige para su respectiva inscripción registral (Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000). Con mayor rotundidad la reciente Resolución de 11 de julio de 2013 («BOE» de 24 de septiembre), en un caso idéntico, indica que: El concepto de finca ha dejado de ser exclusivamente perimetral en nuestra legislación del suelo —art. 17.1ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 5 de abril de 2002, exigiendo que cualquiera que sea su configuración —finca perimetral, vuelo, edificación—, coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad, por lo que no cabe dissociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro. Por tanto, dada la

descripción de la finca que consta en el apartado b) de la exposición del título y las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que figuran unidas al mismo, no se puede entender cumplido el requisito de plena coincidencia al que se refieren, los artículos 57.3 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y 293 del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación del documento calificado, por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación. Asimismo se suspende la calificación de la escritura de declaración de obra nueva terminada y de constitución del régimen de propiedad presentada bajo el número 1.440 del diario 46º por haberse calificado negativamente del título previo en la presente nota de despacho. Contra la presente nota de calificación (...) Ourense, 11 de marzo de 2014. El registrador (firma ilegible).—».

III

Solicitada por el notario recurrente calificación sustitutoria, correspondió emitirla como registrador sustituto al registrador de la Propiedad interino de Verín, don Andrés José Ylla García-Germán, que en fecha 4 de abril de 2014 confirmó la calificación negativa del registrador sustituido.

IV

Mediante escrito de 14 de mayo de 2014, el citado notario interpuso recurso contra la calificación negativa del registrador sustituido, en el que, además de incluir un recurso de queja contra el registrador sustituto, alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) 1) Que no se trata de un supuesto de inmatriculación en virtud de título público con acreditación de la previa adquisición mediante documento fehaciente, sino que se trata de un supuesto de inmatriculación en virtud de título público complementado con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño (artículos 199 b) LH y 298.1.2º.RH.). Que, de conformidad con la doctrina de la DGRN (Resoluciones: 7 abril 2009 y 2 junio 2005), «el acta complementaria del título público no sólo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro,.... Pues,...., no puede ser de peor condición aquél cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él»; 2) Que limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (art. 326 LH), no es ni puede ser objeto de recurso ni la virtualidad inmatriculadora del título en cuestión (la reseña escritura 1840/2013: de capitulaciones matrimoniales y de liquidación parcial de la sociedad de gananciales), que en modo alguno se cuestiona, ni ningún eventual defecto del acta de notoriedad complementaria (1841/2013; 22/2014), que en modo alguno se señala. II. Crítica de los argumentos señalados por el Registrador sustituido.—En el presente caso, en contra de lo señalado por el Registrador sustituido, no concurre ninguno de los indicios que la DGRN considera «relevantes para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada». La afirmación del Registrador parte, a mi juicio, del grave equívoco de entender que nos hallamos ante un supuesto de «doble título», cuando, según lo dicho, nos hallamos ante un supuesto de título único complementado con acta de notoriedad. Dice G. G. que el acta de notoriedad no tiene que acreditar necesariamente un acto o contrato adquisitivo, sino la notoriedad de que el transmitente es tenido por dueño. En el acta de notoriedad el Notario comprueba y declara, a su juicio y bajo su responsabilidad, la notoriedad de que los transmitentes son tenidos como dueños. En dicha acta, tramitada conforme al artículo 209 RN, se hace constar como prueba una escritura de compraventa de fecha 10 de noviembre de 1988 (con expresión de vendedores y de todos los datos identificativos de la misma: no se incorpora pero sí se hace constar como prueba; no se oculta en modo alguno; recuérdese que ni sería necesario), se explica en el apartado régimen fiscal que su finalidad es suplir

la insuficiencia de la dicha escritura, se incorporan todos los edictos publicados (Ayuntamiento y Registro Civil) y se cierra con el juicio positivo de notoriedad, bajo responsabilidad del Notario. Es por todo ello que, a mi juicio, son erróneos los argumentos utilizados por el señor Registrador: la simultaneidad (pues el acta puede autorizarse «al tiempo o con posterioridad al título público al que complementa»: 298 RH), el nulo coste fiscal (ya se satisfizo el impuesto por la compraventa, y sino se satisfará por el acta), la ausencia de función económica (la modificación del régimen económico del matrimonio tiene una grave transcendencia jurídica y económica; es manifiesto que en capitulaciones los cónyuges puede sustituir el régimen económico del matrimonio y que para su validez habrán de constar en escritura pública; dichas capitulaciones han sido otorgadas en escritura pública -presunción de veracidad y legalidad; presunción de que la causa existe y es lícita mientras no se pruebe lo contrario- e inscritas en el Registro Civil), la intervención de personas vinculadas (no existe vínculo alguno entre los vendedores de 1988 y los compradores; en todo caso, lo relevante es el juicio de notoriedad), el no acompañarse el antetítulo (el cual por lo dicho no existe obligación de acompañar) y la circularidad (no hay proceso alguno: hay un juicio de notoriedad, que deriva la responsabilidad hacia el Notario, y un título público cuya eficacia inmatriculadora no se discute). - La descripción de la finca que consta en la nota simple informativa incorporada al acta, «tomada sin duda del título», no contradice ningún principio registral, pues no tiene otra finalidad que la de facilitar la labor de búsqueda del Registrador, proporcionándole todos los datos de que dispone el Notario (la única descripción en título público de la misma, vendedores y compradores, esto es, posibles titulares registrales). En efecto, cuando se solicita la nota simple se describe la finca conforme al título de 1988, pues es lo lógico pensar que de estar inmatriculada lo estaría con tal descripción, no con la descripción catastral actual. En todo caso, la dicha nota no tiene otra relevancia que la indicada, toda vez que el Registrador afirma que la finca que se pretende inscribir no consta inmatriculada, y toda vez que la finca objeto del acta (según indica expresamente la propia acta) es la descrita conforme a Catastro en la Exposición de la misma. En mi opinión, no existe en el presente caso disociación entre suelo y edificación que contradiga la doctrina de la DG, sino solicitud de inscripción de la edificación en virtud de uno de los otros tres medios legalmente previstos simultánea a la solicitud de inmatriculación de la finca. Se resalta la doctrina contenida entre otras en la Resolución de 16 de diciembre de 2010 (que cita el propio registrador) y en la Resolución de 19 de diciembre de 2011 («... debe tenerse en cuenta que actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 LH y 51 RH no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior o definan perfectamente su perímetro»...). La LH distingue entre la inmatriculación de fincas (199 LH) y la inscripción de edificaciones (208 LH). El artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo permite la inscripción de las llamadas «obras nuevas antiguas» en virtud de cuatro medios (de igual validez): certificación expedida por el Ayuntamiento, certificación expedida por técnico competente, acta notarial o certificación catastral. En el presente caso se ha optado por la constancia registral de la edificación por certificado técnico, por entender su medición más adecuada a la realidad física, no por vulnerar ninguna prohibición ni defraudar ninguna norma. En efecto, es conocida la doctrina de la DG de evitar asientos innecesarios. En este sentido, en el presente caso pudo por motivos prácticos haberse descrito la edificación conforme a Catastro, a sabiendas de su inexactitud, y, seguidamente, otorgarse una escritura de rectificación de la descripción de dicha edificación (acudiendo a alguno de los otros tres medios), y simplemente se consideró más idóneo hacerlo directamente y por el medio utilizado. No se buscó con ello otra finalidad que el mayor acercamiento posible a la realidad física, y todo ello bajo la responsabilidad del técnico competente, y todo ello sin perjuicio de la posterior alteración catastral. Del mismo modo que cuando se declara una obra nueva sobre una finca inscrita no se exige con carácter previo para su inscripción la constancia de la misma en el Catastro, tampoco debe exigirse en el presente caso, sin

perjuicio de las obligaciones del declarante. (...) Y solicita se admita este recurso y se ordene, si procede, la inscripción de los documentos calificados en el Registro de la Propiedad. (...). En Celanova, a 14 de mayo de 2014».

V

Mediante escrito con fecha de 27 de mayo de 2014, el registrador sustituido emitió su informe, ratificándose en su calificación negativa y remitiendo el expediente a este Centro Directivo.

Mediante escrito de igual fecha el registrador sustituto formula informe propio en el que solicita la inadmisión del recurso de queja formulado contra él por el notario recurrente, y, subsidiariamente, para el caso de que esta Dirección General lo admita a trámite, argumenta en su defensa e interpone a su vez recurso de queja contra el notario recurrente por incurrir, según él, en fraude de ley al utilizar el recurso de queja para dilucidar cuestiones meramente jurídicas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996; 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de este Centro Directivo 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero, 19 de mayo y 8 de junio de 2005, 3 de mayo y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 19 de diciembre de 2011, 2 de abril de 2014 y en particular la de 11 de julio de 2013.

1. Se solicita la inmatriculación de una finca, descrita como solar de 222 metros cuadrados, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, utilizando como título inmatriculador una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales en la que los esposos, tras pactar el régimen de separación de bienes, se adjudican por mitades indivisas la finca que adquirieron como ganancial. Se acompaña acta de notoriedad acreditativa de que los esposos eran tenidos por dueños gananciales de dicha finca.

De las certificaciones catastrales resulta que el inmueble, además de tener una superficie de suelo de 222 metros cuadrados, tiene en su interior edificaciones con una superficie construida de 306 metros cuadrados. Pero se solicita expresamente la inmatriculación sólo del suelo, sin las edificaciones, las cuales son objeto de declaración de obra nueva en escritura posterior, pero con una superficie construida de 354,15 metros cuadrados, mayor que la que expresan las certificaciones catastrales.

El registrador rechaza la inmatriculación, en esencia, por dos defectos: 1.–Por concurrir a su juicio todos los indicios que esta Dirección General maneja para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada mediante la creación de un título ad hoc con el fin de obtener una inmatriculación y que, en el presente caso, consiste en la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) regulada en los artículos 1344 a 1410 del Código Civil), en una comunidad ordinaria por cuotas. 2.–Por no existir coincidencia entre el título que se pretende inmatricular y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al mismo, en tanto que en el título no consta la edificación que sí figura en dicha certificación. Tampoco existe coincidencia de descripción con la que figuraba en el título de compra previa a favor de los ahora otorgantes y a la que se refirió la consulta inicial sobre si la finca estaba o no inmatriculada.

El notario autorizante recurre alegando contra la supuesta instrumentalidad del título inmatriculador, y sosteniendo que la coincidencia entre la descripción de la finca a inmatricular y la certificación catastral basta que se refiera al suelo, y no necesariamente a las edificaciones enclavadas en él. Y que no se trata de un supuesto de inmatriculación en virtud de título público con acreditación de la previa adquisición mediante documento fehaciente, sino de inmatriculación en virtud de título público complementado con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

2. Comenzando por la última cuestión planteada, y como alega con razón el recurrente, este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 7 de abril de 2009, considera que «el acta complementaria del título público no sólo puede utilizarse cuando no existe el documento fehaciente anterior, sino también cuando, existiendo, no es posible que el mismo sirva de antetítulo inmatriculatorio por cualquier causa, entre las que hay que incluir las diferencias descriptivas entre uno y otro (...) pues, como también alega el recurrente, no puede ser de peor condición aquél cuyo antetítulo no es suficiente que el que carece en absoluto de él». Por lo tanto, el concreto defecto relativo a esta cuestión señalado en la calificación registral ha de ser revocado.

3. En relación a la posible instrumentalización de los títulos presentados para obtener la inmatriculación, esta Dirección General ha abordado dicha cuestión en numerosas resoluciones. Entre las más recientes, cabe señalar la de 7 de febrero de 2014, conforme a la cual «la inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. (...) De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto. 5. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados ad hoc con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador. El carácter ad hoc de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento. (...). Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Ahora bien, las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico, no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas. (...) El registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación ad hoc de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el artículo 1.277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.».

En el presente caso, el registrador en su nota de calificación no se limita a apreciar esa instrumentalización, sino que motiva detalladamente los extremos y circunstancias en que fundamenta su apreciación. De entre tales razones, la relativa a la simultaneidad del título inmatriculador no concurre realmente, pues como dice el recurrente, los dos títulos traslativos –la compra previa con carácter ganancial y la posterior adjudicación en liquidación de gananciales– distan entre sí varios años, además de que, como ya se ha indicado, no se pretende la inmatriculación en virtud de dos títulos traslativos consecutivos, sino en virtud de uno complementado con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.

Por esa misma razón, tampoco es relevante en el presente caso el indicio señalado por el registrador de no acompañarse el antetítulo.

En cambio, sí que concurren, y con singular relevancia, otros indicios señalados en la nota de calificación, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (cónyuges, en este caso), y sobre todo, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era común a dos esposos con carácter

ganancial, queda al final del proceso siendo también común a ambos esposos, pero por mitades indivisas, mediante la simple conversión de una comunidad germánica (la sociedad de gananciales) en una comunidad ordinaria por cuotas.

Y esa circularidad del resultado, sin necesidad de entrar a debatir de nuevo sobre si la aportación a la sociedad de gananciales o su liquidación son auténticos títulos traslativos a los efectos de permitir la inmatriculación de las fincas que tengan por objeto, conlleva a confirmar el defecto señalado por la calificación registral.

4. Procedemos a abordar ahora la cuestión relativa a la exigencia de coincidencia plena entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El artículo 53, apartado 7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

El registrador cita en su nota de calificación la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2013, en la cual se dijo que «nuestro ordenamiento jurídico exige que cualquiera que sea su configuración (finca perimetral, vuelo, subsuelo, edificación) coincidan en el momento de la inmatriculación Catastro y Registro de la Propiedad. No cabe a este respecto disociar la finca perimetral de la obra nueva existente, pues catastralmente configuran una sola finca, y como tal, con descripción totalmente coincidente, debe ser inmatriculada en el Registro».

Son numerosas las resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva con el documento en cuestión.

Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos -vid. Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 6 de mayo de 2009- como de los judiciales -vid. Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007 y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010- y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado -vid. Resolución de 2 de abril de 2014, que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005- pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión -lo cual no podría ser exigido retroactivamente- sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro».

En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

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.

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. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma.

Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que «la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de sus linderos».

Y, en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral). —vid Resoluciones de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010.

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.

Al respecto de lo primero, ya la Resolución de 19 de diciembre de 2011, señaló que «actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior».

Y respecto a lo segundo, esto es, la coordinación entre Registro y Catastro, debe tenerse muy presente que el objetivo esencial perseguido actualmente en el proceso de coordinación es alcanzar la coincidencia entre la finca registral y el inmueble catastral, en tanto que ambas son, generalmente, porciones concretas de la superficie terrestre, con lo que se encuentre en su interior.

Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos.

En cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles, (artículo 3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) como sería, por ejemplo, que quien sea previamente catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la descripción registral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad, o que el valor catastral hubiera de ser el único valor o precio a utilizar por la autonomía de la voluntad en los negocios jurídicos inmobiliarios y a consignar en los asientos registrales.

En concreto, en cuanto a las edificaciones existentes en el interior de una concreta finca o inmueble, y dadas las distintas finalidades esenciales del Registro de la Propiedad y del Catastro inmobiliario, son absolutamente diferentes las vías jurídicas y los requisitos exigidos para su constancia registral y para su constancia catastral. Baste señalar que la constancia registral es voluntaria, por virtud del principio de rogación, pero si se solicita, ha de acreditarse el cumplimiento fiel de una amplia serie de requisitos y garantías de

todo tipo exigidos legalmente, tanto por la normativa civil, como urbanística como por la reguladora de la edificación. En cambio, la constancia catastral de las edificaciones existentes en un inmueble, resulta obligada, y con independencia el cumplimiento o no de requerimientos civiles, urbanísticos o edificatorios.

Por ello, la inscripción registral de edificaciones se rige, fundamentalmente, por lo dispuesto en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, que ofrece diversas vías jurídicas en función de diversos supuestos, e impone para cada una de ellas y ellos los requisitos que han de ser cumplidos.

En una de esas vías, en concreto la del artículo 20.4 letra a), se hace expresa mención de la posibilidad de utilizar una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En caso de utilizarse tal vía para pretender la inscripción registral de una edificación, es evidente que se exigirá la plena coincidencia entre la descripción de la edificación contenida en el título y la que conste en el Catastro.

Pero en el supuesto que nos ocupa en el presente recurso, resulta que conforme al principio de rogación registral, sólo se solicita la inmatriculación de una finca como suelo, sin edificaciones, y que la constancia registral de las edificaciones –que el interesado, no siendo una administración pública, es libre de solicitar o no–, no se pide en el título calificado, sino en otro presentado con posterioridad.

Por todo ello, existiendo plena y total coincidencia en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica de la finca que se pretende inmatricular, esto es, su situación, superficie y linderos, con las que resultan de las certificaciones catastrales aportadas, ha de entenderse cumplida la finalidad esencial perseguida por el artículo 53 de la Ley 13/1996, y con ello, revocado este defecto concreto de la nota de calificación.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente y desestimar en el resto el recurso y revocar parcialmente y confirmar el resto de la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 4 de agosto de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, P. S. (Resolución de la Subsecretaría de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.