

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11515 *Resolución de 25 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Borja, por la que se suspende la anulación de la inscripción de determinadas fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don J. M. B. B., abogado, en nombre y representación de doña R. V. S., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Borja, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, por la que se suspende la anulación de la inscripción de determinadas fincas registrales.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura de manifestación de herencia autorizada por el notario de Zaragoza, don José Manuel Martínez Sánchez, el día 8 de noviembre de 2011, número 1.360 de protocolo, junto con los testamentos de las causantes, autos judiciales de declaración de herederos y demás documentos complementarios. En dicho documento los interesados en cuanto a las fincas descritas bajo los números 9-I a 49-I y debido a la imposibilidad de identificación con arreglo a Catastro, solicitan que se anulen sus descripciones registrales y reciban un nuevo número registral, cuya descripción se ajuste a sus correspondientes certificaciones registrales descriptivas y gráficas que se insertan en la escritura. En cuanto al resto de las participaciones indivisas y hasta completar la totalidad de la propiedad se solicita su anulación registral y un nuevo número registral con arreglo a dichas certificaciones. Se aporta con fecha 13 de mayo de 2014, certificado expedido por doña A. M. L. M., secretaria-interventor del Ayuntamiento de Luceni para acreditar la nueva demarcación de determinadas fincas para poder inscribir su actual localización.

II

La anterior documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Fundamentos jurídicos: Primero.—La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado: 1) Se suspende la inscripción del defecto de cabida de la finca descrita bajo el número 4-I, registral 5.173 de Luceni así como la toma de razón de la referencia catastral. En la precedente escritura, se describe de la siguiente forma: «Huerto regadío o solar en término de Luceni, carretera (...), de dos mil novecientos noventa y seis metros cuadrados, según título, pero según Catastro de 1.312 metros cuadrados. Linda: (...)» Referencia catastral: 5724...01SJ. La parcela catastral con la que se dice corresponde la finca registral 5173, y cuya certificación descriptiva y gráfica se incorpora a la escritura, se halla en «(...)» y tiene una superficie de solar de 1312. Dadas las diferencias de ubicación y de superficie existentes entre la finca registral y la parcela catastral, surgen dudas en cuanto a la identidad de la finca que impiden la constancia de la referencia catastral (artículo 45 de la Ley de Catastro Inmobiliario). Se suspende el defecto de cabida, que supone una reducción de la superficie inscrita a menos de la mitad de la que figura en el Registro, pues constituye una diferencia de 1684 metros cuadrados (2.996-1.312) esto es, una disminución de más del 56%, porque dada la considerable diferencia de superficie así como la distinta naturaleza de la finca registral con la parcela catastral con la que se dice corresponde,

surgen dudas en cuanto a la identidad de la finca (artículos 51, 298 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero y 16 dc junio de 2003, 3 de enero de 2006, 12 de septiembre de 2009, entre otras). Ha de aclararse además si la demarcación de esta finca es la señalada en la escritura (carretera...) o la que resulta de la certificación catastral (...), (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). 2) La finca descrita bajo el número 5-I, registral 7.211 de Luceni no figura inscrita a nombre de los causantes. Falta tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria). En relación con la descripción de la finca: Además, en el Registro figura con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela de terreno número dieciséis, en Luceni, que incluye un edificio de interés en deficiente estado de conservación, según el título presentado y sin que suponga esta declaración de obra nueva, con una superficie de mil quinientos noventa y ocho metros y veinticinco decímetros cuadrados. Linda: frente, (...); al fondo, vial pendiente de desarrollo, previsto en las Normas Subsidiarias de planeamiento, izquierda, parcelas once y quince, y derecha, terreno de las Hermanas V. J.» En el precedente título se describe como sigue: «Número ocho.–Piso segundo, de la casa que seguidamente se describirá; tiene dicho piso una superficie de ciento treinta y dos metros cuadrados que se divide de la casa, de planta baja, dos pisos y desván, en Luceni, calle (...) de ciento sesenta metros cuadrados de superficie, hoy se halla derruida.–Linda: derecha entrando, jardín de la finca de doña C. J.; izquierda y fondo, jardín de doña H. C. e hijas. Tiene una participación de treinta y cinco por ciento en el valor de la casa.» Referencia catastral: 6123...02LK. Se ha solicitado certificación municipal para la acreditación de la nueva demarcación, recibiendo con fecha trece de mayo de dos mil catorce. En cuanto a la mención de que «hoy se halla derruida» la casa no se acredita tal situación mediante la correspondiente declaración de ruina ni por cualquier otro medio admitido en Derecho (artículos 9, 208 de la Ley Hipotecaria, 51, 308 del Reglamento Hipotecario, 258 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 17 y siguientes del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de disciplina urbanística, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). La parcela catastral correspondiente a dicha referencia se encuentra ubicada en «(...)», tiene una superficie construida de 211, una cuota en Catastro de 6,98710% y el inmueble al que pertenece tiene una superficie de solar de 854 metros cuadrados y construida de 698 metros cuadrados. Dada las diferencias de ubicación y superficie existentes entre la finca registral y la parcela catastral con la que se dice corresponde, surgen dudas en cuanto a la identidad de la finca (artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 298, 437 del Reglamento Hipotecario, 38, 45 de la Ley de Catastro Inmobiliario). Ha de aclararse además si el número actual de gobierno de esta finca es el señalado en la escritura (...) o el que resulta de la certificación catastral (...). Dado que la finca 7211 se señala como «referencia registral» parece que pueden existir títulos de división horizontal y traslativos que no han tenido acceso al Registro. 3) Respecto de la finca 6-I se desconocen datos registrales (artículos 2, 3, 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario). Debe aclararse si es una finca que no está inscrita. En ese caso, no cabe su inmatriculación al no existir coincidencia total entre la descripción de la finca en este título y el título inmatriculador (extinción de condominio formalizada en escritura autorizada por el mismo notario de Zaragoza, don José-Manuel Martínez Sánchez, el veintisiete de septiembre de dos mil doce, bajo el número 399 de protocolo) y la parcela catastral con la que se dice corresponde, (artículos 9, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 del Reglamento Hipotecario, 57 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 38 y siguientes de la Ley de Catastro Inmobiliario). 4) Respecto de la finca descrita bajo el número 8-I se inmatricula por doble título en virtud del precedente título y de la escritura de extinción de comunidad presentada al mismo tiempo, autorizada por el mismo notario de Zaragoza, don José-Manuel Martínez Sánchez, el veintisiete de septiembre de dos mil doce, bajo el número 399 de protocolo que causó el asiento de presentación 1442. 5) En el expositivo I se hace constar que «En cuanto a los bienes descritos precedentemente bajo los números 9-I al 49-I, y debido a la imposibilidad de identificación con arreglo a Catastro los comparecientes solicitan del registrador de la

Propiedad se anulen sus inscripciones registrales y a partir de ahora reciban un nuevo número registral y cuya descripción se ajuste a sus correspondientes Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas, que se incorporan a la presente. En cuanto al resto de las participaciones indivisas y hasta completar la totalidad de la propiedad, se solicitaba su anulación registral en el presente documento, y que se conceda un nuevo número registral con arreglo a dichas certificaciones.» Se suspende la anulación de las inscripciones solicitada por cuanto no existe causa para dicha cancelación. Esta no es el medio adecuado para la adecuación de las fincas registrales a la descripción de Catastro. No procede su anulación sino su actualización conforme a la descripción actual de las fincas, agrupándolas en lo necesario (habida cuenta de que las 40 fincas descritas bajo los números 9.I a 49.I inclusive –tégase en cuenta que se ha saltado por error el ordinal 21.I– se sustituyen por las 29 fincas descritas bajo los números 1.a.I a 29.a.I), en general, practicando las modificaciones hipotecarias que procedan pero, en todo caso, respetando el tracto sucesivo. Conforme al artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, «Los asientos del Registro [...] están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.» La anulación de inscripciones habría de sostenerse sobre la base de los artículos relativos a la rectificación, sin embargo, no se da ninguna de las causas a que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria ni los presupuestos para la cancelación de inscripciones del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, (artículos 1, 6, 20, 40, 76 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 173 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 18 de la Ley de Catastro Inmobiliario). Además de lo anterior, en cuanto a las fincas descritas bajo los números 9.I y 49.I no se señalan sus datos registrales. Se observa que la descripción de ambas fincas es idéntica, por lo que puede que se haya duplicado en la escritura por error. Y en relación con la finca descrita bajo el número 11-I, registral 3737 de Luceni se encuentra inscrita a nombre de persona distinta de los causantes (artículos 1, 6, 20, 38, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario). En todo caso, la descripción de la finca no corresponde con la que se indica en la escritura. Parece que por error material se ha señalado otro número de finca registral, siendo la finca correcta la número 3727 de Luceni. Lo mismo ocurre con la finca descrita bajo el número 12-I, registral 1002 de Luceni, que no está inscrita a favor de los causantes y por ende falta tracto sucesivo y legitimación (artículos 1, 6, 20, 38, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario). En todo caso, la descripción de la finca no corresponde con la que se indica en la escritura. Parece que por error material se ha señalado otro número de finca registral, siendo la finca correcta la número 1022 de Luceni, que responde a tal descripción y cuyos restantes datos registrales son los que se indican en el título objeto de la presente calificación. En cuanto a la finca descrita bajo el número 19-I, registral 2242 de Luceni, los linderos y la cabida no se corresponden con los del Registro. Del Registro resulta que su cabida es de diecisiete áreas, ochenta y siete centiáreas y que linda al Norte, con L. G. M. y al Este con S. A. En cuanto a la finca descrita bajo el número 27-I, registral 3358 de Luceni, figura inscrita a favor de persona distinta de los causantes, falta tracto sucesivo (artículos 1, 6, 20, 38 de la Ley Hipotecaria). En cuanto a la finca descrita bajo el número 35-I, registral 2061 de Luceni, su cabida según Registro es de 35 áreas y 70 centiáreas y la de la finca descrita bajo el número 45-I, registral 3061 de Luceni es de 8754 metros cuadrados. En cuanto a la finca descrita bajo el número 48-I, registral 3335 de Luceni, las causantes no son titulares del pleno dominio de la totalidad de la finca, sino de una cuarta parte indivisa (artículo 1, 6, 9, 20, 38 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia se suspende la inscripción de las fincas descritas bajo los número 1.a.I a 29.a.I, ambos inclusive, por cuanto se describen en sustitución de las descritas bajo los números 9-I a 49-I, de modo que no cabe inmatricular aquéllas por cuanto darían lugar a una doble inmatriculación (artículos 1, 9, 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51, 298, 313 del Reglamento Hipotecario). Contra la presente nota podrá interponer (...) Si los defectos observados son subsanables, podrá solicitar la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, a efecto de ampliar el plazo para su subsanación con protección registral. El asiento practicado, en cuanto se refiere

al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en ella. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Dulce María Calvo González-Vallinas registrador/a de Registro Propiedad de Borja a día dieciséis de mayo del año dos mil catorce».

III

Contra el defecto señalado con el número 5 de la citada nota, don J. M. B. B., abogado, en nombre y representación, según acredita debidamente, de doña R. V. S., interpone recurso mediante escrito de fecha 13 de junio de 2014, en el que resumidamente expone: Que deben aplicarse los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 313 del Reglamento Hipotecario; Que se trata en la escritura de hacer coincidir la realidad física con la realidad registral a través del procedimiento que la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario establecen, esto es, a través de una escritura pública en la que todos los interesados solicitan la cancelación de las inscripciones erróneas y solicitan la inscripción de las fincas que tienen realidad contrastada y registrada administrativamente; Que no se produce ni puede producirse perjuicio a tercero, y Que al ser imposible identificar con la realidad física con las inscripciones registrales porque las descripciones se refieren a linderos antiguos, las cabidas no coinciden, no se puede determinar qué finca se corresponde con las que realmente se sabe que han sido poseídas por los causantes y que son las que aparecen en la relación de descripciones catastrales. Reitera que todos los causahabientes de las titulares están de acuerdo con la cancelación y que se trata de evitar dobles inmatriculaciones. Incide en los anteriores argumentos y finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación en cuanto a dicho extremo.

IV

La registradora de la Propiedad, emite su informe con fecha 11 de julio de 2014 manteniéndose íntegramente en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 9.1, 40, 76, 79, 80, 82 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 173, 198 y 313 del Reglamento Hipotecario; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y las Resoluciones de este Centro Directivo de (causa de los negocios) 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 6 de julio y 16 de octubre de 2006, 9 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 17 de octubre de 2012 y 16 de enero, 7 de mayo y 4 de julio de 2013 y de (identidad de la finca) 12 de abril de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de noviembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 28 febrero, 19 marzo, 29 de junio, 27 noviembre y 4 diciembre de 2007, 25 enero y 26 de noviembre de 2008, 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012, 4 de abril y 4 de diciembre de 2013 y 16 de mayo de 2014.

1. Reducido el recurso al defecto 5 de la nota de calificación, se trata de dilucidar en este expediente si con motivo del fallecimiento de las titulares registrales de determinadas fincas, puede solicitarse que se anulen las inscripciones referentes a 49 fincas que figuran, salvo dos de ellas, inscritas en el Registro y que se sustituyan por 29 parcelas catastrales de forma que éstas reciban un nuevo número registral.

2. El defecto de la nota de calificación no puede sino ser confirmado. Como bien dice la registradora en su nota el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales y producen

todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo, ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los asientos actualmente existentes. Simplemente por no poder identificarse a juicio del recurrente las fincas registrales con sus correspondientes certificaciones catastrales, entiende que procede su cancelación y la extensión de una nueva descripción no ya en el historial de dicha finca, sino abriendo folio nuevo.

Tampoco puede alegarse lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, bien es cierto que en base al párrafo primero del artículo 82, se ha cuestionado si resulta admisible el mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente, pero la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. Así resulta de la propia ley en sus artículos 79 y 80, del artículo 193 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

En consecuencia, el mero acuerdo de los titulares registrales no puede provocar la rectificación registral sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y no puede entenderse por tal la mera manifestación en cuanto a la identidad de las fincas sin que se acredite en forma alguna.

En el caso de este expediente la causa alegada no puede provocar, conforme a lo antes indicado, la anulación y cancelación de las inscripciones. Por lo que, constando inscritas las fincas, no cabe inmatricular las que ahora se describen como sustitutas de aquéllas, lo que daría lugar a una doble inmatriculación, sino su actualización adecuando las descripciones de las fincas que obran en el Registro a las catastrales que, según afirman, coinciden con la realidad física de las mismas, practicándose, de ser preciso, las correspondientes modificaciones hipotecarias.

3. La descripción de las fincas en los títulos a inscribir, en un sistema de folio real como el español, es un elemento esencial tanto de identificación de las mismas como de permanente actualización de tal descripción, en cuanto sea posible, a la realidad. En este sentido se ha procurado constantemente la coordinación entre el Catastro y el Registro, y así el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad, b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

La importancia en la determinación de la finca registral, estriba en que constituye la base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles. Por lo tanto, para acreditar la correspondencia de las fincas registrales con las catastrales deben existir datos suficientes que permitan constatar la identidad de las fincas, de forma que no haya duda de que los derechos inscritos, recaen sobre ellas.

En el caso de este expediente las diferencias existentes no permiten acreditar dicha identidad, acreditación que como se ha dicho antes, no puede producirse por una mera manifestación de los interesados.

4. Finalmente, el recurrente no hace alusión en el escrito de recurso al resto de observaciones que se incluyen en el defecto 5 de la nota de calificación, relativas tanto a

las descripciones de las fincas como al hecho de aparecer inscritas algunas de ellas a favor de terceros, o tener los interesados únicamente una participación indivisa de dichas fincas. Circunstancias todas ellas que inciden en la imposibilidad de realizar las operaciones solicitadas y que contradicen además la afirmación del recurrente de no existir un probable perjuicio para terceros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 25 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.