

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3310 *Resolución de 14 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden a inscribir la constatación de una referencia catastral en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don M. M. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, a inscribir la constatación de una referencia catastral en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. M. C. y su esposa, doña S. T. A., y presentada en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden el día 16 de octubre de 2015, solicitaron que modifiquen la referencia catastral de la finca registral número 8.721. Acompañan acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha de 25 de agosto de 2014, donde, además de la nueva referencia otorgada, se puede observar la titularidad compartida al 50 % de los interesados, en virtud de derecho de propiedad plena y en régimen de gananciales.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden Entrada N.º: 5295 del año: 2.015 Asiento N.º: 1.770 Diario: 109 Presentado el 16/10/2016 a las 12:50 Presentante: M. C., M. Interesados: don M. M. C., doña S. T. A. Naturaleza: Instancia Objeto: modificación Quintanar de la Orden, a veintisiete de octubre del año dos mil quince, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de Hecho. I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) La finca a que se refiere la instancia (registral 8721 del término de Quero) consta inscrita en la actualidad a favor de persona distinta de los peticionarios. Fundamentos de Derecho I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Carecer de legitimación para instar la constancia de la referencia catastral de la finca referida el peticionario, por haber sido transmitido el inmueble a tercero (art. 20 LH). III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Fdo. Andrés Juez Pérez (firma ilegible) Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden (Toledo)».

III

Don M. M. C. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden el día 17 de diciembre de

2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: Que la finca registral número 8.721 es la resultante de la agrupación de las fincas 8.669 y 8.703, e inscrita en pleno dominio a favor de don M. M. C. y doña S. T. A., y Que, según el propio Registro, la finca en cuestión consta como titularidad de «Caja Rural de Castilla-La Mancha» como consecuencia de la ejecución de títulos no judiciales número 60/2010. Cabe indicar que dicho procedimiento no se ha archivado, habiéndose formulado el preceptivo recurso.

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de diciembre de 2015, el registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria; 53.5 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2, 3, 9 y 40 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999 y 13 de octubre de 2009.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia privada en la que se solicita la incorporación de la referencia catastral por quien no es el titular registral de la finca. Acompañan acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha de 25 de agosto de 2014, donde además de la nueva referencia otorgada, se puede observar la titularidad compartida al 50% de los interesados, en virtud de derecho de propiedad plena y en régimen de gananciales. Son datos relevantes los siguientes: según el historial registral de la finca, actualmente aparece inscrita a favor de la «Caja rural de Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito» en virtud de mandamiento de ejecución inscrito el 13 de marzo de 2014. Anteriormente, esta finca apareció inscrita a favor de don M. M. C. y su esposa, doña S. T. A., los que ahora solicitan la incorporación de la nueva referencia catastral en virtud de escritura de agrupación inscrita el 4 de mayo de 2007.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción señalando como defecto carecer de legitimación para instar la constancia de la referencia catastral de la finca referida el peticionario, por haber sido transmitido el inmueble a tercero (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

El recurrente señala que, según el propio Registro, la finca en cuestión consta como titularidad de «Caja Rural de Castilla-La Mancha» como consecuencia de la ejecución de títulos no judiciales 60/2010. Cabe indicar que dicho procedimiento no se ha archivado, habiéndose formulado el preceptivo recurso y que con anterioridad aparece inscrito a nombre de su esposa y de él con carácter ganancial.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto conviene hacer un breve estudio de alguno de los principios que informan el sistema registral español. Así encontramos el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) que supone que extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) según el cual para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. El principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Y el principio de rectificación de los

asientos registrales, o su cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

En combinación de los mencionados principios registrales resulta que la rectificación del contenido del Registro presupone, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. Esta es también la doctrina reiterada de este Centro Directivo ya señalada en diversas Resoluciones de 16 de enero de 1990 y 14 de junio de 1993.

3. En el presente caso los interesados, que no son titulares registrales de la finca, solicitan la incorporación de la referencia catastral, en cuyo caso y en base a todo lo expuesto, la petición ahora solicitada, en cuanto supondría la rectificación de una pretendida inexactitud registral, cual es el la incorporación de esa nueva referencia catastral de la finca agrupada, ha de denegarse pues ni consta el consentimiento de dicho titular registral, ni aparece que el procedimiento en el que recayó la sentencia cuya inscripción se solicita, se haya entablado directamente contra él. Lo mismo ocurre para rectificar (superficie, linderos) la descripción registral de una finca en comunidad, es necesario el consentimiento de todos los condueños (Resolución de 13 de octubre de 2009).

Este criterio también viene recogido en artículo 53.5 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que actualmente está derogado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, pero vigente en el momento de presentación de la solicitud en el Registro de la Propiedad, cuando señala que «en todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas...». En este mismo sentido el artículo 40 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, señala que: «1. Están obligados a aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles: (...) c) Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles».

Finalmente debe rechazarse el argumento que señalan los interesados de que en el acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha de 25 de agosto de 2014, donde además de la nueva referencia otorgada, se puede observar la titularidad compartida al 50% de los interesados, en virtud de derecho de propiedad plena y en régimen de gananciales, y ello es así porque la titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro. Así resulta de los siguientes preceptos de la Ley del Catastro Inmobiliario, artículos 2.2, «lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro», 3.3, «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos», y 9.4, «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la del título inscrito en el Registro de la Propiedad».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.