

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4325 *Resolución de 7 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sant Mateu, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Manuel Adán García, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público.

Hechos

I

En escritura pública otorgada por el notario de Alcalà de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, el día 20 de septiembre de 2016, número 686 de su protocolo, se formalizó la compraventa de una finca que se dice estar sin inmatricular, incorporando al título certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura la titularidad catastral de la finca «en investigación».

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña B. M., A., el día 20/09/2016, bajo el asiento número 676, del tomo 68 del Libro Diario y número de entrada 2909, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alcossebre-Alcalá de Xivert Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 686/2016 de su protocolo, de fecha 20/09/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–Falta acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca/s de la que resulte catastrada a nombre de transmitente o adquirente. Se encuentra catastrada «en investigación». Fundamentos de Derecho: Artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Artículos 9,1 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51,1-4 de su Reglamento; 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; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de esta Dirección General de 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 y 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a veintisiete de diciembre del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, interpuso recurso el día 19 de enero de 2017 mediante escrito en el que

alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho 1.—El calificador habrá de tener en cuenta los documentos que obren en archivos o registros a los que pueda acceder libremente como los de su propio registro y su propia OL (incluso en páginas digitales como ejustice ex Res 28/7/16, o Certificación del Catastro ex Res 9/4/15); entre otras lo dijo la Res 4/2/15 «Es doctrina de este Centro Directivo señalada en numerosas Resoluciones, que el Registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral... (Resoluciones de 16 de febrero de 2012... de 28 de febrero de 2012... 11 de junio [1.ª], 5 [2.ª], 24 [2.ª] y 30 [2.ª] de octubre y 6 de noviembre de 2012 [1.ª] y 24 de junio de 2013 [1.ª]... de 1 de junio de 2013... Resoluciones de 1 y 11 de julio y 6 de septiembre [6.ª] de 2013...) Se trata de obtener datos que de manera objetiva e indubitada, acrediten o complementen el contenido de la documentación presentada o que apoyen la emisión de una calificación lo más precisa y acertada posible...». 2.—Se adjuntan dos certificaciones obtenidas telemáticamente del Catastro (con idéntica aplicación de la que dispone el calificador) de las que resulta no sólo que la finca está catastrada a nombre del adquirente, sino que lo está desde el 4/10/16. En otras palabras, cuando el calificador emitió su calificación el 27/12/16: conoció, o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, que la finca estaba catastrada a nombre del adquirente».

IV

El registrador de la Propiedad de Sant Mateu informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 173 del Reglamento Notarial; la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril, 17 de julio, 17 y 19 de noviembre y 21 de diciembre de 2015 y 3 de octubre y 22 de noviembre 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca cuando no coincide el titular catastral con el transmitente o adquirente, ya que la titularidad catastral figura en el Catastro «en investigación» según la certificación catastral incorporada al título.

Alega el notario recurrente que la titularidad catastral ya era coincidente con el título inmatriculador al tiempo de emitirse la calificación y que el registrador debería haber consultado al efecto la Sede Electrónica del Catastro.

2. Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la

certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Además del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «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».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público. En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Sin embargo, en el supuesto de este expediente tales dudas no se han expuesto en la calificación y, además, dicha circunstancia no podría tomarse en consideración como indicio, considerando que la titularidad catastral de la finca ya constaba a favor de un particular al tiempo de emitirse la calificación, lo cual nos lleva a analizar la siguiente cuestión planteada en el recurso.

3. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la posibilidad de consulta directa por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro, hay que recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016) acerca de que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. El registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral. Y lo mismo cabe decir en cuanto a los notarios, que disponen de iguales accesos a organismos oficiales, respecto a la elaboración de documentos inscribibles o la subsanación de los defectos que éstos pudieran adolecer (cfr. artículo 173 del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.