

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7110 *Resolución de 11 de mayo de 2018, 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 Jerez de la Frontera n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio firme de auto relativo a un expediente de dominio de inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, don Fernando José Bozal Dugo, por la que se suspende la inscripción de un testimonio firme de auto relativo a un expediente de dominio de inmatriculación.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Jerez de la Frontera, en fecha 27 de mayo de 2009, en autos de expediente de dominio para la inmatriculación número 203/2008, se declaró justificado el dominio de don M. A. G. y doña M. C. J. de una finca urbana, del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, con una superficie de 86 metros cuadrados de suelo. Se acompañaba certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 24 de enero de 2008 de la que resultaba la descripción de la finca en términos coincidentes con la que consta en el propio auto.

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera Número Tres, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña A. C., P., el día 13/12/2017, bajo el asiento número 537, del tomo 89 del Libro Diario y número de entrada 6760/2017, que corresponde al documento expedido por el Juzgado de Primera Instancia Cinco de Jerez de la Frontera, procedimiento 203/2008, de fecha 27/05/2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se solicita inmatriculación de una finca, acreditándose su adquisición mediante expediente de dominio seguido al efecto. Fundamentos de Derecho: El artículo 9 apartado b) de la Ley Hipotecaria establece: "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:.. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices... Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa". En el presente caso, no se

acompaña certificación catastral ni base gráfica alternativa de las que resulte la representación gráfica georreferenciada de la finca que ha de ser objeto de inmatriculación. 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 calificación (...) Jerez de la Frontera, 27 de diciembre de 2017. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2018 en el que alega lo siguiente: «Don M. A. G., con DNI número (...), y domicilio (...) interpongo este recurso en mi calidad de presentante registral del documento, designado en el mismo, en base a los siguientes hechos: Hechos Que según se recoge en el Auto número 413/09, de 5 de mayo de 2009, dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 5 de Jerez de la Frontera, se declaró justificado el dominio de quien suscribe de la finca sita en calle (...) de Jerez de la Frontera. Que en la fecha 13 de diciembre de 2017, se solicitó se procediese a la calificación e inscripción de la finca en el Registro Civil [sic] número 3 de Jerez de la Frontera, recibiendo respuesta negativa por parte del mismo, argumentando no haber acompañado certificación catastral de la finca, la cual se aportó. Tras presentar alegaciones, y volviendo a recibir respuesta negativa del Registro, es por lo que me veo en la obligación de interponer el presente recurso, a fin de solicitar se realice la calificación e inscripción registral. Se aporta con este escrito: - Auto referido, número 413/09, de 5 de mayo de 2009, dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia número 5 de Jerez de la Frontera, así como referencia catastral del inmueble y certificación catastral descriptiva y grafica del bien - Comunicaciones emitidas por el Registro de la Propiedad número 3 de Jerez de la Frontera. - Certificación catastral descriptiva y grafica emitidas por la entidad Jereyssa de Jerez de la Fra., en la fecha 2 de febrero de 2018. Solicito, se realice la calificación e inscripción registral de la finca descrita, y se nos dé plazo de subsanar el presente escrito en caso de haber incurrido en algún error».

IV

El registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 3 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 21 y 326 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria 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; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 2012, 23 de abril y 4 de agosto de 2014, 9 de abril de 2015, 5 y 7 de julio y 3 de octubre de 2016 y 30 de agosto de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación, acompañado de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2008. El registrador señala como único defecto que no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figuren las coordenadas georreferenciadas de la finca.

2. La cuestión que se plantea en este recurso ya fue abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 7 de julio de 2016 y 30 de agosto de 2017. Según se indicó entonces, sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio).

En particular, conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, circunstancia esta que no supone añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior: dicha representación gráfica será necesariamente la catastral que ya debía aportarse conforme a la normativa vigente antes del 1 de noviembre de 2015 (apartado séptimo del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social).

3. Ahora bien, la única concreta cuestión que se plantea en este expediente por el recurrente y, según resulta del informe del registrador, es si, habiéndose aportado por el recurrente junto con el testimonio del auto una certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 24 de enero de 2008, en la que no figuran las coordenadas georreferenciadas de la finca, puede exigirse la aportación de nueva certificación de fecha actual en la que figuren dichas coordenadas.

Este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en numerosas ocasiones sobre la existencia de un conjunto de deberes de coordinación, colaboración e interrelación entre diferentes administraciones que eviten dilaciones o duplicidades para los administrados, dentro de las cuales los registradores se incluyen entroncados en el Ministerio de Justicia, y concretadas en sus relaciones con el Catastro como registro público en los artículos referidos en los «Vistos» de la legislación del Catastro. La Resolución de 23 de abril de 2014 vino a establecer que «el registrador en su calificación no tiene necesariamente que limitarse a la pura literalidad del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a los medios o elementos de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro sino a su interpretación conforme a la realidad social y a la finalidad y principios del propio Registro como consecuencia del ámbito del procedimiento y tratamiento de datos por la imparable introducción de nuevas tecnologías que hacen insostenible esa pura literalidad del precepto, teniendo en cuenta además los principios de facilidad probatoria y proporcionalidad, así como los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, que permiten que tenga en cuenta el contenido de otros Registros a los que pueda acceder el registrador por razón de su cargo. Por tanto, aunque se parte siempre del principio de rogación y de la obligación por parte de los interesados de suministrar los documentos que sean necesarios para la inscripción que se solicite, ello no impide que siempre que el registrador de la Propiedad tenga a su alcance determinados medios de otros Registros u Oficinas que sean fácilmente accesibles, pueda utilizarlos, aunque no esté obligado a ello, para facilitar la tramitación del procedimiento registral y aclarar algunos extremos, como ocurre en el presente supuesto en que, (...), si la certificación catastral aportada ofrece algunas dudas sobre un determinado dato, no hay inconveniente en que si el registrador puede acceder fácilmente a los datos del Catastro pueda tenerlos en cuenta en el procedimiento registral para determinar la suficiencia o insuficiencia de la certificación catastral aportada y para decidir si es necesario que el propio interesado complemente la prueba de dicho extremo por cualquiera de los otros medios que establece el citado artículo y cuya aportación corresponde al interesado. Y se confirma

este criterio en un ámbito, como el de coordinación del Registro de la Propiedad con el Catastro, en que el propio Texto Refundido de la Ley del Catastro prevé la necesaria colaboración y comunicación tanto de Notarios como de registradores con el Catastro y viceversa, para la mejor realización de sus respectivas funciones (artículos 18.2.º, 33.4 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Catastro aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo)».

En el mismo sentido, como señalara la Resolución de 11 de junio de 2012 mediante una comunicación directa entre el Registro y otros registros públicos, el recurso podría evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si el registrador antes de poner la nota, hubiese consultado directamente la información concerniente y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles, pues el principio de rogación registral, en efecto, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba.

De esta manera el registrador debe favorecer la práctica de la inscripción, siempre que se cumplan todos los demás requisitos del procedimiento registral, tales como rogación, legalidad y especialidad, dentro de sus límites naturales y proporcionales. Por otra parte, en la Resolución de 9 de abril de 2015 se indicaba que «como bien ha quedado expuesto por este Centro Directivo, el registrador en su calificación puede e incluso debe consultar los registros jurídicos o administrativos existentes a su alcance para asegurar la legalidad y validez de los actos susceptibles de inscripción, y esta actuación no debe servir solo para controlar la correcta actuación o la adecuada intervención de un representante o la vigencia de su poder, la situación de un inmueble o sus construcciones, sino también para poder comprobar la adecuación de un documento cuya existencia es solo presunta al haberse incorporado por medio de una fotocopia, a los efectos de favorecer y facilitar la inscripción. La consulta del registrador directamente en un registro administrativo público como es el Catastro le es factible y propia dentro de sus funciones para evitar o justificar una calificación negativa, por lo que debe producirse en los mismos términos y con el mismo alcance para consolidar una calificación positiva».

En definitiva, 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 (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016).

4. En las antes citadas Resoluciones de 7 de julio de 2016 y 30 de agosto de 2017 también se recuerda que en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

Si bien, hay que matizar que en el caso de este expediente no es precisa siquiera una solicitud expresa del interesado para que pueda procederse a obtener la certificación catastral actualizada con las coordenadas, dado que el propio interesado ya aportó una

certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, por lo que debe entenderse cumplido el principio de rogación en cuanto a la inscripción de representación gráfica catastral de la finca, aunque conste en certificación catastral emitida sin coordenadas al ser anterior a la operatividad de este servicio.

Como señala el apartado 1 de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, «si se aportara una certificación catastral descriptiva y gráfica para su inscripción en el Registro, emitida cuando no estaba aún operativo dicho servicio, el registrador podrá solicitar y obtener para el mismo inmueble y con la misma referencia catastral la certificación catastral descriptiva y gráfica con la lista de coordenadas geográficas de los vértices del inmueble catastral a que se refiere el párrafo primero de este apartado».

Asimismo, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que el apartado 8.º de la Resolución Conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes» (Resolución de 12 de mayo de 2016).

Por todo ello el defecto, tal y como se formula, no puede mantenerse, ya que el registrador debería haber obtenido directamente dicha certificación catastral con las coordenadas de la finca.

Cuestión distinta, no planteada por el registrador en la calificación, es que, una vez obtenida la nueva certificación catastral, los datos catastrales actualizados no se correspondan con la descripción de la finca en el título. En tal supuesto habrá que estar a la doctrina que sentó este Centro Directivo en la Resolución de 12 de mayo de 2016, distinguiendo si las alteraciones catastrales sobrevenidas se deben a la modificación de la geometría de la parcela o a meras rectificaciones de los datos alfanuméricos de la certificación para su congruencia con la superficie gráfica. No obstante, esta cuestión no constituye objeto de este recurso al no haberse abordado en la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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, 11 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.