

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16978 *Resolución de 19 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. M. P. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de junio de 2018 ante el notario de Madrid, don José María Madrideo Fernández, con el número 1.467 de protocolo, doña M. L. y doña M. C. C. B. vendieron la finca registral número 6.661 de Villa del Prado a don R. M. P.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Registro de S. Martin Valdeiglesias.
Entrada N.º: 1253 del año: 1018.
Asiento N.º: 884 Diario: 78.
Presentado el 07/06/2018 a las 09:00.
Presentante: M. P., R.
Interesados: doña M. C. C. B., doña M. L. C. B., don R. M. P., doña M. C. C. B., doña M. L. C. B., don R. M. P.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: Compraventa.
Protocolo N.º: 1467/2018 de 06/6/2018.
Notario: José María Madrideo Fernández, Madrid.
San Martín de Valdeiglesias, a diez de julio del año dos mil dieciocho, 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) Se encuentra presentado y calificado con defecto, pendiente de despacho, el título previo.
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 Hipotecario 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) Estar pendiente de despacho, calificado con defecto, el título anterior (arts. 17 y 20 LH).

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. No se ha practicado anotación de suspensión ya que no se ha solicitado.

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. Lucía Teresa de Rueda Calvo Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. M. P. interpuso recurso el día 20 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho

I. Como se indica en la resolución que ahora se recurre, la denegación de la inscripción del título consistente en una escritura de compraventa presentada por esta parte, es consecuencia de la denegación de la inscripción del título previo consistente en otra escritura notarial, otorgada más de un año atrás, en el que las entonces comparecientes y ahora vendedoras, modificaron su título adquisitivo del dominio consistente en una escritura de partición hereditaria.

II. En consecuencia, los argumentos de este recurso se dirigirán a combatir los argumentos vertidos por el registro en la resolución denegadora de la inscripción de la escritura por la que las vendedoras modificaron su escritura de herencia, por entender que dichos argumentos se encuentran implícitos en la resolución a mí dirigida y ahora impugnada.

Fundamentos de Derecho

A) Jurídico-procesales.

(...).

B) De fondo.

1. Entrando ya en la argumentación de la referida resolución, se observa que la misma se centra en la valoración de la escritura presentada como una simple rectificación de cabida, la cual a la postre es rechazada de plano por ser superior al 10% y con ello contravenir el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que tanto la Sra. Registradora como el Sr. Notario autorizante aplican a este supuesto de manera errónea ajuicio de esta parte.

A partir de ahí, la Sra. Registradora lleva a cabo una narración argumentativa sobre el hecho no cuestionado de los límites porcentuales para proceder a la rectificación de la cabida con arreglo al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, exponiendo, de manera innecesaria, qué procedimientos han quedado derogados con la reforma de 2015, entre los que menciona el doble título que a su juicio estaría derogado tácitamente.

Pero incurre en el error la Sra. Registradora de tratar la cuestión como se de una simple escritura de rectificación se tratase, ignorando el que como continuación a tal escritura se ha presentado otro título más, fechado más de un año después, solicitando la inmatriculación de la finca con sus linderos, descripción y superficie modificados. Y la regulación de la inmatriculación no sólo no ha sido derogada por la Ley 13/2015, sino que goza de una nueva y expresa regulación, lo cual hace ocioso el planteamiento de ninguna derogación tácita.

Establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria:

«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.»

En el presente caso vemos, sin entrar en minucioso detalle, que todos los requisitos se cumplen:

- La finca no está inmatriculada a favor de otra persona.
- Existe un doble título con un año de separación.
- Existe identidad de la descripción de la finca en los dos títulos.

En cualquier caso, no se ha procedido en la resolución denegatoria que ahora se impugna a rebatir esta cuestión pese a encontrarse ante un claro supuesto de inmatriculación por doble título. Dicho de otra forma, se la ha planteado al Registro la inscripción de una escritura en la que concurría un doble título en virtud del artículo 205 LH, y la ha denegado por que no se dan los requisitos de rectificación de cabida del artículo 201 LH.

2. No cabe duda de que concurren los requisitos para proceder a la inscripción de la compraventa con la nueva descripción de la finca adquirida, pues eso es lo que persigue el legislador al establecer un precepto del tenor del artículo 205 LH. Aplicando al aforismo legal «quien puede lo más, puede lo menos», no parece razonable pensar que la Ley permita inmatricular una finca, de la nada, mediante la presentación de un doble título, y no permita modificar la descripción de una finca ya inmatriculada erróneamente. De hecho, la propia Dirección General, cuando ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto ha desdibujado ese límite del 10% en resoluciones como la de 10 de octubre de 2017 y la de 16 de enero de 2018.

En cuanto a la primera de las resoluciones citadas, la DGRN confirma que la concordancia descriptiva no ha de ser total y se limita a exigir una coincidencia razonable, con alusión a los criterios del artículo 9 «b», entre ellos las diferencias de superficie no superiores al 10%, criterio que, no obstante, no es absoluto, pues la propia resolución admite la concordancia descriptiva entre ambos títulos en un caso en que existía una diferencia de superficie entre la descripción de las fincas en el título previo y en el inmatriculador superior un 10%, pero en el que se consideró acreditada la identidad de la finca en ambos títulos, resultando que en ellos se expresaba la referencia catastral a pesar de que existía una diferencia entre la referencia catastral que se hizo constar para la finca en una y otra escritura. La resolución de 16 de enero de 2018, por su parte, aplica la misma doctrina, afirmando que si la identidad exigida entre los dos títulos fuera absoluta carecería de sentido la referencia de la norma al juicio del registrador. Dice, además, la DGRN que, si se rectificase el título previo con intervención de todos los otorgantes del mismo para adaptar su descripción al título inmatriculador, la fecha de dicho título previo a efectos de la inmatriculación sería la de la propia rectificación.

En consecuencia, procede efectuar una nueva calificación en la que se contemple la inmatriculación de la finca con la descripción correcta».

IV

La registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 198, 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2013, 17 de noviembre de 2015, 7 de abril y 30 de agosto de 2017 y 28 de mayo y 19 de julio de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de compraventa encontrándose suspendida por haber sido calificada negativamente una escritura presentada previamente, consistente en una rectificación descriptiva de la finca. La registradora considera que no procede la inscripción en tanto no se despache el título previamente presentado. El recurrente alega que existen dos títulos consecutivos y

podría practicarse una inmatriculación de la superficie no inscrita, invocando a este efecto el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

2. La registradora señala como único defecto la pendencia del asiento de presentación de un título que debe despacharse previamente al que es objeto de este expediente.

Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente.

En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Es por ello que la calificación debe ser confirmada.

3. Las alegaciones que invocan el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para lograr la inmatriculación de un exceso de cabida no pueden ser estimadas.

El artículo 298 del Reglamento Hipotecario dispone en su apartado 3 que «podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente».

La remisión al apartado 1, que a su vez se remite al artículo 205 de la ley, conlleva la posibilidad de hacer constar un exceso cabida aportando dos títulos públicos adquisitivos en los que figure la mayor cabida de la finca con los demás requisitos expresados en la norma transcrita. Por tanto, la posibilidad de inmatriculación mediante un doble título de un exceso de cabida encuentra su fundamento en el citado artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

En este punto debe reiterarse una vez más la doctrina consolidada de esta Dirección General acerca de la inaplicabilidad del artículo 298 del Reglamento Hipotecario tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Así las Resoluciones de 7 de abril de 2017 o 30 de agosto de 2017 afirmaron que «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. (...) Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario (...).

No son correctas las apreciaciones del recurrente acerca de que, dado que actualmente sigue vigente el régimen de inmatriculación en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se entiende que sería aplicable para acreditar un exceso de cabida.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este precepto contempla la regulación de la inmatriculación de fincas que no aparezcan inscritas a favor de persona alguna supuesto que no concurre en este caso, en el que la finca se encuentra inscrita, en contra de lo que aprecia el recurrente. Y no se incluye en el artículo ninguna posibilidad de acreditación del exceso de cabida en los términos en los que hace el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, como tampoco se encuentra en el reformado Título VI de la Ley Hipotecaria, limitándose actualmente los medios para lograr la rectificación descriptiva a los que ya se han enunciado reiteradamente por esta Dirección General desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de

aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

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

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, 19 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.