

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7414 *Resolución de 15 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa para inmatricular una finca y un aprovechamiento de aguas.*

En el recurso interpuesto por don A. R. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa para inmatricular una finca y un aprovechamiento de aguas.

Hechos

I

Con fecha 20 de enero de 2021, bajo el asiento 2998 del Tomo 135 del Libro Diario y con el número 467 del Libro de Entrada, se presenta en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana una escritura de compraventa autorizada el día 19 de agosto de 1986 por el notario del Telde, don Francisco Arriola Arrate, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero don Adelardo Seco de Herrera y Fernández, con el número 482 de protocolo, acompañada de una previa escritura de donación otorgada el día 30 de abril de 1984 ante el notario de Telde, don Jesús María Ferreiro Cortines, con el número 965 de protocolo, con el fin de obtener la inmatriculación de una finca.

Esta documentación había sido presentada anteriormente en tres ocasiones al entonces Registro de la Propiedad de Telde número 2, habiéndose suspendido la inscripción a practicar por falta de título previo los días 18 de julio y 2 de noviembre de 2001, y nuevamente el día 24 de agosto de 2020 bajo el asiento 3199 del Tomo 134 del Libro Diario, con el número 4012 del Libro de Entrada, y objeto de calificación desfavorable el día 26 de agosto de 2020 por, al igual que en el presente expediente, no acompañarse certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas en términos coincidentes con la descripción de las fincas en el título, y, en cuanto a las horas de agua, por falta de inscripción previa del heredamiento en el registro administrativo correspondiente y en este Registro.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos.

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a compraventa.

Fundamentos de Derecho.

En cuanto a las fincas descritas bajo los números 1) y 2) del Exponen I:

– Aportar Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de absoluta identidad con las descripciones contenidas en el título inmatriculador, a los efectos no sólo de la calificación por el registrador de los extremos exigidos en el citado art. 205 LH, en orden a verificar la falta de previa inscripción de las fincas y de que no existe duda alguna sobre la coincidencia, total o parcial, con otras fincas previamente inmatriculadas; sino también a los efectos de que, de acuerdo con las exigencias de los arts. 9 y 10 LH, se incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas que complete la descripción literaria de la misma.

En cuanto a las horas de agua descrita bajo el número 3) del Exponen I:

– Falta la previa inscripción del Heredamiento en el Registro administrativo correspondiente y en el de la Propiedad (art. 20 LH).

Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota, puede ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día veintiséis de Enero del año dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. R. interpuso recurso el día 9 de febrero de 2021 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Expone:

Primero. Que he llamado por teléfono a ese registro sobre la escritura que obra en esa dirección con el n.º ticket o factura simple (...) y me han dicho que no estaba despachada porque estaba defectuosa. Y como he recibido un legajo de documentos de la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, que a la vista de esta documentación he presentado un recurso de reposición a esta Gerencia Catastral. Recibido en dicha gerencia el día 29/01/21. (...)

Segundo: Que por medio del presente escrito interpongo:

Recurso de reposición: Contra la resolución dictada por ese Registro si de estos datos adjuntos se refiere.

Tercero: (...) nota simple informativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Telde-Valsequillo, donde manifiesta que en la demarcación de este Registro que comprende el término municipal de Valsequillo de G.C. no aparecen bienes inscritos de clase alguna a favor de don D. S. S., casado con doña C. R. N.

Cuarto: Que visto el Recurso de Reposición interpuesto por don A. R. R. me comunica la inadmisión (...).

En el punto cuatro –habla de la finca del Registro de la Propiedad n.º dos de Telde de la finca registral 5088–.

Quinto: Todo esto es difuso o confuso me suena presuntamente a un dolo. Digo esto porque esta finca no corresponde a la ubicación de mi propiedad número 817 letras a/b según plano, aportado por el Ayuntamiento de Valsequillo.

Sexto: El registro de esta finca no se ajusta al Decreto 80/1994 de 13 de mayo.
Don M. I. P. S. compra una parcela de 121 metros cuadrados y lo catastra de una forma engañosa por más de 300 metros cuadrados, esto es muy difícil de comprender.

A. Muy bien que se puede justificar y comprobar con la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Telde n.º dos.

B. La finca 5088 de mil trescientos setenta y seis metros cuadrados, ubicada en los linderos que la nota simple dice. No se ajusta a la verdad en nada. A la finca comprada por D. M. I. P. S. (...).

C. Levantamiento topográfico, o plano Planimétrico de las fincas sita en el polígono 9. Cuyas parcelas están mencionadas en el Recurso presentado en el Catastro (...).

Es muy posible que esta Señora doña C. S. R., que vende en calidad de heredera legítima de don D. S. S, y esposa doña C. R. N. hayan vendido esta propiedad en varias ocasiones.

A ese Registro de la Propiedad de Vecindario, Santa Lucía Tirajana, Registro de Telde n.º dos –Valsequillo–.

Solicito: Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito y documentos que se acompañan, se sirva admitirlos; teniendo por interpuesto recurso de reposición, contra el indicado acto administrativo, al amparo de lo dispuesto en las leyes vigentes del Gobierno de Canarias. Anulando dicho registro. De la mencionada finca. Condenado al mismo cuanto proceda en Derecho, por actos ilícitos de apropiación indebida».

IV

El registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, emitió informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 198, 199, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51 y 52 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas; 31, 64, 65 y 66 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 18 de junio y 16 de octubre de 2012, 9 de julio y 5 de septiembre de 2013, 13 de febrero, 9 de mayo y 4 de agosto de 2014, 14 de septiembre y 17 de noviembre de 2015, 18 de julio de 2018 y 22 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de febrero de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto contra la calificación registral por la que se califica negativamente la pretensión de inmatricular una finca.

Son, resumidamente, dos los defectos alegados por el registrador: a) aportar certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de absoluta identidad con las descripciones contenidas en el título inmatriculador, y b) en cuanto a las horas de agua: falta la previa inscripción del heredamiento en el registro administrativo correspondiente y en el de la Propiedad.

2. Con carácter previo a entrar en el fondo del recurso, este Centro Directivo se ve en la obligación de recordar el tenor literal del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que establece lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, no se llevarán a cabo en el presente expediente pronunciamientos sobre cuestiones extrañas a los dos defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, como las relativas a la Gerencia Regional del Catastro de Canarias.

3. Entrando ya en el primer defecto alegado por el registrador, considera el mismo que la certificación catastral aportada en el título inmatriculador no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se halla contenida en título inmatriculador cuando se trata de inmatricular una finca por la vía del doble título público traslativo.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para un caso como el planteado del doble título: «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 consecuencia, dicho defecto ha de ser confirmado.

4. Lo mismo ocurre con el segundo de los defectos señalado por el registrador, relativo a la falta de previa inscripción del heredamiento de «una tercera parte indivisa de cinco horas y quince minutos de reloj de agua de la Heredad (...) en término de Valsequillo de Gran Canaria» en el registro administrativo correspondiente y en el Registro de la Propiedad.

Así resulta de las exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que expresamente establece lo siguiente en su párrafo primero: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

A este respecto, debe advertirse que, como ya señalaran las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de julio de 2018 y 22 de noviembre de 2019, la legislación hipotecaria relativa a las aguas, al tomar en consideración la coexistencia de aguas públicas y privadas, ha regulado tanto la inscripción de las concesiones administrativas de las primeras, de las que deriva un derecho de aprovechamiento que es lo que en realidad se inscribe, como la inscripción de la propiedad privada del agua, contemplada en el doble aspecto de un bien inmueble en sí misma (artículo 334.8.º del Código Civil) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas.

Todo esto ha dado lugar a varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota).

En el presente caso, estamos ante un derecho a beneficiarse de aguas de una propiedad ajena, situadas en otra finca, como así se infiere de su descripción como «una

tercera parte indivisa de cinco horas y quince minutos de reloj de agua de la Heredad (...) en término de Valsequillo de Gran Canaria», por lo que es necesaria su previa inscripción en el Registro administrativo correspondiente y en el de la Propiedad para poder practicar la inscripción a favor del recurrente.

Este defecto debe igualmente ser confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 15 de abril de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.