

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009541

RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

(BOE de 13 de mayo de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Dudas del registrador sobre la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra ya inscrita. El procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. En todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Asimismo, debe evitarse que con la inmatriculación se eludan los trámites legales como pueden ser los correspondientes a la segregación de una finca inscrita, sin que baste descontar la superficie de la finca matriz. Ahora bien, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Por último, si bien ninguna norma obliga al registrador a facilitar nota simple informativa junto con la calificación negativa, en este caso en la nota de calificación el registrador señaló «(...) se acompaña nota simple informativa-», por lo que lógicamente el recurrente pudo entender que la nota formaba parte integrante de la calificación. En consecuencia, debió aclararse debidamente si la citada mención se debió a un error y, en cualquier caso, sea o no mediante nota informativa, no basta la mera aportación de datos descriptivos, sino que es preciso argumentar motivadamente por qué dichos datos provocan dudas sobre la identidad de la finca que provoquen el rechazo a su inscripción.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 205, 326 y 327.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 300 y 306.

En el recurso interpuesto por don A. M. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta.

Hechos

I

En escritura otorgada el día 13 de diciembre de 2018 ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, con el número 1.288 de protocolo, don A. M. L. y doña M. L. L. M. permutaron varias fincas entre las que se encontraba una finca en el término municipal de Valdemoro de la Sierra, polígono 20 parcela 1049, sobre cuya inscripción registral no constan datos según el título.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Cuenca, 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 A. M. L., el día 09/01/2019, bajo el asiento número 1104 del 113 y número de entrada 77, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Carmen Carolina Crespo Álvarez, con el número 1288/2018 de su protocolo, de fecha 13/12/2018, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

- No acompañarse certificado de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, acreditativo que las fincas están excluidas de concentración parcelaria.
- En cuanto a la finca inventariada con el número 1 al sitio (...) polígono 20 parcela 1049, figura en Registro una finca inscrita con una superficie de 8 hectáreas, 8 áreas y 38 centiáreas al sitio «(...)» o «(...)», parcela 1049 del polígono 20-21, por lo que existen dudas para su inmatriculación ya que la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499 del término de Valdemoro de la Sierra –se acompaña nota simple informativa–.

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 (...)

Cuenca, a treinta de enero del año do mil diecinueve El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L. interpuso recurso el día 14 de febrero de 2019 en el que, resumidamente, exponía:

«Primero.–Se presentó solicitud ante el Registro Cuenca para la inscripción de dos fincas con base en escritura otorgada por doña Carolina Crespo Álvarez bajo el número 1288/2018 de su protocolo.

Segundo.–Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que se resuelve no practicar la inscripción de ninguna de las dos fincas por: «–No acompañarse certificado de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, acreditativo que las fincas están excluidas de concentración parcelaria.

- En cuanto a la finca inventariada con el número 1 al sitio (...) polígono 20 parcela 1049, figura en Registro una finca inscrita con una superficie de 8 hectáreas, 8 áreas y 38 centiáreas al sitio «(...)» o «(...)», parcela 1049 del polígono 20-21, por lo que existen dudas para su inmatriculación ya que la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499 del término de Va/demoro de la Sierra –se acompaña nota simple informativa–.».

Entiendo que el argumento, en el que no existe mención alguna a ningún precepto legal, no es suficiente para rechazar la inscripción de las citadas fincas, ya que, si pueden existir dudas, deben explicarse con una motivación suficiente, caso contrario se me deja en indefensión, sin ninguna salida para alegar o buscar razón, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme.

Tercero.–En la calificación ahora recurrida, que se me notifica telemáticamente, se hace constar lo siguiente:

«existen dudas para su inmatriculación ya que la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499 del término de Valdemoro de la Sierra –se acompaña nota simple informativa–.»



Lo primero que debo decir es que no se me facilitó la nota simple informativa, tal y como se decía en la calificación, y al yo reclamarla se me dice que no me la pueden facilitar si antes no abono un importe. En concreto me contestan:

«Buenos días, le envío la descripción de la finca para que compruebe los datos. La nota simple no se puede dar si no se solicita formalmente y se abona. Se acompaña, pero a la documentación entregada en Registro.

Gracias y un saludo» (...)

En la descripción de la finca que se me envía pone lo siguiente:

«Rústica.–Terreno dedicado a monte maderable y erial, en Término de Valdemoro de la Sierra, al sitio «(...)» o «(...)», con ocho hectáreas, ocho áreas y treinta y ocho centiáreas. Es la parcela 1.049 del polígono 20-21. Linda: Norte, (...); Sur, (...); Este, Arroyo (...); y Oeste, (...)» (...)

De la descripción de la finca 499 que me facilita el Registro de Cuenca, además de los datos que ya se me comunicaban en el cuerpo de la calificación que ahora se recurre, se me informa de los linderos de la registral 499.

Lo cierto es que de la lectura comparativa entre los linderos de la 499 y los linderos de mi finca, queda claro que mi finca no tiene nada que ver con la 499, así, comprobamos que el lindero Este de mi finca es un camino (...) nada que ver con un arroyo, como es el lindero Este de la finca 499.

Por otro lado, mi finca si linda por su parte oeste con dos parcelas catastrales, la 1050 y la 1652, que tienen una superficie muy aproximada a la de la registral 499, y están en el mismo paraje, cualquiera de esas podría ser la 499, pero no la mía.

El señor registrador no hace ningún estudio de los linderos de las fincas para comprobar si efectivamente los indicios de una posible doble inmatriculación son fundados, parece basarse únicamente en que en la descripción de la finca hace referencia a que se corresponde con la parcela 1049 del polígono 20-21. Parece que no le da ninguna importancia a la falta de coincidencia absoluta en la información de los linderos, ni a que mi finca tenga a penas una hectárea y la 499 más de ocho.

No se me ha facilitado información sobre el titular registral de la 499, ni sobre el título y fecha en que inscribió el derecho, de forma que podamos saber por qué hace referencia a una parcela, pero, simultáneamente, a dos polígonos, lo que supone una grave indeterminación, pudiendo deberse a cambios en el Catastro.

En todo caso, debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica, ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo. Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria), además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, (...) que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Por tanto, el hecho de que conste en el Registro una indeterminada relación parcelaria entre la finca registral y el catastro, en modo alguno supone que tal identificación sea exacta, mucho menos cuando se relacionan dos polígonos, la diferencia superficial es mayor al 800%, no coinciden linderos, y tampoco se expresa la referencia catastral concreta.

En definitiva, entiendo que se me ha dejado en indefensión al alegar que no se inmatricula mi finca por existir dudas de una posible doble inmatriculación con la 499, además de no hacer mención a ningún precepto legal infringido.

No se han fundado tales dudas en argumentos razonables, careciendo la calificación de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas, punto que de haberse estudiado revela con total claridad que no puede existir tal doble inmatriculación, pues mi pequeña finca linda por el este con un camino vecinal, camino que por ningún lado figura en la inscripción de la 499. Tengo la desgracia de que el número 1049 aparezca en la



descripción de la registral 499, ese es todo el argumentario en mi contra... Creo que tal cosa resulta en una evidente falta de motivación necesaria.

Por otro lado, el decir que se acompaña nota simple cuando no se hace, no me parece de recibo. Al yo solicitar tal información se me da sólo parcialmente, requiriéndome al pago para tener al completo lo que ya dicen que me han dado, me parece un detalle muy feo, pero, a parte de un detalle feo, supone una nueva indefensión porque a la vista de los datos de titular registral, fecha y título de inscripción, podría yo tener más argumentos de peso para saber dónde radica el problema y defenderme de manera más adecuada, así se dicta, entre otras, en Resolución de 22 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público, en la que se expresa:

«Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, "es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma". No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.»

Entiendo, por un lado, que la motivación es insuficiente porque no se hace referencia ni a un solo precepto legal, ni se fundamenta de manera razonable la posible doble inmatriculación que se alega, dejando a un lado el más mínimo estudio comparativo de las lindes de las fincas para corroborar o desechar la posible doble inmatriculación, y por otro lado, la falta de motivación me crea indefensión al no poder conocer todos los datos que obran en la nota simple y que no se me facilitan.

Por todo lo dicho, entiendo que debe revocarse la calificación del señor registrador en lo concerniente a la posible doble inmatriculación alegada de una de las dos fincas que presenté a inmatriculación.

Cuarto.-Respecto al primer defecto que consta en la calificación recibida, y que afecta a las dos fincas que se presentan a inscripción, se dice:

«-No acompañarse certificado de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, acreditativo que las fincas están excluidas de concentración parcelaria.

Nuevamente no se menciona precepto legal alguno en el que conste la obligación de presentar tal documentación cuando se presenta un documento público a inmatriculación.

Igual que en el caso anterior, la arbitrariedad y falta de motivación son evidentes. ¿de dónde sale la obligación de tener que conseguir y presentar tal certificación que se me pide?

Entiendo que es una exigencia arbitraria, sin que se motive en modo alguno el por qué se solicita tal documentación, dejándome a mí nuevamente sin argumentos para entender razonablemente la causa de la denegación de la inscripción de mis fincas.



Solicito, por tanto, la inscripción de las dos fincas presentadas a inmatriculación tal y como se solicitaba en la escritura correspondiente, ya que yo he cumplido con todas las exigencias legales y las causas de denegación de inscripción, en ambos casos, son arbitrarias y faltas de una razonable motivación exigible en una calificación registral».

IV

El registrador emitió informe declinando el primero de los defectos, es decir aportar certificación de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a los efectos de que la finca esté excluida de zona de concentración, confirmando su calificación en cuanto al segundo, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016, 24 de enero, 3 de abril, 31 de mayo, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017 y 31 de enero, 22 de mayo y 21 de junio de 2018.

1. Una vez el registrador ha revocado su calificación en cuanto al primer defecto observado en la nota de calificación, es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «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».

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Asimismo, debe evitarse que con la inmatriculación se eludan los trámites legales como pueden ser los correspondientes a la segregación de una finca inscrita, sin que baste «descontar la superficie de la finca matriz».

Ahora bien, como así mismo ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

2. El registrador opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de coincidencia de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra ya inscrita. En concreto señala que, respecto a la finca inventariada con el número 1, que según el título tiene una superficie de 1 hectárea, 25 áreas y 86 centiáreas y está situada al sitio P., polígono 20, parcela 1049, referencia catastral 16236A020010490000XL, figura en el Registro una finca inscrita con una superficie de 8 hectáreas, 8 áreas y 38 centiáreas al sitio «L. V.» o «P.», que según el Registro es la parcela 1049 del polígono 20-21, por lo que existen dudas para su inmatriculación ya que la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499.

El recurrente, aduce que de la lectura comparativa entre los linderos de la registral 499 y los linderos de la finca cuya inmatriculación se pretende queda claro, a su juicio, que esta finca no tiene nada que ver con la citada 499; así, el lindero este es un camino, mientras que el lindero Este de la finca 499 es un arroyo. Por otro lado, linda por su parte oeste con dos parcelas catastrales, la 1050 y la 1652, que tienen una superficie muy aproximada a la de la registral 499, y están en el mismo paraje, por lo que cualquiera de esas podría ser la 499, pero no la que se pretende inmatricular.

Ciertamente el registrador se limita a expresar la coincidencia en cuanto al número de parcela y parcialmente del polígono, ya que en el Registro se atribuye a una finca inscrita el mismo número de parcela que aquella cuya inmatriculación se pretende si bien se sitúa en el polígono 20-21. Y, no obstante ser esta circunstancia ciertamente anómala, no se encuentra en la calificación indicio alguno que permita sostener la

identidad, siquiera parcial de la finca inscrita con la que ahora se pretende inmatricular. Tampoco se incluyen más datos que pudieran apoyar razonablemente su negativa a la inmatriculación, careciendo de la más mínima mención a los linderos de ambas fincas que pudieran indicar que compartían superficie siquiera parcialmente, o a posibles modificaciones operadas en la finca inscrita que permitan suponer fundadamente la existencia de modificaciones hipotecarias que pudieran suponer una doble inmatriculación parcial de accederse a la inscripción. Asimismo no consta que se haya efectuado comprobación alguna de los antecedentes catastrales de los que pudiera inferirse la existencia de un error o de modificaciones en los números de parcelas y polígonos del plano parcelario catastral. En este sentido cabe destacar que el número y parcela atribuidos a la referencia catastral 16236A020010490000XL se mantienen inalterados desde al menos el año 2001, pero así mismo se desconoce la fecha en la que se atribuyó a la finca registral 499 el número de parcela y polígono controvertidos.

De todo lo anterior resulta que las dudas manifestadas por el registrador no están debidamente fundadas.

3. Por último, si bien ninguna norma obliga al registrador a facilitar nota simple informativa junto con la calificación negativa, es lo cierto que en este caso en la nota de calificación el registrador señaló «(...) la finca descrita en la escritura pudiera pertenecer parte de ella a la descrita en Registro bajo la finca registral 499 del término de Valdemoro de la Sierra -se acompaña nota simple informativa-», por lo que lógicamente el recurrente pudo entender que la nota formaba parte integrante de la calificación. En consecuencia, debió aclararse debidamente si la citada mención se debió a un error y, en cualquier caso, sea o no mediante nota informativa, no basta la mera aportación de datos descriptivos, sino que como se ha hecho constar anteriormente es preciso argumentar motivadamente por qué dichos datos provocan dudas sobre la identidad de la finca que provoquen el rechazo a su inscripción.

En consecuencia, 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, 24 de abril de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.