

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8444 *Resolución de 11 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valdepeñas a inscribir una escritura de extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, a inscribir una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de diciembre de 2022 ante el notario de Ciudad Real, don Vicente Javier Cobo Gallego, con el número 1.747 de protocolo, tres hermanos, cotitulares de dos fincas rústicas, formalizaban la extinción de condominio, adjudicándolas a uno de ellos, doña M. J. C. V.

Una de las fincas se encontraba inscrita, correspondiendo a la finca registral número 11.173 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, y la otra, la número 2 en el título presentado, no se encontraba inscrita, por lo que se solicitaba expresamente su inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme a la descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica y, como título previo, se acompañaría la escritura de partición de herencia de los padres, otorgada el día 29 de diciembre de 2022 ante el mismo notario de Ciudad Real, con el número 1.745 de protocolo.

La finca número 1 se describía en el título como «parte de la parcela 170 del polígono 42», al igual que la finca número 2, por lo que ambas formaban la parcela 170, manifestando que su representación gráfica era la resultante de la cartografía catastral.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado a las 11:40:46, el día 24 de noviembre de 2023 generando el asiento 823 del Diario 199, resultan los siguientes:

Hechos

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 29 de diciembre de 2022 por el Notario de Ciudad Real don, Vicente Javier Cobo Gallego, protocolo 1747/2022, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. En cuanto a la finca descrita bajo el número 1, registral 11.173

a) Se halla inscrita a nombre de persona distinta de los otorgantes, hallándose pendiente de inscripción el título previo que, según el documento que 2 se califica, es la

escritura de herencia de sus padres, otorgada en Ciudad Real ante citado Notario el mismo día que la que se califica, protocolo 1745, que no se ha presentado en este Registro.

- b) La alteración de linderos de la finca, por no acreditarse tal cambio [sic].
- c) La existencia dentro de su perímetro de una vivienda con almacén, respecto de la que:

1.º No se acredita la legalidad urbanística de la misma, ni consta la georreferenciación de la parte de parcela ocupada por la edificación.

2.º No se acredita que el suelo rústico en que radica no es de especial protección.

2. En cuanto a la finca descrita bajo el número 2 que no se halla inscrita en este Registro:

a) No resulta acreditada fehacientemente la previa adquisición de la misma por los otorgantes dado que el documento alegado como título previo al efecto, no ha sido aportado a esta Oficina.

b) No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidente con la descripción de la finca ya que es parte de parcela catastral.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1.a) Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir o anotar título por el que se declaren, transmitan, graven o modifiquen el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

b) El artículo 201, apartados 2 y 3, de la Ley Hipotecaria, regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca inscrita, expediente que se tramitará, ante Notario, con las reglas prevenidas en el artículo 203 de dicha Ley. No obstante, no será necesaria la tramitación de tal expediente cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, añadiéndose en las letras a) y b) del citado apartado 3 que tampoco será necesaria la tramitación de tal expediente, cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, así como en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita, siendo necesario, en ambos casos, que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

En el caso presente, no queda acreditada la modificación de linderos de la finca, dado que, aunque se aporta una certificación catastral de finca, no se aprecia identidad con la finca inscrita que solo es parte de una parcela catastral.

c) 1.º Para que pueda acceder a la inscripción registral la existencia de una construcción, deben cumplirse los mismos requisitos exigidos por la legislación

urbanística para la inscripción de las obras nuevas que se declaren sobre las fincas, ya que, si uno de los modos que tienen para acceder al Registro las edificaciones es su descripción en los títulos referentes al inmueble, es decir, sin necesidad de que exista una específica declaración de obra nueva, sino mediante su descripción en títulos inscribibles, lógico es exigir en cualquier hipótesis de acceso al Registro de una edificación que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística aplicable a dichas edificaciones. En tal sentido se pronuncian las Res. D.G.R.N. de 22-7-1998, 9-10-2000 y 6-7-2005. En el caso objeto de la presente nota de calificación, se dice que en el interior de la finca existe una vivienda con almacén pero no se acredita la legalidad urbanística de la misma. Los citados arts. 45 A 52 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, según los cuales, para inscribir edificios o mejoras de los mismos, será necesario, acreditar la oportuna licencia de obras y que se acredite por técnico competente que la descripción de la obra nueva que se declara en cuanto al número de plantas, superficie construida y superficie ocupada por la edificación, es conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia o bien acreditar que ha transcurrido el plazo para la prescripción de la acción administrativa para el restablecimiento de la legalidad urbanística. En el caso presente se acompaña certificación catastral con antigüedad de la construcción, pero no puede apreciarse identidad de la finca inscrita con la parcela catastral, de la que al parecer, solo es una parte.

Además, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, después de determinar que la construcción de edificaciones de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, debiendo cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso, añade en su párrafo 2.º que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, lo que supone la realización de la representación gráfica alternativa a la catastral, y cumplir los requisitos que exige la Resolución conjunta del 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, publicada en el Anejo de la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia (BOE núm. 260 de 30/10/2015), requisitos que deben cumplirse para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental o solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la mencionada Ley (RDGRN de 8 de febrero de 2016).

2.º No se acredita la clase de suelo rústico en que se ubica la edificación, puesto que, si se trata de suelo rústico calificado como de especial protección por la ordenación territorial y urbanística, no prescribe la acción de la Administración para ordenar la demolición, tal y como prevé el artículo 182 números 4 y 5 de la LOTAU. En consecuencia para que se pueda inscribir la obra nueva por antigüedad conforme al artículo 20.4 de la Ley del Suelo, es preciso acreditar que no se trata de suelo rústico de especial protección, circunstancia que no resulta de la Certificación Catastral, puesto que dicho artículo 20.4 se refiere precisamente a edificaciones respecto de las cuales ya no procedan adoptarse medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, y como ya se ha dicho anteriormente, en el suelo de especial protección la acción de demolición por parte de la Administración es imprescriptible.

2.a) Conforme al 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 caso presente existe título público previo, que, según el Notario autorizante, es la escritura de herencia citada anteriormente.

b) La descripción que consta en la certificación catastral que se inserta, no coincide con la descripción de la finca en el documento, requisito necesario para la inmatriculación según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, transcrito en el punto anterior, ya que se dice que es parte de parcela 170 del polígono 42.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción de las fincas por los defectos anteriormente advertidos, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación (...)

La registradora de la Propiedad, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Porras Delgado registrador/a de Registro Propiedad de Valdepeñas a día catorce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. V. interpuso recurso el día 31 de enero de 2024 alegando lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. El 22 de diciembre de 2023 recibí notificación del Registro de la Propiedad de Valdepeñas en el que se me comunicaba que se ha acordado suspender la inscripción de las fincas rústicas que he adquirido por la herencia de mis padres, sitas en el término municipal de Torrenueva (Ciudad Real). Asiento 823 del Diario 199.

Segunda. El 29 de diciembre de 2022, en la notaría de D. Vicente Javier Cobo Gallego, se otorgó escritura de adjudicación de herencia y extinción de condominio, con protocolos núms. 1.745 y 1.747, respectivamente, en las que se describen las dos fincas rústicas objeto de inscripción registral (...).

Tercera. En la escritura de extinción de condominio que se acompaña se hace constar que se especifica que una de las fincas rústicas ya aparece inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiéndose con la finca registral núm. 11.173. Igualmente, con respecto a la otra finca rústica, se hace constar por parte del Notario que no aparece inscrita en el registro de la propiedad, por lo que, se refleja en escritura que se solicita por mi parte su inmatriculación.

En ambas escrituras se hace constar literalmente, que: “ambas fincas son dos partes de la actual parcela 170 del polígono 42, concretamente, la finca 11.173 se corresponde actualmente con la parcela 170, polígono 42, anteriormente eran las parcelas 162 y 171 del polígono 42.”

Y, con respecto a la segunda finca, se especifica también en las escrituras, que: “se corresponde con parte de la actual parcela 170 del polígono 42 de Torrenueva, antes fue, según se acredita mediante título, la parcela 173 del polígono 42.”

Cuarta. Tanto en la escritura de adjudicación de herencia, como en la extinción del condominio, se describen detalladamente ambas fincas, aportándose datos catastrales, representación gráfica y coordenadas geográficas, incluida su referencia catastral núm. 13085A042001700000BZ (...)

Por todo ello,

Solicito, que se tengan por efectuadas las alegaciones contenidas en el presente escrito ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública en nombre de D.^a M. J. C. V., como adquirente y propietaria de las fincas descritas y, tras la tramitación oportuna, se acuerde la inscripción e inmatriculación en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas de las fincas especificadas en el presente documento.»

IV

La registradora de la Propiedad 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, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 y 24 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 26 de julio y 7 y 25 de septiembre de 2023 y 6 de marzo de 2024.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de extinción de condominio por la que tres hermanos cotitulares de dos fincas rústicas las adjudican a uno de ellos, la interesada en el presente recurso.

Una de las fincas se encuentra inmatriculada, correspondiendo a la finca registral 11.173, y la otra, la número 2 en el título presentado, no se encuentra inmatriculada, por lo que se solicita expresamente su inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria conforme a la descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Como título previo manifiesta que se acompañará la escritura de partición de herencia de los padres de fecha 29 de diciembre de 2022 y protocolo 1.745.

La finca número 1 se describe en el título como parte de la parcela 170 del polígono 42, al igual que la finca número 2, por lo que ambas forman la parcela 170, manifestando que su representación gráfica es la resultante de la cartografía catastral.

La registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

«1. En cuanto a la finca descrita bajo el número 1, registral 11.173

a) Se halla inscrita a nombre de persona distinta de los otorgantes, hallándose pendiente de inscripción el título previo que, según el documento que 2 se califica, es la escritura de herencia de sus padres, otorgada en Ciudad Real ante citado Notario el mismo día que la que se califica, protocolo 1745, que no se ha presentado en este Registro.

b) La alteración de linderos de la finca, por no acreditarse tal cambio [sic].

c) La existencia dentro de su perímetro de una vivienda con almacén, respecto de la que:

1.º No se acredita la legalidad urbanística de la misma, ni consta la referenciación de la parte de parcela ocupada por la edificación.

2.º No se acredita que el suelo rústico en que radica no es de especial protección.

2. En cuanto a la finca descrita bajo el número 2 que no se halla inscrita en este Registro:

a) No resulta acreditada fehacientemente la previa adquisición de la misma por los otorgantes dado que el documento alegado como título previo al efecto, no ha sido aportado a esta Oficina.

b) No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidente con la descripción de la finca ya que es parte de parcela catastral».

La interesada alega que en ambas escrituras se hace constar que ambas fincas son dos partes de la actual parcela 170 del polígono 42 y tanto en la escritura de adjudicación de herencia, como en la extinción del condominio, se describen detalladamente ambas fincas, aportándose datos catastrales, representación gráfica y coordenadas geográficas, incluida su referencia catastral.

De esta forma el único defecto que parece discutir la recurrente es el relativo a la identidad de las fincas en cuanto a la modificación de descripción de linderos de la finca 1 y la inmatriculación de la finca 2. El defecto relativo a título previo impeditivo de la inscripción de la extinción de condominio es fácilmente subsanable mediante la presentación de la propia escritura que consta en el expediente.

2. Procede, por tanto, abordar el defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Con anterioridad a la reforma en la legislación hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, era doctrina consolidada que, en virtud de lo señalado en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, no podía procederse a la inmatriculación de una finca si no se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con el inmueble tal y como resultaba descrito en el título inmatriculador.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el citado artículo 53 es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca.

Como ya se ha manifestado anteriormente esta Dirección General, una interpretación teológica de la citada exigencia de que en toda inmatriculación la certificación catastral sea coincidente con la descripción de la finca que se pretende inmatricular, lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de una agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (cfr. Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 y 1 de julio de 2016).

También puede recordarse, siguiendo lo indicado en la Resolución de 8 de junio de 2016, que es posible prescindir de una representación gráfica cuando la finca a que se refiere carezca de existencia actual por haberse producido una modificación hipotecaria posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, siempre que ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y

la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral –criterio confirmado por la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro–.

3. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como 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 (vid. Resolución de 20 de junio de 2018).

En el presente caso la registradora ha expresado suficientemente los motivos que impiden la rectificación de descripción de la finca 1 y la inmatriculación de la finca 2, consistentes en esencia en que ambas fincas se identifican con parte de una misma parcela catastral.

Tratándose del supuesto de una finca no inmatriculada que comparte representación gráfica catastral con otra finca inscrita, de acuerdo con la literalidad del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sería necesario formalizar la agrupación de ambas fincas para su inscripción conforme a dicha representación gráfica, previa tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si el registrador tiene dudas sobre la descripción de la finca –Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023–.

No obstante, en línea con lo mantenido en otras Resoluciones de esta Dirección General –cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024– no cabe descartar la admisibilidad de la representación gráfica alternativa para un supuesto de inmatriculación como el presente en el que dos fincas como objeto de derecho diferenciados carecen de sendas representaciones gráficas catastrales por su condición de colindantes, dadas las reglas de actuación del Catastro –cfr. artículo 18.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo–.

Pues la constatación catastral de la realidad inmobiliaria respecto a inmuebles pertenecientes a un mismo titular puede impedir, como ocurre en este caso, el acceso al tráfico jurídico, con plenitud de efectos legales, de fincas independientes delimitadas como objetos de derecho susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos deben prevalecer sobre los datos contenidos en el Catastro –artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo–, en este caso respecto a la configuración independiente de las fincas.

Por ello, entre los supuestos de inmatriculación en los que resulta admisible la aportación de representación gráfica alternativa –cfr. Resolución de 6 de marzo de 2024– debe aceptarse el caso de fincas que comparten una misma representación gráfica catastral, al objeto de permitir la apertura de su respectivo historial registral independiente.

A los efectos de la coordinación gráfica con Catastro el supuesto podrá equipararse al de segregación basada en representación gráfica alternativa –punto quinto y sexto de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro–.

Lo que ocurre es que en el presente supuesto ni se aporta una representación gráfica alternativa de la finca no inmatriculada ni se ha formalizado agrupación coincidente con la representación gráfica catastral, por lo que el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de 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, 11 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.