

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009996

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 6, por la que suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa rectificada por la parte compradora.

(BOE de 2 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de finca. Título inmatriculador rectificado en cuanto a su superficie únicamente por la parte compradora.

Para tratar de subsanar las diferencias existentes entre la descripción de la finca en los títulos públicos y la que resulta de la certificación catastral, quienes figuran como compradores en el título público inmatriculador, por sí solos, y sin concurrencia de los vendedores, rectifican unilateralmente en una nueva escritura la descripción de la finca comprada para aumentar su superficie y hacerla coincidir plenamente con un recinto catastral con el que en la escritura de venta se dijo no coincidir, sino ser sólo una parte del mismo. La escritura rectificatoria supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial, exigiéndose en consecuencia el **concurso del vendedor en la escritura de complementaria, o su ratificación posterior.**

Como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada a que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por la vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y sus consecuencias fiscales). Ahora bien, la obligatoriedad de los pactos contractuales implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte. **Faltando tal intervención de comprador y vendedor no puede reconocerse a la escritura de rectificación la virtualidad rectificativa que se pretende** y, en consecuencia, habrá que estar al contenido de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, resultando, como se ha dicho, que no existe identidad en cuanto a la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En definitiva, todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, **requiere ser rectificado por todas las partes afectadas**, y si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, lo que ha de hacer es ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga. Atentaría a la **seguridad jurídica** admitir que, tras convenir vendedor y comprador en documento público sobre el objeto de la compra, pudiera después el comprador unilateralmente modificar o rectificar el objeto del negocio sin el concurso de la otra parte negocial.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 203 y 205.

En el recurso interpuesto por don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 6, doña María Sonsoles Montero García-Siso, por la que suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa rectificada por la parte compradora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de febrero de 2019 por el notario de Nigrán, don Víctor Manuel Vidal Pereiro, con el número 167 de protocolo, los otorgantes ratificaron y elevaron a público un documento privado de compraventa, de fecha 15 de julio de 1978 –que se incorporaba a la misma–, por el que don M. P. C. vendió a don

E. C. B. una finca no inscrita del municipio de Nigrán, y que se describía en el documento privado y se describía en la escritura pública con una superficie de 18 áreas, equivalente a 1.800 metros cuadrados, y diciendo que se correspondía con parte de un recinto catastral que mide 3.607 metros cuadrados, según certificaciones catastrales que se incorporaban, una por la parte urbana y otra por la parte rústica de ese recinto catastral.

Mediante de escritura de rectificación autorizada el día 16 de mayo de 2019 por el notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, con el número 1.278 de protocolo, los compradores, sin concurrencia de los vendedores, rectificaban la descripción de la finca de modo que pasaba describirse con una superficie de 3.607 metros cuadrados y diciendo que coincidía íntegramente con el recinto catastral de igual superficie.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Vigo número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Vigo número seis.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, debo comunicarle que la escritura otorgada, el veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Nigrán don Víctor Manuel Vidal Pereiro, número 167 de protocolo, que fue presentada en este Registro, vía mensajero, por el Notario de Ponteareas don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, a las doce horas trece minutos del día veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, asiento 179 del Diario 117, acompañada de escritura de rectificación autorizada por él, el dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, número 1278 de protocolo, ha sido objeto de la siguiente nota de calificación:

Registro de la Propiedad de Vigo número Seis.

Calificado el precedente documento, en unión de la escritura de rectificación que se dirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Mediante escritura otorgada, el día veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Nigrán don Víctor Manuel Vidal Pereiro, número 167 de protocolo, de una parte, doña E. A. P., don M. P. B. y doña S. P. A., la primera en calidad de viuda, y los segundos como herederos de don M. P. C.; y de otra, los cónyuges don E. C. B. y doña G. B. A., en su propio nombre, ratifican y elevan a público el documento privado de compraventa, de fecha quince de julio de mil novecientos setenta y ocho –que se incorpora a la misma–, por el que el antes nombrado don M. P. C. vendió a don E. C. B. una finca no inscrita del municipio de Nigrán.

En dicha escritura los comparecientes manifiestan que, al tiempo del otorgamiento del documento privado, don M. P. C. era dueño en pleno dominio, con carácter presuntivamente ganancial de su matrimonio con doña E. A. P., de la referida finca no inscrita, cuya descripción literal en dicho documento era la siguiente “Terreno a labradío denominado ‘(...)’ o ‘(...)’, en el sitio de (...), municipio de Nigrán, de la superficie de dieciocho áreas, aproximadamente, que limita: Norte, en 31,80 metros, camino; Sur, de herederos de M. A. R. y M. P.; Este, de M. S. C.; y Oeste, de J. S.”, y que le pertenecía por compra a don J. S. C., constante su sociedad de gananciales con doña E. A. P., formalizada en escritura autorizada por el Notario de La Ramallosa don Antonio Fernández Villamarín, el día cinco de junio de mil novecientos setenta y seis, número 1039 de protocolo. Respecto a esta manifestación, el Notario autorizante hace constar que “así resulta de dicho documento privado, sin que, en este otorgamiento, me exhiban la copia de dicha escritura, de lo que advierto”; y por ello advierte a los comparecientes de los requisitos necesarios para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad, en concreto a través del medio inmatriculador previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para lo que será necesario título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, y 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.

Por otro lado, en cuanto a la referencia catastral asignada a la finca transmitida: 1.º) aseguran los comparecientes que “es parte de la parcela catastral con referencias 6078303NG1667N0001SQ, de urbana; y 6078303NG1667N0002DW, de rústica”; y 2.º) hace constar el Notario autorizante que dichas referencias catastrales se incorporan como dudosas al no concordar con la identidad de la finca.

Se unen a dicha escritura las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas relativas a dicha parcela catastral, expedidas el 21 de febrero de 2019 por la Sede Electrónica del Catastro, de las que resulta:

1.º) una superficie gráfica de parcela de tres mil seiscientos siete metros cuadrados; 2.º) que dicha parcela catastral, a su vez, está formada por las siguientes subparcelas: la subparcela a) situada al sur, de clase rústica, de

la superficie de mil novecientos veinte metros cuadrados, y con referencia catastral 6078303NG1667N0002DW; y la subparcela b) situada al norte, de clase urbana, de la superficie de mil seiscientos ochenta y siete metros cuadrados, y con referencia catastral 6078303NG1667N0001SQ; y 3.º) que la referida subparcela a) linda por el sur, en parte, con sendero.

Se acompaña escritura de rectificación descriptiva de finca autorizada por el Notario de Ponteareas don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, el 16 de mayo de 2019, número 1278 de protocolo, por la que los cónyuges don E. C. B. y doña G. B. A., únicos comparecientes, con el fin de lograr la inmatriculación de la finca adquirida en virtud de la antes citada escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, rectifican la descripción de la misma de acuerdo con la certificación catastral que se incorpora –parcela catastral 6078303NG1667N0001SQ–, de modo que su descripción actualizada y adecuada a catastro es la siguiente: “Solar y terreno denominado ‘(...)’ o ‘(...)’, en el sitio de (...) municipio de Nigrán, de la superficie de tres mil seiscientos siete metros cuadrados (de los cuales 1687 están como parte ‘rústica’ en catastro) que linda: Norte, en 31,80 metros, camino; Sur, de herederos de M. A. R. y M. P. según título y parcela 13 según catastro; Este, de M. S. C. y parcela 01 según catastro; y Oeste, J. S. y parcela 2 según catastro”. Se halla incorporada a dicha escritura la referida certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 9 de abril de 2019 por la Sede Electrónica del Catastro, de la que resulta:

1.º) la superficie gráfica de tres mil seiscientos siete metros cuadrados; 2.º) que la subparcela b) tiene una superficie de 1687 metros cuadrados; y 3.º) que la referida subparcela a) linda por el sur, en parte, con sendero.

Consultada la base de datos del Catastro por este Registro resulta que la parcela catastral 6078303NG1667N ha variado su figura geométrica y su superficie. Así, hasta el 12 de noviembre de 2010 mantenía una superficie de mil seiscientos cuarenta metros cuadrados, y su delimitación perimetral parecía corresponderse con la de la actual subparcela b) -6078303NG1667N0001SQ-; mientras que en la actualidad la superficie es de tres mil seiscientos siete metros y su figura geométrica abarca las subparcelas a) - 6078303NG1667N0002DW- y b) -6078303NG1667N0001SQ-.

Podemos concluir pues: 1.º) no se acompaña el título anterior, esto es, la escritura de compraventa autorizada por el Notario de La Ramallosa don Antonio Fernández Villamarín, el día cinco de junio de mil novecientos setenta y seis, número 1039 de protocolo, lo que además impide completar la busca en índices a fin de descartar que la finca ya estuviera inmatriculada; 2.º) tal y como resulta de la escritura de elevación a público y del documento privado, la finca transmitida tenía una superficie de dieciocho áreas, aproximadamente, y era parte de la parcela catastral con referencias 6078303NG1667N0001SQ y 6078303NG1667N0002DW; 3.º) la parcela catastral 6078303NG1667N ha variado en superficie y planimetría; y 4.º) en la escritura de rectificación descriptiva de la finca únicamente comparecen los compradores don E. C. B. y doña G. B. A.

Fundamentos de Derecho:

Defectos subsanables:

1.º) No se acompaña el título previo, y por lo tanto no se acredita que don M. P. C. haya adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de elevación a público de documento privado:

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula los requisitos para la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en virtud de título público, establece en su párrafo primero que “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.”

Por otro lado, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ver entre otras las resoluciones de 26 de julio de 2011, 17 de julio de 2012, 5 de mayo y 30 de noviembre de 2016, y 7 de junio de 2019, que es esencial la presentación del título previo en el Registro de la Propiedad, pues ha de recordarse que el Registrador conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria califica la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en escrituras públicas, por lo que resulten de ellas y los asientos del Registro; y que conforme al artículo 205, compruebe que a su juicio existe identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos.

Pues bien, al no aportarse el título en virtud del cual don M. P. C. adquirió la finca no queda acreditada dicha adquisición, y por lo tanto no se cumple con el precepto legal y resoluciones antes citadas.

2.º) No hay identidad entre la finca transmitida en la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa y las certificaciones catastrales incorporadas a la misma:

El apartado letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que, la inscripción contendrá, entre otras, la siguiente circunstancia: “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”.

El artículo 10 de la Ley Hipotecaria dispone, en su apartado 2), que “En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

Y el antes citado artículo 205 de la Ley Hipotecaria, exige “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.”

Por otro lado, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ver entre otras, resoluciones de 9 y 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017, 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 Ley Hipotecaria y del Catastro, impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro, la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporado al título inmatriculador, entendiéndose que tal identidad debe extenderse, únicamente, a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral.

Pues bien, en nuestro supuesto, tal y como hemos visto en el apartado Hechos, no se cumple con los preceptos legales y resoluciones antes invocados al no existir identidad entre ambas descripciones, pues mientras que en el título inmatriculador la finca que se transmite tiene una superficie de mil ochocientos metros cuadrados - en la misma ya se advierte que es parte de la parcela catastral-, las certificaciones catastrales que se acompañan se refieren a una finca de tres mil seiscientos siete metros cuadrados, y en consecuencia la delimitación perimetral de una y otra son muy distintas. Por tanto, si se pretende inmatricular conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que ya sí cumpla, en cuanto a la ubicación, delimitación y superficie, el requisito de identidad con la descripción contenida en el título inmatriculador, tal y como exige dicho precepto.

Por último, para el caso de que se alegue que existe dicha identidad a la vista del contenido de la escritura de rectificación descriptiva de finca que se acompaña, para que dicha afirmación pudiera ser sostenida, a mi juicio, en dicha escritura deberían concurrir, además, las siguientes circunstancias: 1.º) la modificación del título previo, escritura autorizada por el Notario de La Ramallosa don Antonio Fernández Villamarín, el día cinco de junio de mil novecientos setenta y seis, número 1039 de protocolo, y la modificación de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, ambas en el sentido de aclarar que la finca transmitida en los mismos no era parte de la parcela catastral con referencias 6078303NG1667N0001SQ y 6078303NG1667N0002DW, sino que era la totalidad de dicha parcela; y 2.º) directamente relacionado con lo anterior, debemos recordar que para llevar a cabo la rectificación en esos términos sería necesaria la intervención, o ratificación, de todos los comparecientes -o de sus causahabientes- en ambas escrituras, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1259 y 1261 del Código Civil y la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en dicha materia (ver entre otras, las resoluciones de 5 de septiembre de 2015 y 7 de agosto de 2018, “por regla general, toda rectificación de una escritura público, debe ser realizada con el consentimiento de todos los intervinientes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante –si éste la autoriza– o su sucesor o sustituto en el protocolo”).

Contra la presente nota (...)

Vigo, a dieciocho de octubre de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo: María Sonsoles Montero García-Siso.»

Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Ponteareas, interpuso recurso el día 25 de noviembre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos jurídicos.

Primero. Hermenéutica del 205 Ley Hipotecaria.

El art. 205 exige identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador (1976) y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada (del año 2019), añadiendo en este punto la ley “en todo caso”, por lo que se colige que la descripción del título y de la certificación han de ser totalmente coincidentes.

Dicho lo cual, falta por precisar en qué momento temporal debe darse esa coincidencia plena, si al tiempo del otorgamiento del título, año 1976 en este supuesto, o al tiempo de instar la inmatriculación, año 2019, y para dar cumplida respuesta a este interrogante compete manejar otros criterios en la exégesis del precepto, que no sea únicamente el literal y meramente intelectual, definido como la mera lectura y entendimiento del precepto normativo;

Toda la doctrina iuscivilista es unánime a la hora de aplicar en la práctica hipotecaria lo que consagra nuestro art. 3.1 del Código civil, que alude a otros criterios secundarios para la hermenéutica de las normas, interesando aquí el lógico y el teleológico o finalista.

– Desde el punto de vista teleológico, si leemos con detenimiento la exposición de motivos de la ley 13/2015, de 24 de Junio de modificación de la ley hipotecaria, nos encontramos con numerosas pistas acerca de la finalidad de la reforma en la que se encuadra el art. 205 LH, a saber, “...mejorar la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad... hasta el día de hoy no existe una conexión que posibilite el intercambio bidireccional de información que permita la coordinación entre ambas instituciones jurídicas... la finalidad de esta ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro...” Por tanto, la finalidad última de la reforma, entre otras y para lo que aquí interesa, es que la finca que se pretenda inmatricular esté debidamente coordinada con las bases catastrales para que exista coincidencia entre la realidad registral y el plano catastral.

– Desde el punto de vista lógico, cuando el art. 205 LH señala la coincidencia entre título inmatriculador y certificación catastral, no puede estar pensando en que, siempre y en todo lugar, ante una posible diferencia en la descripción, se active un procedimiento de rectificación de la escritura previa llevada a sus últimos extremos, como parece indicar la Sra. Registradora en su nota calificatoria, en el sentido de que tengan que volverá prestar el consentimiento todos los otorgantes de la misma, o sus herederos o causahabientes, lo cual supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes en ese título previo a prestar su colaboración en este sentido, por lo que la interpretación lógica de la norma no puede ser que el título previo tenga que ser rectificado strictu sensu sino más bien que la descripción de la finca contenida en el mismo sea idéntica a la certificación catastral descriptiva y gráfica en los términos previstos en el art. 18.2 letra a) y b) de la ley de catastro inmobiliario según redacción ley 13/2005, para lo cual se hace preciso una adaptación de la descripción de la misma, lo cual no supone alteración ni quebranto de los elementos esenciales que vertebran el negocio jurídico contenido en el título inmatriculador que pudiera exigir el consentimiento de todos los comparecientes en el mismo o sus causahabientes.

Una vez definido el cariz lógico y teleológico de la norma, que junto con el literal que asume en exclusiva la Sra. Registradora, conforman una [sic] entramado único para definir el verdadero alcance de la exigencia legal, podemos responder a la pregunta que nos formulábamos para llegar a la conclusión de que la identidad que exige el art. 205 LH ha de venir referida no al tiempo de otorgamiento del título inmatriculador sino al tiempo de solicitarse la inmatriculación mediante certificación catastral descriptiva y gráfica plenamente vigente: de ello se deduce que el art. 205 LH. en aras a la coordinación de Catastro y Registro, impone, no una rectificación del título previa otorgada por todos los que fueron parte en el mismo, sino una acreditación por parte de los titulares actuales de que la descripción que se hace de la finca en el título previo y cuya inmatriculación se pretende queda adaptada a la realidad catastral actual con arreglo a ley.

Segundo. Dudas acerca de la identidad de la finca.

El art. 205 LH dispone asimismo que “...siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador...”.

Naturalmente la Sra. Registradora no debe tener dudas “fundadas” sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras previamente inmatriculadas; habrá de verificar la falta de

previa inscripción de la finca y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia en la descripción contenida en ambos títulos.

A este respecto procede hacer dos Consideraciones:

1. Las certificaciones catastrales, una de rústica y otra de urbana, se encuentran ambas a nombre de don E. C. B.

2. La teleología de la norma de adecuación a Catastro y Coordinación con el Registro de la Propiedad, permite llegar a la conclusión de que, una vez adaptada la descripción de la finca a lo que publica Catastro a nombre del aspirante a primera inscripción, la publicidad registral dejará siempre a salvaguarda los posibles derechos de quienes puedan considerarse “verdaderos titulares” de algún supuesto derecho sobre la finca cuya inmatriculación se pretende, dado que quien inmatricula no adquiere la condición de “tercero hipotecario del 34 LH”, por lo que la función calificador registral no puede extralimitarse en su ámbito objetivo y aspirar a proyectar su onda expansiva sobre las posibles disquisiciones judiciales, en caso de que surjan, de tal forma que se aspire a una inscripción sacrosanta que deje plenamente blindada, al margen de hipotéticas impugnaciones, la validez de la misma.

En el caso que nos ocupa, el exceso de cabida con relación a los metros que constan en la escritura del año 1976 queda plenamente acreditado con las certificaciones catastrales a nombre del titular otorgante, y el fin último de la Ley de 2016 es la coordinación entre lo que publica catastro y lo que aspira a publicar el Registro de la Propiedad, en especial, cuando los otorgantes han otorgado escritura pública de rectificación en la que acreditan y aseveran, bajo pena de falsedad en documento público, que la finca cuya inmatriculación se pretende, aun de mayor cabida en la actualidad, es la que primitivamente se había transmitido en el año 1976; y si aún en este caso persisten las dudas acerca de la identidad de la finca, cabe, ya no negar la inscripción, sino exigir documentación suplementaria que refuerce la aseveración de los otorgantes, ya sea algún tipo de acta de notoriedad de las previstas en la normativa hipotecaria y notarial actual, o bien documentación perimetral técnica con coordenadas georreferenciadas que autenticen la pretensión [sic] de los otorgantes.

Resoluciones de la DGRN consultadas a efectos del presente recurso: 27 de febrero de 2018, 11 de junio 2018 (BOE 25-6-18) y 5 junio 2019 (BOE 24-6-19).

Sentencias Tribunal Supremo: 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 9 de noviembre de 1966 y 10 de febrero de 1986.

En base a todo lo expuesto, solicito se proceda a revocar la calificación impugnada en su punto 2, estimando el presente recurso a fin de practicar la inscripción pretendida.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de diciembre de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 26 de noviembre de 2019 se dio traslado del recurso al notario de Nigrán, don Víctor Manuel Vidal Pereiro, como autorizante de título inmatriculador, por correo certificado con acuse de recibo, para que realizara las alegaciones que estimara oportunas, habiendo transcurrido el plazo de 5 sin haber efectuado alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1998, 19 de diciembre de 2002, 28 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016, 30 de enero y 6 de febrero de 2017 y 16 de enero y 27 de febrero de 2018.

1. La presente resolución tiene por objeto la inmatriculación de una finca en la que el título inmatriculador ha sido rectificado en cuanto a su superficie, únicamente por la parte compradora.

Son hechos relevantes en la resolución del presente expediente, los siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 21 de febrero de 2019, se ratifica y eleva a público un documento privado de compraventa del año 1978 relativo a una finca que se describe en la escritura pública con una superficie de 18 áreas, equivalente a 1.800 metros cuadrados, y diciendo que se corresponde con parte de un determinado recinto catastral que mide 3.607 metros cuadrados.

– Con fecha 16 de mayo de 2019, los compradores, sin la concurrencia de los vendedores, otorgan, ante otro notario distinto, otra escritura en la que rectifica la descripción de la finca comprada, de modo que pasa a describirse con una superficie de 3.607 metros cuadrados y diciendo que coincide íntegramente con el citado recinto catastral de igual superficie.

Presentadas ambas escrituras solicitando la inmatriculación de la finca, la registradora opone dos defectos:

a) que no se acompaña el título público previo, y por lo tanto no se acredita que el vendedor haya adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de elevación a público de documento privado. Este defecto no es objeto de recurso, por lo que no se referirá al mismo la presente resolución y sin que sea admisible, a los efectos de resolver este recurso, la aportación de documento alguno al tiempo de la interposición del recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), y b) que no hay identidad entre la finca transmitida en la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa y las certificaciones catastrales incorporadas a la misma; y que para rectificar y hacer coincidir las descripciones de la finca contenidas en el título previo y en el título inmatriculador «sería necesaria la intervención, o ratificación, de todos los comparecientes –o de sus causahabientes– en ambas escrituras».

El notario autorizante de la escritura de rectificación recurre únicamente el segundo defecto alegando, en esencia: a) que la exigencia de que tengan que volver a prestar el consentimiento todos los otorgantes del título previo y del título inmatriculador o sus herederos o causahabientes, «supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes (...) a prestar su colaboración en este sentido»; b) que para acceder a la inmatriculación debe bastar que «el aspirante a primera inscripción» adapte la descripción de la finca a lo que publica Catastro, y que, una vez hecho eso, «la publicidad registral dejará siempre a salvaguarda los posibles derechos de quienes puedan considerarse “verdaderos titulares” de algún supuesto derecho sobre la finca cuya inmatriculación se pretende, dado que quien inmatricula no adquiere la condición de “tercero hipotecario” del 34 LH», y c) «que el exceso de cabida con relación a los metros que constan en la escritura del año 1976 queda plenamente acreditado con las certificaciones catastrales a nombre del titular otorgante».

2. Para la resolución de este recurso procede, en primer lugar, recordar que, a efectos de inmatriculación, 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 en los libros del Registro.

En concreto, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige 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 que nos ocupa, no se aportó al Registro de la Propiedad, al tiempo de la calificación recurrida, el título público que acreditara que la parte vendedora hubiera adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de otorgar el título público de venta.

Suponiendo que cuando se aportara dicho título público previo y se pueda comparar con el título inmatriculador se cumpla el requisito de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador» lo que es evidente es que no se cumple el requisito legal de que exista también identidad, 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», pues el título inmatriculador describe la finca con una superficie de sólo 1.800 metros cuadrados, mientras que la certificación catastral aportada se refiere a un recinto gráfico de 3.607 metros cuadrados del cual la finca vendida dice ser sólo una parte.

3. Para tratar de subsanar las diferencias existentes entre la descripción de la finca en los títulos públicos y la que resulta de la certificación catastral, quienes figuran como compradores en el título público inmatriculador, por sí solos, y sin concurrencia de los vendedores, rectifican unilateralmente en una nueva escritura la descripción de la finca comprada para aumentar su superficie y hacerla coincidir plenamente con un recinto catastral de 3.607 metros cuadrados con el que en la escritura de venta se dijo no coincidir, sino ser sólo una parte del mismo de tan sólo 1.800 metros cuadrados.

La escritura rectificatoria supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los artículos 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 del Código Civil, exigiéndose en consecuencia el concurso del vendedor en la escritura de complementaria, o su ratificación posterior, conforme al citado artículo 1259 del Código Civil.

En este punto no cabe sino desestimar las alegaciones del notario autorizante de la escritura de rectificación descriptiva, y ahora recurrente, cuando viene a sostener que la rectificación de supuestos errores en títulos públicos que documentan negocios bilaterales la pueda llevar a cabo, por sí sólo, la parte compradora sin el concurso de la vendedora, so pretexto de que, exigir la concurrencia y consentimiento de todas las partes «supondría un grave quebranto de la seguridad jurídica y provocaría un aumento de las controversias judiciales ante una mera negativa del resto de comparecientes (...) a prestar su colaboración en este sentido».

Como ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016), como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial.

No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por la vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y las consecuencias fiscales derivadas de las mismas). Ahora bien, la obligatoriedad de los pactos contractuales (cfr. artículos 1091 y 1258 del Código Civil) implica que cualquier alteración de su contenido requiera para su eficacia el consentimiento de todos los que en él fueron parte (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 1998 o 19 de diciembre de 2002).

Faltando la intervención de todos los que fueron parte en el otorgamiento del título, esto es, el concurso de comprador y vendedor (como también resulta de la Resolución de 16 de enero de 2018), no puede reconocerse a la escritura de rectificación la virtualidad rectificativa que se pretende y, en consecuencia, habrá que estar al contenido de la escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, resultando de ésta, como ya se ha dicho, que no existe identidad en cuanto a la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 10 de octubre de 2017). Todo ello sin perjuicio de que el defecto hubiera decaído en caso de haber concurrido los citados otorgantes al efectuar la rectificación.

En definitiva, todo negocio bilateral, si adolece de algún error cuya evidencia no sea probada de manera absolutamente indubitada, requiere ser rectificado por todas las partes afectadas, y si quien propone la rectificación no obtiene todos los consentimientos precisos para ello, lo que ha de hacer es ejercitar las acciones que el ordenamiento jurídico le otorga.

Lo que sí que atentaría a la seguridad jurídica que invoca el recurrente sería admitir que tras convenir vendedor y comprador en documento público sobre el objeto de la compra, pudiera después el comprador unilateralmente modificar o rectificar el objeto del negocio sin el concurso de la otra parte negocial.

Tampoco puede admitirse la argumentación del recurrente que intenta apoyar su defensa de la posibilidad de rectificar unilateralmente el objeto de negocios bilaterales en la afirmación de que «los posibles derechos de quienes puedan considerarse “verdaderos titulares” quedan salvaguardados porque quien inmatricula no adquiere la condición de “tercero hipotecario del 34 LH”».

De seguirse la tesis del notario recurrente, pareciera que se le estaría sugiriendo a los vendedores que han de quedar abocados a tener que impugnar judicialmente la inmatriculación e inscripción registral de su supuesta venta, porque la finca que el comprador dice unilateralmente haber comprado no es la misma que los vendedores dijeron haberle vendido.

Por todo ello, el recurso ha de ser desestimado y confirmada la nota de calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 14 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.