

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21743** *Resolución de 13 de diciembre de 2021, 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 Barcelona n.º 15, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. R. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de noviembre de 1997 por don Antonio Bosch Carrera, notario de Barcelona, con el número 2.772 de protocolo, los hermanos don F. J. y doña M. M. R. C. otorgaron manifestación y aceptación de herencia de su hermano, don R. R. C. Entre los bienes de la herencia de don R. R. C., en el apartado D).I. del expositivo tercero de la citada escritura, se encontraba la participación indivisa de 0,196% del coeficiente 4,928% de un departamento destinado a garaje.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.  
Asiento/Diario: 980 53.  
Presentante: B. G., E.  
Notario/Autoridad: Antonio Bosch Carrera.  
Fecha documento: 27/11/1997.  
Prot./Exp./Autos: 2772/1997.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente, pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos y fundamentos jurídicos:

Examinado el Registro de él resulta que don R. R. C. es titular de una participación de 3,986% del departamento (...) de Barcelona, registral 1/42313, que da derecho a las plazas de aparcamiento (...).

En el referido documento se relaciona como relicto por el citado señor R. una participación de 0,196 % de la referida finca.

Aclarar la participación de la que es titular don R. R. C. Conforme al artículo 98 del Reglamento Hipotecario.

Los defectos se estiman subsanables.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La anterior calificación registral negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 15 a día trece de agosto del dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. C. interpuso recurso el día 17 de septiembre de 2021 en virtud de escrito y en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho:

Primero.–(...).

Tercero.–Con fecha 26 de julio de 2021, fue presentada primera copia de la escritura a que se refiere el hecho Segundo anterior ante la Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15, en solicitud de inscripción de la titularidad de las plazas de aparcamiento a nombre de D. F. J. R. C., adjudicatario de estas en la herencia de su hermano D. R. R. C.

La Sra. Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 15 al calificar la citada escritura pública de manifestación y adjudicación de herencia, con relación a las citadas plazas de aparcamiento, extendió la por la que se deniega la solicitada inscripción por el defecto de que, y cito textualmente: “se relaciona como relicto por el citado Sr. R. una participación de 0,196% de la referida finca”

Es cierto que, en la escritura del 27-11-97, no se menciona que la adquisición por parte de R. R. del 0,196% le “daba derecho” a utilizar con carácter exclusivo y permanente las plazas de aparcamiento señaladas con los números (...), según el plano protocolizado en una escritura anterior. Ahora bien, es obvio que la única “cosa determinada” que constituye objeto del contrato de compraventa es el porcentaje reiteradamente aludido; no se trataba, en ningún caso, de las dos plazas a las que dicho porcentaje “daba derecho”. A este efecto, es importante señalar que, en la propia escritura del 07-11-78, el Sr. B. “queda facultado” para realizar, según crea conveniente, las “variaciones, agregaciones y agrupaciones” de las partes “cuya titularidad ostente” - es decir del porcentaje aún no vendido del sótano n.º 2, con la posibilidad de “asignar una nueva numeración” a las partes resultantes. Parece pues evidente, que la identificación de las plazas de aparcamiento (...) no es ni permanente ni definitiva en lo que a la numeración se refiere, aunque lo sea en cuanto al “espacio físico”. Es cierto que, en los 43 años transcurridos, no se han producido dichas variaciones en el espacio y cambio de numeración. Pero ello no excluye que, en un futuro más o menos próximo, pueda producirse. El Sr. B. podría hacerlo a partir del porcentaje que conserve, o que haya recuperado, más aún, teniendo en cuenta que, con el constante aumento de dimensiones de los vehículos más corrientes, buena parte de las plazas acaben siendo inviables.

Lo cierto es

Cuarto.–Conviene destacar que las plazas de aparcamiento en cuestión, las número (...), han sido utilizadas ininterrumpida y pacíficamente por don R. R. C. (desde 1978 hasta 1997) y por su hermano y heredero, don J. R. C. desde 1978 hasta la actualidad. Tal y como acredita el certificado emitido por el secretario-administrador de dicha finca, Sr. A. E. P., el Sr. F. R. C. consta como propietario de las plazas de aparcamiento (...) del sótano tercero de la citada finca, siendo el coeficiente de cada una sobre el total de la finca el 0,098% y del 1,9887% sobre el total de la finca y durante este período ha satisfecho, en calidad de propietario, las correspondientes cuotas comunitarias (...).

(...) se acompaña Certificación gráfica y catastral de cada una de las dos fincas cuyas referencias catastrales figuran arriba, que figuran a nombre de los Herederos de R. R. C., que como se acredita es su hermano F. J. R. C. el adjudicatario de estas en calidad de heredero.

(...) Recibos de IBI de cada plaza de aparcamiento de 3 de junio de 2021 de las citadas fincas que acreditan que el Sr. F. J. R. C. satisface el ibi de ambas fincas.

Quinto.—Es oportuno hacer referencia a un porcentaje de participación del 0,098% del mismo sótano 3 del propio edificio, que “ otorga” a su propietario el derecho a la utilización exclusiva de una plaza de aparcamiento señalada con el número (...). Se trata pues de una participación que constituye la única “cosa” objeto del contrato de compraventa, que “da derecho” a una sola plaza. Esta participación fue adquirida, en su día, por el Sr. V. y fue inscrita sucesivamente a su favor, al de su heredera la Sra. A. C. V., y al del Sr. M. R. M., que la adquirió el 07-09-93, mediante escritura de compraventa autorizada por el notario del Ilustre Colegio de Barcelona, Sr. Antonio Bosch Carrera, número 2.141 de protocolo. En las sucesivas inscripciones mencionadas, se identificó “la cosa” exclusivamente mediante la primera definición detallada en el Hecho primero anterior (ciento noventa y seis céntimas).

Sobre la base de lo expuesto, resulta de gran interés averiguar el tipo de anotación referida a la plaza de aparcamiento (...) en el Registro de la Propiedad. Lo cierto es que el porcentaje del 0,098% se refiere a toda la planta del sótano tercero del edificio (...).

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 20 de septiembre de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 51, 54 y 98, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario; 172 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 abril de 1996, 5 y 7 de enero de 1998, 26 de junio de 1999, 7 de octubre de 1999, 6 de septiembre de 2002, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007, 13 de octubre de 2009 y 29 de agosto de 2011.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una escritura de adjudicación de herencia en el que los hermanos don F. J. y doña M. M. R. C. otorgaron manifestación y aceptación de la causada por el fallecimiento de su hermano, don R. R. C.

Entre los bienes de la herencia de don R. R. C., en el apartado D).I. del expositivo tercero de la citada escritura se encuentra la participación indivisa de 0,196% del coeficiente 4,928% de un departamento destinado a garaje. Del Registro resulta que don R. R. C. es titular de una participación de 3,986% de dicho departamento, finca registral 1/42.313, que da derecho a las plazas de aparcamiento 15 y 16.

La registradora suspende la inscripción por no coincidir la participación que resulta del título de herencia con la que refleja el Registro de la Propiedad.

El recurrente señala que se refiere al mismo elemento independiente, la única diferencia es que la participación que consta en el Registro es sobre la totalidad de la finca y lo descrito en la escritura de herencia se refiere a 0,196% de la planta sótano 3 del edificio, titularidad del causante.

2. El recurso no puede prosperar.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

En el presente expediente existe contradicción entre la descripción del bien el objeto de la herencia que consta en la escritura calificada y la que resulta del contenido de los libros registrales.

En la escritura la finca se describe de la siguiente forma: «La participación indivisa de ciento noventa y seis milésimas por ciento del coeficiente de 4'928 por ciento del departamento número (...) Local en planta sótano, 3.<sup>a</sup>, del edificio en Barcelona, calle (...) de superficie mil doscientos diez metros cuadrados, destinado a aparcamiento de vehículo. Linda: al Norte, con finca número (...); al sur, con la calle (...); al este, con la finca número (...); y, al Oeste, con la calle (...) Coeficiente 4,928».

Registralmente se describe de la siguiente forma: «Departamento número (...) Local en planta sótano (...) una participación indivisa de tres enteros novecientos setenta y seis milésimas por ciento, concretada en las plazas de aparcamiento números (...), junto con la totalidad de otra finca (...)».

Las descripciones contenidas en la escritura y en el Registro son completamente discordantes, por lo que el defecto debe ser confirmado.

En consecuencia, 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, 13 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.