

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6521 *Resolución de 9 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Roses n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por la notaria de Llançà, doña María del Carmen Rusiñol Riba, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Roses número 2, doña Ester Sais Re, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

HECHOS

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Llançà, doña María del Carmen Rusiñol Riba, el día 1 de agosto de 2011, con el número de protocolo 930, doña J. P. C., doña M. C. P. C., don J. P. B. y doña M. B. M. procedieron a realizar la manifestación y aceptación de herencia de don J. P. J. En el inventario a adjudicar por los herederos se incluyeron, entre otras cuya inscripción no se solicita, cinco fincas registrales del término municipal de Llançà y una del municipio de Port de la Selva. Concretamente, y en cuanto a este expediente refiere, se describe así la siguiente finca: «Una tercera parte indivisa de Rústica.—Pieza de tierra viña y olivar, actualmente gran parte yerma, hoy yerma, situada en el término municipal de Llançà, territorio La Mitjarola también conocido por Explanas, de extensión aproximada treinta vessanes equivalentes a seis (6) hectáreas, cincuenta y seis (56) áreas, y diez (10) centiáreas. Linda... Inscrita en el Registro de la Propiedad de Rosas-2, al tomo 935, libro 26 de Llançà, folio 106, finca número 531, inscripción séptima. Esta finca se corresponde en la actualidad con la parcela 96 del polígono 9 y la parcela 30 del polígono 9 del catastro de rústica y tiene una superficie de seis (6) hectáreas, cincuenta y dos (52) áreas, noventa y ocho (98) centiáreas, siendo sus límites según catastro:... Corresponde a la referencia catastral número 17099A0090009600000B (la parcela 96) y 17099A0090003000000W (la parcela 30). Los otorgantes, a mi requerimiento, manifiestan de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, modificada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible y catastro, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca...».

II

Presentada en un primer término copia auténtica de la escritura referida, fue suspendida su inscripción por no aportarse certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, por pertenecer al causante sólo una tercera parte indivisa de una de las fincas en vez de su totalidad y, además, porque tres de ellas presentaban un exceso de cabida y una cuarta una reducción junto con sus correspondientes actualizaciones de linderos que generaba dudas a la Registradora en cuanto a la identidad de las fincas. Concretamente en relación a la Registral 531 del término municipal de Llançà, se señalaba en la nota inicial que «en los asientos del Registro consta que se practicó una segregación de 7.812 metros cuadrados, y queda un resto de 57.798 m² sin describir. Según el título y los certificados catastrales descriptivos y gráficos que constan

protocolizados, la finca tiene una cabida de 65.298 m², por lo que resulta un exceso de cabida de 7.500 m²».

III

Presentada nuevamente la copia auténtica de la escritura junto con certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad e instancia suscrita por doña J. P. C. solicitando la inscripción de cuatro de las fincas relacionadas con la descripción que consta en el Registro, la registradora de la Propiedad de Roses número 2 extendió la siguiente nota de calificación: «Calificada la precedente copia de escritura pública de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 143 del Reglamento Notarial, en relación con su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación: A).—Antecedentes: Primero: La precedente primera copia de la escritura de herencia, otorgada en fecha 01/08/2011 ante el Notario de Llançà, María Del Carmen Rusiñol Riba, número de protocolo 930/2011, que fue presentada por J. P. C., el día treinta y uno de octubre de dos mil once, asiento 445 del Diario 48, con número de entrada 4372, juntamente con solicitud de la presentante del documento en el que se solicita la inscripción parcial del documento. Segundo: En la escritura calificada, los señores J. P. C., M. C. P. C., J. P. B. y M. B. M. aceptan y se adjudican la herencia del señor J. P. J. por cuartas partes indivisas. Tercero: El nombrado causante falleció en Llançà el 8 de octubre de 2009, habiendo otorgado testamento en Llançà, el 8 de julio de 1999 ante la Notaria Pilar Martínez Socias, en el cual instituyó herederos a los nombrados señores, por partes iguales. No se acredita si este testamento fue el último que otorgó el causante. Cuarto: Se solicita la inscripción parcial en cuanto a las fincas relacionadas con los números 1), 6), 7), 8), 9) y 11) del inventario, que, respectivamente, se corresponden con las fincas registrales 531, 129, 1050, 1729 de Llançà, 292 del Port de la Selva y 2218 de Llançà. Quinto: Según consta en los asientos del Registro de la Propiedad, de la finca 531 de Llançà se practicó una segregación de 7.812 metros cuadrados, y queda un resto de 57.798 m² sin describir. Según el título y los certificados catastrales descriptivos y gráficos que constan protocolizados, la finca tiene una cabida de 65.298 m², por lo que resulta un exceso de cabida de 7.500 m². Sexto: La finca registral 129 de Llançà, según consta en el Registro de la Propiedad, es una finca rústica que tiene una cabida de 4.976 m², y según el título y los certificados catastrales descriptivos y gráficos aportados la finca está formada por una parte rústica de 4.219 m² y una parte urbana de 3.935 m². Resulta un exceso de cabida de 3.178 m². Séptimo: La finca registral 1050 de Llançà, según consta en el Registro de la Propiedad, es una finca rústica que tiene una cabida de 547 m², y según el título y el certificado catastral descriptivo y gráfico aportado, se corresponde con una finca urbana de 433 m². Resulta una reducción de cabida de 114 m². Octavo: La finca registral 292 de Port de la Selva, según consta en el Registro de la Propiedad, es una finca rústica que tiene una cabida de 643.107 m², y según el título y el certificado catastral descriptivo y gráfico aportado, de 863.002 m². Resulta un exceso de cabida de 219.895 m². Noveno: La finca registral 2218 de Llançà, según consta en el Registro de la Propiedad, consta inscrita a favor de los señores J. P. J., J. P. C. y M. C. P. C., por terceras partes indivisas. En el inventario se relaciona la totalidad de la finca. Décimo: En fecha 18 de noviembre de 2011, la citada escritura fue calificada con los siguientes defectos: 1) Es preciso aportar el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, a efectos de comprobar si el testamento aportado constituye el último otorgado por el causante. 2) Se suspende la inscripción en cuanto a los excesos de cabida de 7.500, 3.178 y 219.895 metros cuadrados de las fincas 531 y 129 de Llançà y 292 del Port de la Selva, y la reducción de cabida de 114 metros cuadrados de la finca 1050 de Llançà, así como la actualización de los linderos de las fincas, por plantearse dudas fundamentadas sobre la identidad de las fincas, dado que las diferencias de cabida representan un 13%, 64%, 34% y 21%, respectivamente, y de que la cabida manifestada responda a un error de medición de la misma, por existir diferencias descriptivas substanciales entre la descripción que resulta del Registro y el certificado catastral aportado, de acuerdo con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario

y 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y no acreditarse adecuadamente mediante acta de notoriedad o expediente de dominio, por no cumplirse los requisitos exigidos por los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 del su Reglamento y 53.10.º de la ley 13/1996. 3) Se deniega la inscripción en cuanto a dos terceras partes indivisas de la finca 2218 de Llançà, por no constar inscritas a favor del causante. Décimo primero: En fecha 9 de diciembre de 2011, la citada escritura ha sido reintegrada al Registro, junto con los siguientes documentos: 1) certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. 2) Diligencia de subsanación de copia, extendida por la Notaria de Llançà, María del Carmen Rusiñol Riba, de fecha 9 de diciembre de 2011, por la cual se subsana la escritura calificada, en cuanto a la participación indivisa de la finca 2218 de Llançà, correspondiente al causante, que es una tercera parte indivisa. 3) Solicitud suscrita por la señora J. P. C., solicitando la práctica de la inscripción de las fincas 531, 129 y 1050 de Llançà y 292 del Port de la Selva, con la cabida que resulta del Registro. Décimo segundo: De los documentos aportados, no resulta la descripción de la resta de finca 531 de Llançà, en los términos que se indicaban en el antecedente de hecho quinto de la nota de calificación de fecha 18 de noviembre de 2011. B).—Defecto: Con la documentación aportada, se entienden subsanados los defectos señalados en primer y tercer lugar de la citada nota de calificación. Respecto del defecto señalado en segundo lugar, y de acuerdo con la solicitud de inscripción aportada por el presentante del documento, para poder practicar la inscripción de la finca 531 de Llançà, debe describirse el resto de finca. En el supuesto de haberse acreditado el citado exceso por los medios indicados en la nota de calificación, la descripción del resto de finca resultaría del expediente de dominio o del acta de notoriedad acreditativos del exceso manifestado. Ahora bien, al solicitarse la inscripción parcial, omitiendo los excesos de cabida manifestados, debe describirse el resto de finca respecto del cual se pretende la inscripción registral. C).—Fundamentos de Derecho. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Artículo 47 del Reglamento Hipotecario (...) Artículo 21 de la Ley Hipotecaria. D).—En consecuencia se suspende la inscripción del documento, por los defectos indicados. Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma que estable el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. E).—Contra esta nota (...) Roses, veintiocho de diciembre de dos mil once (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

IV

Notificada la nueva nota de calificación, el 13 de enero de 2012 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Roses número 2 recurso ante esta Dirección General, interpuesto por la notaria autorizante de la escritura negativamente calificada, doña María del Carmen Rusiñol Riba, en el que hace constar lo siguiente: Primero.—En primer lugar, señalar la ausencia absoluta de argumentación jurídica de la calificación registral, pues en su nota la registradora sólo se limita a citar unos preceptos legales, sin ninguna especificación y motivación de las razones que según la registradora considera que no se cumplen los requisitos previstos en los mismos en la escritura calificada y que considera defectuosa; como dice reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado y concretamente la Resolución de 16 de febrero de 2008 «...que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto legal es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma...»; y en el mismo sentido la Resolución de 4 de mayo de 2005; Segundo.—Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria limita la calificación registral por lo que resulta de la escritura y los asientos del Registro y por ello la registradora en su función calificadora, que debe estar presidida por el buen sentido, claridad y precisión, debe comprobar únicamente si la descripción de la finca que se hace en la escritura coincide con la resulta de los asientos del Registro y concretamente asientos del folio de la finca objeto del derecho cuya inscripción se pretende, como asientos vigentes que están bajo la salvaguardia de los tribunales dados los efectos de la

inscripción especialmente de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4 y 18 de la Ley Hipotecaria y 54.9 del Reglamento Hipotecario); Tercero.—Que en su nota de calificación la registradora en su antecedente quinto dice que «según consta en los asientos del Registro de la Propiedad, de la finca 531, se practicó una segregación de 7.812 metros cuadrados, y queda un resto de cincuenta y siete mil setecientos noventa y ocho metros cuadrados (57.798 m²) sin describir. Según el título y los certificados catastrales descriptivos y gráficos que constan protocolizados, la finca tiene una cabida de sesenta y cinco mil doscientos noventa y ocho metros cuadrados (65.298 m²), por lo cual resulta un exceso de siete mil quinientos metros cuadrados (7.500 m²)»; Cuarto.—Que en la escritura de manifestación y aceptación de herencia se incorporó nota simple informativa de la finca 531 expedida por la registradora expidió bajo su responsabilidad (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), el día 29 de julio de 2009, y de la misma no resulta que de la finca 531 se haya practicado ninguna segregación quedando un resto no descrito; Quinto.—Que la superficie de la finca registral 531 que figura en la escritura es exactamente la misma que consta en la nota registral, es decir, es de seis (6) hectáreas, cincuenta y seis (56) áreas y diez (10) centiáreas. Que a la vista de lo anterior, indica la notaria recurrente, o bien la nota simple informativa de la finca 531 inscripción 7^a que la registradora emitió bajo su responsabilidad, el día 29 de julio de 2011 y que la notaria recurrente incorporó en la escritura calificada, adolece de inexactitud, lo que llevaría a una incertidumbre y falta de seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario al crear desconfianza en los asientos del Registro dado que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria supone una presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del registro, o bien que la registradora ha tenido un «lapsus» o error en el ejercicio de su función calificador, o bien que, a sabiendas de que la escritura calificada no adolece de defecto alguno que impida la inscripción, ha emitido una calificación negativa, retrasando indebida e injustificadamente la operación solicitada con posibles perjuicios para las partes contratantes; Sexto.—Que la superficie de la finca registral 531 que se corresponde a la parcela 96 del polígono 9 y a la parcela 30 del polígono 9 del Catastro de rústica, que consta en el certificado catastral que se incorpora, es inferior a la que consta en la escritura y en los asientos del Registro de la Propiedad, es decir seis hectáreas (6) cincuenta y dos (52) áreas, y noventa y ocho (98) centiáreas; por lo cual no hay un exceso de cabida de 7.500 metros cuadrados, como alega en su nota la registradora, sino, más bien, una reducción de cabida de 312 metros cuadrados, que en ningún caso se solicita a la registradora que se inscriba; y, Séptima.—La notaria recurrente alega que, en consecuencia, en la escritura calificada se cumplen los requisitos de los artículos 9 de Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, no siendo aplicable a la caso concreto el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

V

La registradora emitió su informe el 24 de enero de 2012 manteniéndose en su calificación e incorporando fotocopia de la última inscripción, séptima, de dominio de la finca registral número 531, a que refiere el expediente, de fecha 15 de febrero de 1957, en la que se describe, por remisión, la finca como «rústica viña y olivar, en gran parte yerma, en término de Llançà y territorio de la Mitjarola, de extensión aproximada de seis hectáreas, cincuenta y seis áreas diez centiáreas». A su margen consta una nota marginal que literalmente dice «de la finca de este número se segrega una porción de terreno de cabida 7.812 metros cuadrados que pasa a constituir la nueva finca independiente número 7.654, al folio 81 del libro 118 de Llançà, tomo 2.527, inscripción 1.^a; Figueres, 19 de agosto de 1985».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.3, 9, 40 y 324 de la Ley Hipotecaria; 47, 50, 51 y 110 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 1946, 16 de

febrero de 1999, 20 de febrero, 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 4 de enero de 2005, 11 de mayo de 2006, y 23 de noviembre de 2009.

1. En el presente expediente, pretendida la inscripción de una escritura de herencia en la que se incluyen diferentes fincas, la registradora suspende su despacho, en un primer momento, por faltar el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad y por existir dudas en cuanto a la identidad entre la descripción que de las distintas fincas consta en el Registro y las nuevas descripciones propuestas en la escritura. Concretamente respecto de una de las fincas, señala la registradora que resulta del Registro, por nota marginal, la existencia de una segregación, quedando un resto sin describir que no coincide con la descripción contenida en el título y en los certificados catastrales, los cuales no tuvieron en cuenta la citada segregación, declarando, en consecuencia, un dudoso exceso de cabida. Presentado nuevamente el título junto con el certificado precisado y una instancia solicitando la inscripción de la escritura con la descripción de las fincas que consta en el Registro, la registradora vuelve a suspender la inscripción respecto de la finca afectada por la segregación, solicitando la descripción del resto de finca, que no consta en el Registro y que tampoco se incluye en el título –que, como se señalaba anteriormente, sólo recoge la primitiva descripción (sin valorar la segregación efectuada), y la catastral, que implica un exceso de cabida cuya inscripción ya no se solicita-. La notaria autorizante de la escritura interpone recurso alegando que en la nota simple obtenida para el otorgamiento de la escritura, y que se incorporó a la misma, no se realiza mención alguna de la segregación a que alude la registradora, y que, teniendo en cuenta la descripción sobre la que se ha operado, es decir, la descripción sin valorar la segregación, la nueva descripción propuesta no constituye un exceso sino un defecto de cabida de algunos metros cuya, defecto de cabida cuya inscripción no se ha solicitado.

2. Como ya declarara la Resolución de este Centro Directivo de 20 de marzo de 2002, las diferencias de descripción de la finca matriz, como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según Registro. En el caso debatido se trata de inscribir una herencia respecto de una finca cuya identificación no suscita dudas a la registradora, máxime cuando en instancia complementaria el interesado solicita la inscripción con la descripción resultante del Registro (cfr. artículo 110 Reglamento Hipotecario).

3. No se puede decidir ahora, por estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, si la segregación efectuada en su día –y que se dice no tomada en consideración en la herencia de la finca matriz– cumplió o no los requisitos exigidos por el artículo 47 del Reglamento Hipotecario; lo que sí se puede afirmar es que no puede servir de obstáculo a la inscripción de la herencia presentada respecto de la finca matriz, bastando con hacer constar en la inscripción la referencia a la descripción resultante de los asientos anteriores y al pie del título que se ha hecho la inscripción según la descripción registral como ha solicitado el interesado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 9 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.