

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11806** *Resolución de 6 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don S.G. A. M. y doña A. M. A. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Madrid, doña Milagros Anastasia Casero Nuño, de fecha 13 de enero de 2012, con el número 44 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por los cónyuges doña A. M. A. R. y su esposo don S. G. A. M. rectificación de otra escritura de compraventa autorizada por el entonces notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero Gil, de fecha 25 de febrero de 1982, con el número 737 de orden de su protocolo de ese año. En la citada escritura de compraventa comparecieron a su otorgamiento, la hoy recurrente y otorgante de la escritura de rectificación que origina este expediente, como compradora de la mitad indivisa de la finca que es objeto del expediente, y por otra parte, don R. A. D. R., como comprador de la otra mitad indivisa de la finca urbana objeto del expediente. En la escritura que se otorga ahora, se rectifica la localización de la citada finca urbana, en el sentido de, entre otras cosas que no son objeto del expediente, aclarar como correcta la dirección del número de policía de la finca... –escritura ante el notario entonces de Torrijos don Zacarías Carrasco y Carrasco, de 15 de abril de 1963, con el número 262 de su protocolo de ese año-; se justifica la rectificación en la escritura de 2012, con resolución de un recurso de reposición ante la Gerencia Regional de Catastro por la que se estima el citado recurso y se acuerda la rectificación de la titularidad del inmueble y la modificación de la reseña catastral... Certificación catastral, descriptiva y gráfica del inmueble en cuestión, de donde resulta que la finca cuyos titulares son la recurrente doña A. M. A. R. y don R. A. D. R. ... En la escritura de rectificación objeto del expediente, no comparece don R. A. D. R., titular comunero de la finca en cuestión. Tampoco se justifica ni acompaña a la escritura de rectificación, documento alguno suscrito por funcionario del Ayuntamiento, de donde resulten los datos de número de policía que se pretenden modificar.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrijos (Toledo) el día 11 de febrero de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 1 de marzo de 2012, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes: Fundamentos de hecho: Primero.–Que con fecha 11/02/2012 fue presentada en este Registro copia auténtica de la escritura pública relacionada en el encabezamiento, junto con copia auténtica de la escritura de compraventa -inscrita- otorgada el 25/02/1982 ante el notario de de Madrid don Francisco-Javier Monedero Gil, protocolo 737, causando el asiento número 360, del diario 175, acreditándose el pago del impuesto el 13/02/2012. Fundamentos de Derecho: Primero.–La Legislación Hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947-, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los

documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.—Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo: 1.º—No puede practicarse la rectificación registral de la inscripción que motivó la escritura de compraventa objeto de rectificación, en cuanto al número de policía de la registral 6070 de Santo Domingo-Caudilla, por no constar el consentimiento de don R. A. D. R., cotitular registral de dicha finca y otorgante del título rectificado —artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, 1091, 1256, 1257, 1218 y 1219 del Código Civil y 153 del Reglamento Notarial-Tercero.—El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas. Por lo indicado acuerdo: Uno.—Suspender la inscripción del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho. Dos.—Hacer saber a los interesados: 1.º—Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 2.º—Que podrá procederse a la inscripción parcial del documento, conforme a la descripción de la registral 6070 de Santo Domingo-Caudilla que resulta del Registro, a solicitud escrita del presentante. 3.º—Que no puede hacerse constar la referencia catastral que resulta del documento protocolizado por no identificarse la finca a que se refiere con la registral objeto del título —artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, BOE del día 8 siguiente—. Contra el presente acuerdo ( ). Torrijos, 1 de marzo de 2012. (Firma ilegible y sello del Registro). El Registrador. Fdo.: José Antonio Garvía Pastor».

## III

El día 4 de abril de 2012, don S. G. A. M. y doña A. M. A. R. interpusieron recurso contra la calificación, en el que alegan lo siguiente: «Entiende esta parte que el acuerdo de calificación registral dictado en ese sentido no se ajusta a derecho, toda vez que en primer lugar conforme se dispone en los preceptos anteriormente citados no se ha notificado calificación alguna por parte del referido Registro con el fin de subsanar los defectos advertidos en la escritura de rectificación de escritura de compraventa otorgada por doña A. M. A. R. el 13 de enero de 2012 ante la notaria de Madrid, doña Milagros Anastasia Casero Nuño, sino que directamente el registrador dictó acuerdo de calificación registral haciendo caso omiso a lo dispuesto por tanto en los artículos 6, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Igualmente, entendemos que dicho acuerdo no se ajusta a derecho, por infringir los preceptos anteriormente reproducidos toda vez que la ratificación y declaración en instrumento público de don S. G. A. M. es suficiente para considerar que la adquisición de la mitad indivisa de la referida finca se efectuó con carácter privativo por parte de doña A. M. A. R. Por otra parte como puede comprobarse mediante la historia registral de la finca, su número de gobierno correcto es el cuatro, hecho que se deduce sin lugar a dudas de su propia inscripción primera y de la documentación aportada al Registro de la Propiedad de Torrijos para su calificación e inscripción, coincidente con la aportada con el presente escrito de recurso gubernativo, tratándose únicamente de la consecución de un error material que contraviene la realidad física y jurídica concretada en el número de gobierno de la finca, debiendo establecerse sin ningún género de dudas que han de ser aplicados los preceptos invocados por esta parte en la precedente fundamentación jurídica. Aún admitiendo aunque sólo sea a efectos dialécticos que pueda aplicarse la fundamentación jurídica por registrador de la Propiedad de Torrijos, se acredita que con carácter analógico media la existencia de resolución dictada por la Gerencia de Catastro de Bienes Urbanos de Toledo, en procedimiento administrativo tramitado, entendido y con resolución final notificada a don R. A. D. R., que alcanzó firmeza en derecho y que no derivó por su conformidad de ambas partes en la tramitación del correspondiente procedimiento contencioso administrativo que debió concluir mediante resolución jurisdiccional pero que con ello entendemos que se acredita la total conformidad de don R. A. D. R. con lo resuelto por la referida administración tributaria mediante la que se estableció que el número de gobierno de la finca es el cuatro y que la propiedad la comparten doña A. M. A. R. y don R. A. D. R. al 50% pro indiviso no existiendo

ningún impedimento legal ni reglamentario para que por el registrador de la Propiedad de Torrijos se efectúen las correspondientes inscripciones y anotaciones en la inscripción registral de la finca con el fin de que se establezca una total y absoluta concordancia entre la realidad material o física y la realidad registral o tabular».

#### IV

Se remitió el recurso a la notaria autorizante de la escritura a los efectos de que realizase las alegaciones que creyere necesarias, sin que hasta la fecha se hayan producido.

Mediante escrito con fecha de 17 de mayo de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 25 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218, 1219 y 1280 del Código Civil; 1, 3, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 39, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; 327 y 437 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero y 27 de septiembre de 2002, 13 de septiembre de 2005, 14 de marzo de 2007, 23 de diciembre de 2008 y 10 de junio y 11 de noviembre de 2009.

1. Como cuestión previa, la manifestación de los recurrentes en su escrito, relativa a la falta de notificación por parte del registrador, no se sostiene puesto que se han cumplido por parte del mismo todas las exigencias de notificación mencionadas en los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Que además, la confesión del cónyuge del adquirente, es suficiente para considerar que la adquisición se hizo con dinero privativo, y que respecto de esta confesión, nada se ha objetado ni señalado como defecto en la nota de calificación, lo que se advierte en la misma, ante la posibilidad de inscripción parcial del título, que posteriormente se solicita en el escrito de recurso. Por lo tanto nada ha de resolverse sobre esta cuestión, ya que la nota de calificación no señala defecto respecto de la confesión de privatividad.

2. Debe decidirse en este expediente si se puede rectificar la descripción que aparece en el Registro, del número de policía o de gobierno de una finca urbana, en la que se justifican los cambios y adaptaciones oportunos del Catastro, si bien en la escritura correspondiente de rectificación, no comparece prestando su consentimiento uno de los titulares registrales de la finca.

Concurren en este expediente las circunstancias siguientes: que el número de policía de la finca ha sido rectificado en otras dos ocasiones, una la del antetítulo de la escritura que hoy se presenta, y otra la del título de la misma, por comparecencia y consentimiento de los que eran titulares en el momento de cada rectificación; que en la escritura que da origen al expediente, se pretende de nuevo la modificación de ese número de policía, aprovechando una rectificación del último título de adquisición, si bien en este caso, en la escritura de rectificación no comparece uno de los titulares –dueño de la mitad indivisa de la finca–; si bien es cierto que se acredita en la escritura, mediante la Certificación Catastral, Descriptiva y Gráfica de la finca, la numeración y titularidad de la finca alegada por los recurrentes –habida cuenta el expediente administrativo de modificación de aquéllos–, también es cierto que de los documentos presentados no resulta certificación o acreditativo alguno expedido por un funcionario del Ayuntamiento correspondiente, por el que se acredite el cambio del número de policía.

3. Las actualizaciones de números de calle en las fincas urbanas pueden hacerse con motivo del otorgamiento de actos posteriores por parte de los titulares registrales, siempre que el registrador no tenga dudas de la identidad de la finca atendiendo a la calificación del documento y a los asientos del Registro de la finca en cuestión y de otras relacionadas con la misma.

Si en el título en que se formaliza el cambio de número es otorgado por todos los titulares registrales, no existen especiales problemas para inscribir el cambio de número, siempre que de los asientos del Registro no resulte la posibilidad de confusión, lo que podría suceder si existe otra finca inscrita en la misma calle con ese mismo número por razón de que no se haya actualizado. En ese caso, no bastaría la mera manifestación de los interesados, sino que sería preciso acompañar un escrito del alcalde o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, para acreditar de ese modo, el cambio de número de la finca a la que se refiera el documento en cuestión.

Si, como ocurre en el presente caso, el cambio de número se realiza por uno de los titulares de la finca y no por todos ellos, y además, en una escritura de rectificación de otra anterior en la que habían comparecido todos ellos, al igual que cuando se solicita como operación individual o específica en un documento que no contuviera otros actos, en tales casos, sería necesario acreditar la manifestación del cotitular aportando un medio de prueba suficiente y todo ello siempre que de los asientos del Registro y de la calificación registral del documento no resultaran dudas de identidad de la finca por razón del cambio de número. Dicha prueba puede ser la que resulta del citado artículo 437 del Reglamento Hipotecario, es decir, el escrito del alcalde o del Ayuntamiento respectivo en que se acredite que la finca de que se trata tiene el número que le asigna uno de los titulares registrales.

4. Partiendo de aquí, la cuestión que se plantea en este caso, en que no consta aportado el escrito del artículo 437 del Reglamento Hipotecario, es si la certificación catastral puede ser medio equivalente o análogo. Si se acompaña la certificación catastral descriptiva y gráfica con expresión de los colindantes y del plano de la finca, permitirá calificar las dudas de identidad de la finca, pues aparecerán correlativamente los números de las diferentes fincas colindantes, a efectos de calificar la identidad de la finca respecto a ellas a pesar del cambio de número de calle solicitado. En todo caso, el número de la calle modificado sólo significa la constancia de la situación de la finca, no de la superficie ni de los linderos, para lo cual existen otros medios de constancia registral que no se plantean en este caso.

No habiéndose invocado en la calificación registral ningún obstáculo sobre dudas de identidad de la finca sino únicamente la cuestión de la comparecencia de los restantes cotitulares, procede revocar la nota calificadora, pues constando debidamente acreditado el cambio de número de la calle por documento adecuado para ello, máxime cuando es la que sirve para asignar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a cargo de los titulares, no es necesaria la intervención de todos ellos, bastando como elemento de rogación o solicitud, la intervención de uno de los titulares registrales junto con el medio oficial de acreditación del cambio de número y siempre, según se ha indicado, que no existan dudas de identidad de la finca. Partiendo de lo dicho, más que una rectificación del título, se trata, a efectos registrales, de una actualización del Registro partiendo de documentos acreditativos de la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 6 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.