

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

1572 *Resolución de 14 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benavente a la rectificación en el registro de ciertas circunstancias de tres fincas, así como a la inscripción de otra.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. P. R. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Benavente, doña Marta Polvorosa Mies, a la rectificación en el Registro de ciertas circunstancias de tres fincas, así como a la inscripción de otra.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro instancia de manifestación de herencia suscrita por heredera única, acompañada del correspondiente testamento y otros documentos complementarios.

II

La registradora inscribe unas fincas, no inscribe determinadas circunstancias de otras y suspende otra, todo ello según resulta de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Benavente Entrada n.º: 1969/2012 Asiento/Diario: 270/111 I. Hechos: – El 18-07-2012 se presenta en este Registro, nuevamente, documento privado de manifestación de herencia, suscrito el 26-11-2011 por la heredera única doña M. C. P. R. con DNI-NIF (...), tras renuncia del viudo al usufructo vitalicio formalizada en escritura otorgada el 09/11/2011, ante el Notario de Benavente don Julio Fernández-Bravo Francés, número 998 de protocolo que se acompaña, junto con el título sucesorio de la causante doña M. C. R. G., la copia autorizada del testamento otorgado el 02-12-1981, ante el Notario que fue de Benavente don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo, número 1111 de protocolo; los certificados de defunción y últimas voluntades de la causante, y la siguiente documentación complementaria: – Instancia suscrita por la heredera el 18-07-2012, por la que solicita subsanar la superficie de la finca 6, inmatricular la 7 y poner referencia catastral a todas las fincas (números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10), cambiar si es posible base gráfica registral y se la informe trámites si la finca 7 no se registrase. – Certificación catastral de las parcelas 2978012, 2676044, 2676004, de Manganeses de la Polvorosa, polígono 6, parcela 163, de Santa Cristina de la Polvorosa; polígono 2, parcela 468, polígono 1, parcela 5850, y polígono 1, parcela 773, de Manganeses de la Polvorosa. – Acta previa a la ocupación clave T2-ZA-2560, de la finca registral 6362 de Manganeses de la Polvorosa, parcela 468, polígono 2, por la se expropia una superficie de 0,5241 ha., y anexo al Acta de Ocupación por la que se amplía una franja de expropiación en la misma parcela de una superficie de 3760, en total la superficie expropiada es de 9001. – Copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el 07-05-1955, ante el Notario que fue de Benavente don Valeriano de Castro Santos, número 729 de protocolo. – Certificado de exclusión de concentración parcelaria de la parcela 163, polígono 6, del catastro en el municipio de Santa Cristina de la Polvorosa, expedido el 28-06-2012 por el Jefe del STA de Zamora. – La escritura de partición de herencia otorgada el 05-07-1979, ante el Notario que fue de Benavente don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo, número 647 de protocolo. II. Fundamentos de Derecho o calificación. – Previa calificación de los documentos presentados, conforme al artículo 18 LH y 98 y ss. del RH, tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora de la Propiedad que suscribe,

ha resuelto: A) De conformidad con los artículos 38 y 41 del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, se ha hecho constar la referencia catastral, de las fincas descritas en la manifestación de herencia bajo los números 5, 6, 9 y 10, registrales 6672, 6673, 5367 y 5246 de Manganeses de la Polvorosa, respectivamente, por nota al margen de las inscripciones 2.ª de dominio de las dos primeras fincas y de las inscripciones 3.ª de dominio de las dos últimas. B) Emitir dictamen relativo a la base gráfica registral de las fincas registrales 6672, 6673 y 5367 de Manganeses de la Polvorosa, por cuanto la representación gráfica de tales fincas y de la registral 5246 del mismo municipio, son coincidentes en cuanto a su situación y superficie, con las que aparecen inscritas en dominio por el documento ahora calificado, y por ello han sido validadas e incorporadas a la Base Gráfica de este Registro. C) La finca descrita en la manifestación de herencia bajo el número 4, referencia catastral 2978012TM7537N0001XU, registralmente son dos fincas registrales números 6674 y 6675, no constando la agrupación de tales fincas formando una sola finca registral coincidente con la parcela catastral, es por ello que, se deniega la constatación registral de la referencia catastral de tales fincas por no justificarse la misma por ninguno de los procedimientos previstos en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley del Catastro –Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo–, así como la incorporación a la Base Gráfica de este Registro. D) Suspender la rectificación registral de la descripción de las fincas 6672, 6673, 6682 5367 y 5246 de Manganeses de la Polvorosa, en cuanto a superficies y linderos, por no ser el documento presentado, ninguno de contemplados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la finca registral 6682 de Manganeses de la Polvorosa, parcela 468 del plano de concentración, además por no acreditarse la superficie expropiada con el expediente administrativo de la expropiación, el cual debe ser objeto de calificación, todo ello de acuerdo con la RDGRN de 23-12-2004. E) Suspender la inscripción de la finca descrita en la manifestación de herencia bajo el número 7 –parcela 163 del polígono 6 del catastro en el municipio de Santa Cristina de la Polvorosa–, porque según resulta del Registro y documentos aportados, dicha finca, que tal y como se describe no está inscrita a favor de la causante, por estar interrumpido el tracto. Dicha finca, procede división material y extinción de comunidad de la finca registral 3697 de Santa Cristina de la Polvorosa, inscrita a favor de persona distinta de la causante; de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Para poder inscribir la finca inventariada, es preciso inscribir previamente la escritura de compraventa otorgada el 27 de febrero de 1954, ante el Notario que fue de Benavente don José-Ramón Pernas Soto, a continuación la división material entre comuneros de la finca matriz, que no se ha formalizado en documento autentico. Una vez inscrita la finca a favor de E. Q. M., deberá inscribirse la transmisión a favor de P. G. L., por el título de compraventa otorgado el 07-05-1955, ante el Notario que fue de Benavente don Valeriano de Castro Santos, número 729 de protocolo; a continuación las sucesivas modificaciones por segregación o división y transmisión de la finca, hasta su inscripción a favor de la causante M. C. R. G., o bien proceder a la Reanudación del Tracto sucesivo respecto de la finca en cuestión, previa su segregación de la registral 3697 de Santa Cristina de la Polvorosa, con la tramitación del correspondiente expediente de dominio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 y ss. de la LH. – Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos previstos en la legislación hipotecaria –arts. 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41– mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley. – Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación –art. 323 de la LH–. – Contra el presente acuerdo (...) Benavente a 30 de julio de 2012. La registradora (firma ilegible). Fdo.: Marta Polvorosa Mies».

Solicitada calificación sustitutoria, el registrador de la Propiedad interino de Puebla de Sanabria, don José Miguel de Paz Balmaseda, confirmó la anterior el día 10 de septiembre de 2012.

III

La recurrente impugna la calificación, interponiendo el siguiente recurso: «Hechos: Primero: El 13-04-2012 presente en el Registro de la Propiedad de Benavente la documentación que me indicó para inscribir a mi nombre las fincas urbanas y rústicas adquiridas por herencia privativa de mi madre, doña M. C. R. G., consistente en los originales: – Documento privado de manifestación de herencia (al ser heredera universal única no necesito escritura pública) e impreso sobre sucesiones y donaciones liquidado. – Certificados de: defunción y de últimas voluntades. – Copia autorizada del testamento. – Renuncia al usufructo de mi padre. E hicieron la ratificación de firma. Segundo: Personada el citado día en el Registro, les solicito que me sellen el documento donde describo la documentación que entrego, se niegan a hacerlo, en su lugar me dan otro documento y me permiten escribir por detrás la relación de documentos que presento (le solicito fotocopia de dicho documento con la relación y se niegan a dármela). Como quiero una copia, me dicen que lo único que puedo hacer es sacar la documentación, firmar la salida en el libro de asientos y reintegrarla posteriormente. Así hago. Tercero: El 13-04-2012 si no necesitan más documentos puesto que los tenía allí conmigo (títulos de propiedad, certificaciones catastrales, actas de expropiación, etc.). Me contestan que si necesitan algo ya me lo solicitarán, y no me miran los documentos. Cuarto: El 24-04-2012 presento nuevamente la manifestación de herencia pues hube de hacer una subsanación de documento ante la Delegación Territorial de Hacienda en un bien ganancial de mi madre. Vuelvo a preguntar si necesitan algo más y me responden lo mismo que la vez anterior. Además, previamente, llamé en tres ocasiones para pedir cita con la registradora, me la dan y ese día hablo, en el horario previsto, con la registradora, le intentó enseñar las escrituras y demás documentos, y me dice que ya me solicitarán lo necesario, no se molesta en verlos. Además siguen sin darme copia detallada de la documentación que entrego. Quinto: El 9-05-2012 me devuelven la documentación con los pertinentes anexos, donde se me indica en hechos que no se han inscrito los nuevos datos manifestados por no acreditarse (nunca me pidieron que los acreditara, pese a mis preguntas), y se suspende la inscripción de la finca n.º 7 de la manifestación de herencia por los motivos indicados en dicho anexo hechos (...). Además, revisadas las notas simples informativas, observo que para la finca 6362 la superficie que figura en la Base Gráfica Registral, donde entró, no es correcta; tampoco lo es para la finca 5426. En el documento devuelto el 9-05-2012 no indica que puedo solicitar inscripción sustitutoria (...). Además para ese día había pedido cita y hablo con la Registradora: le intento enseñar la misma documentación que la vez anterior, ahora la revisa y me dice que está documentado lo que solicito y que lo deje allí para subsanar, previo nuevo pago, los datos erróneos o no inscritos. Le pregunto sobre qué hacer para inscribir la finca n.º 7, me responde que haga una adicción de herencia en el Notario, ya que con dos documentos públicos puede inscribirla y uno de ellos ya existe ya que poseo la escritura pública de partición de herencia de mi abuela a favor de mi madre (...) y el otro documento público sería la adicción de herencia. Sexto: En el Notario me requieren la documentación del Registro, la llevo y tras verla el Notario me dice que no se puede hacer una adicción de herencia pues la finca n.º 7 ya está en el inventario de mi herencia. Por ello tras varias llamadas, consigo hablar con la registradora por teléfono para que me dé una solución, me contesta que entregue la documentación que quiera. No me aclara nada, por esto solicito copia de la escritura pública de compra-venta de la finca por parte de mi abuela y, cuando la tengo vuelvo con la documentación al Registro. Séptimo: En el Registro intento entregar la documentación nuevamente, pero el empleado me aconseja que antes de hacerlo hable con la Registradora. Espero para que me atienda, le presento la documentación nueva y le solicito que me informe si con la copia de la escritura de compra-venta de la finca por mi abuela basta. Me dice que ya se verá. No me aclara nada. Presento queja ante el Colegio de Registradores de Castilla y León y verbalmente me explican que puedo pedir inscripción sustitutoria, aunque en el anexo de hechos del documento no lo ponga. Como no lo sabía se pasó el plazo. Octavo: El 18-07-2012 vuelvo a presentar la documentación en el Registro de Benavente y la acompaño de los

documentos que, por no pedírmelos, no presenté anteriormente. Esta vez sí me sellan la relación de documentos que presento. El 17-08-2012 la retiro, y tras revisar el apartado hechos solicito la inscripción sustitutoria. Me asignan el Registro de Puebla de Sanabria donde el 29-08-2012 envió la documentación por correo certificado. Le ponen como registro de entrada el 30/08/2012. Presento los documento n.º 1 y el n.º 2 con todos los subapartados de la relación de documentos, y un escrito (...). – También el 17-08-2012, al retirar el documento del Registro de Benavente, pregunté a un empleado cómo podría inscribir la finca n.º 7, me leyó lo escrito en hechos, pero me dijo que dudaba que la inscribiesen por un expediente de dominio para reanudar el Tracto. Entiendan que antes de iniciar un proceso costoso debo confirmar si va a servir para inscribirla o no. Por ello solicito a la DGRN me aclaren este punto. Noveno: El 15-09-2012 me notifican, y devuelven por correo certificado la documentación desde el Registro de la Propiedad de Puebla de Sanabria. En nota del Registrador me dice «He resuelto confirmar la nota de calificación de mi compañera, Marta Polvorosa Mies, en base a los mismos fundamentos de derecho» (...). Décimo: No estoy de acuerdo con los argumentos esgrimidos en los anexos al documento de fecha 16 de noviembre de 2011, presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente, n.º de entrada 1969, Diario 111, Asiento 270, el día 18-07-2012 y posteriormente en inscripción sustitutoria el 30-08-2012, referidos a la calificación de las fincas: 5246, finca 6362 (que ni menciona en el apartado hechos y para la que solicité actuación [...]), finca 6682 (que ni poseo, ni solicito actuación en ella [...]) y que han mencionado erróneamente en lugar de la 6362) y finca n.º 7 (polígono 6, parcela 163) del documento de manifestación de herencia. Por todo ello entablo los siguientes recursos gubernativo (cuatro en total) (...) Recurso número 1 (...) para la calificación de la finca 5246 del documento de fecha 16 de noviembre de 2012 (sic), presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente, n.º de entrada 1969, Diario 111, Asiento 270, el día 18-07-2012, pues la base por la que se suspende la rectificación registral dice que «el documento presentado no es ninguno de los contemplados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria». Según dicha Ley debe aportarse documento público, y se aportó escritura pública de la finca (...) y certificación catastral (...) Además, al ser heredera universal, tiene el mismo valor el documento privado que el documento público. Solicité que dicha finca entrase en la Base Gráfica Registral con la superficie correcta, es decir, con 0,4640 hectáreas de la escritura y catastro en lugar de las 0,4538 hectáreas con las que figura en dicha base (...). También respecto al documento privado de manifestación de herencia discrepo en que en el caso de heredero universal único, el Registro no lo considere tan válido a todos los efectos como una escritura pública, cuando la Ley permite su sustitución como documento público por dicha escritura pública, ya que no se requiere ni para inventario, ni para adjudicación de herencia (...). Recurso número 2 (...) para la calificación de la finca 6362, parcela 468, del documento de fecha 16 de noviembre de 2012 (sic), presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente, n.º de entrada 1969, Diario 111, Asiento 270, el día 18-07-2012, pues suspende la rectificación de la superficie de acuerdo con la RDGRN de 23-12-2004 por «no acreditarse la superficie expropiada». Yo sí lo he acreditado, pues desde la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se expidió el expediente administrativo de expropiación que aporté el 18-07-2012 al Registro de la Propiedad de Benavente; y en el documento acta previa a la ocupación se indica en su reverso, dos renglones por encima de los sellos lo siguiente: «considerándose este acta como de ocupación definitiva a todos los efectos» y en el anexo al acta de ocupación figura detallada la superficie expropiada (...). También aporté escritura pública de la finca (...) y resolución de la Gerencia Territorial del Catastro de Zamora donde se modifica la superficie catastral de la citada finca por los documentos que ellos poseen (...). Por tanto había documentación suficiente para practicar la rectificación de la superficie (...). Además dicha finca estaba incluida en la Base Gráfica Registral en la documentación retirada el 9-05-2012 (...) y se ha sacado de dicha Base Gráfica Registral, por ello solicito que la vuelven a incluir en esta Base pero con la superficie correcta (descontada la cantidad expropiada). También respecto al documento privado de manifestación de herencia discrepo en que en el caso de heredero universal único, el Registro no lo considere tan

válido a todos los efectos como una escritura pública, cuando la Ley permite su sustitución como documento público por dicha escritura pública, ya que no se requiere ni para inventario, ni para adjudicación de herencia (...). Recurso número 3 (...) para la calificación de la finca 6682 del documento de fecha 16 de noviembre de 2012 (*sic*), presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente, n.º de entrada 1969, Diario 111, Asiento 270, el día 18-07-2012, ya que es una finca que ni poseo ni solicité actuación alguna en ella (...). Por lo que solicito que rectifiquen la página correspondiente a hechos, n.º de entrada 1969 Asiento 270, Diario 111, y supriman de ella toda referencia a dicha fincan (...). Recurso número 4 (...) para la calificación de la finca n.º 7, polígono 6, parcela 163, del paraje Vega de Requejo del Término de Santa Cristina de la Polvorosa descrita en el documento de fecha 16 de noviembre de 2012 (*sic*), presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente, n.º de entrada 1969, Diario 111, Asiento 270, el día 18-07-2012, pues se suspende la inscripción de la finca «por no estar inscrita a favor de la causante, por estar interrumpido el tracto». No estoy conforme pues según Resolución del 4 de julio de 2007 (...) de la DGRN «cuando son más de una las transmisiones no inscritas previas al título que se pretende registrar, no cabe gravar al propietario actual con la carga de tener que inscribirlas todas, incluso aunque existan títulos públicos de alguna de ellas (*sic*)»; así pues esto contraviene la primera opción dada en Hechos para inscribir la finca inventariada (...). Por otro lado, en hechos asiento 857/diario 110 dice suspenderlo por: no ser el documento presentado un título público; no acreditar la adquisición con documento fehaciente o acta de notoriedad; no aportar certificación catastral descriptiva y gráfica; no acreditar que la finca está catastrada a favor de la transmitente (...). Para subsanar estos puntos el 18-07-2012 adjunté certificación catastral (...) recibo IBI (...) y certificación de exclusión de concentración parcelaria (...) también adjunté dos escrituras públicas, según artículo 3 de la Ley Hipotecaria, escrituras de partición de herencia y de compra-venta (...). Antes de retirar la escritura intenté aportar, sin que quisiesen recogerlo, un informa pericial visado que ahora les envío (...) y un Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Santa Cristina de la Polvorosa (...) también envío se lo envío, donde se indica que la finca figura a nombre de mi madre, doña M. C. R. G., siendo, además, la única finca que posee en dicho término. Todos estos documentos sirven para certificar superficie, identidad y titularidad de la finca. Además en hechos asiento 270 diario 111 me dan una segunda opción («reanudar el Tracto, segregación y expediente de dominio») (...) cuya idoneidad real para la inscripción es cuestionable ya que para la segregación todos los implicados están fallecidos y se desconocen sus herederos o las transmisiones que hayan hecho. También respecto al documento privado de manifestación de herencia discrepo en que en el caso de heredero universal único, el Registro no lo considere tan válido a todos los efectos como una escritura pública, cuando la Ley permite su sustitución como documento público por dicha escritura pública, ya que no se requiere ni para inventario, ni para adjudicación de herencia. Por todo ello solicito la inscripción de dicha finca n.º 7 del inventario, y si no es posible me indiquen qué debo hacer para inscribirla. También pido que en el caso de heredero universal único, se le dé el mismo valor a todos los efectos al documento privado de manifestación de herencia que a una escritura pública, ya que si la ley no lo exige en este caso los está equiparando».

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe, con fecha 12 de noviembre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 14, 20 y 205 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 2004 y 4 de julio de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presentan para su inscripción el testamento y la instancia privada suscrita por la heredera única. La registradora lleva a cabo las operaciones correspondientes, salvo las siguientes:

a) Respecto a la constancia de la referencia catastral de las fincas números 6.674 y 6.675, por tratarse de una sola finca catastral, y ser dos fincas según el Registro, por lo que sería necesario agruparlas.

b) Respecto de las fincas números 5.246, 5.367, 6.672, 6.673 y 6.682 en cuanto a superficie y linderos, por no ser el documento presentado ninguno de los contemplados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

c) Respecto de la finca 6.682, parcela 468, del plano de Concentración Parcelaria, y que ha sufrido una disminución de superficie, por no acreditarse tal disminución con el expediente expropiatorio, el cual ha de ser objeto de calificación.

d) Respecto a la finca descrita bajo el número 7, se suspende la inscripción por no hallarse inscrita a favor de la causante, por estar interrumpido el tracto, debiendo inscribirse varias transmisiones, divisiones y segregaciones previas.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado. La concordancia del Registro con el Catastro no impone que lo que es una finca en uno tenga que serlo igualmente en el otro, pues en el Registro puede hacerse constar que la finca registral es, en unión con la otra, la parcela catastral correspondiente.

3. Respecto de la rectificación de determinados elementos descriptivos de las fincas señaladas en el apartado 2 por estar recogidos en una instancia privada, es un defecto que, igualmente, debe ser revocado. Si, como excepción, se admite la simple instancia para la inscripción a favor de heredero único, quiere decir que tal documento ha de ser suficiente para inscribir todas aquellas circunstancias que deba contener el título inscribible, pues sería absurdo que una simple variación descriptiva no pueda hacerse constar en el mismo documento en que se describe la finca y que, en unión del testamento, constituye la documentación exigida cuando se trata de heredero único.

4. Por lo que se refiere a la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite.

5. En cuanto a la finca respecto de la cual existe interrupción de tracto, ha de ser confirmado el defecto. La doctrina de este Centro Directivo de que no se puede obligar al que solicita la inscripción a inscribir muchas transmisiones previas, que se alega por la recurrente, quiere decir que, cuando tal mecanismo sea excesivamente oneroso, puede acudir al expediente de reanudación de tracto, cosa que, en el presente supuesto, no se ha hecho.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos señalados en los apartados 1, 2 y 3, y desestimarlos en cuanto al apartado 4.

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 enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.