

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11950** *Resolución de 13 de octubre 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Adeje, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de bienes.*

En el recurso interpuesto por doña R. A. B., abogada, actuando en representación de don M., don G., doña G. y doña A. M. y doña M. B., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Adeje, don Octavio Linares Rivas Lalaguna, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de bienes.

#### Hechos

##### I

Por el notario de Brescia (Italia), don Bruno Barzelotti, se autorizó el día 29 de mayo de 2014 escritura de aceptación de herencia en la que comparecen don M., don G., doña G. y doña A. M. y doña M. B., manifiestan que don P. M. falleció intestado en Brescia el día 6 de septiembre de 2012, declaran aceptar la herencia a la que están llamados cómo cónyuge supérstite e hijos respectivamente según Ley y se adjudican los bienes en la proporción a la que son llamados según Ley. Entre los bienes se encuentra el siguiente: «En Santa Cruz de Tenerife (España) [...] Adeje (adquirido con acto del notario José María Delgado Bello del 26 de julio de 1996)». El documento está debidamente legalizado y traducido al idioma español.

Se acompaña instancia de la recurrente, doña R. A. B., abogada, en la que solicita la inscripción respecto del siguiente inmueble: «Urbana número treinta y cinco.–Apartamento de un dormitorio, distinguido con las siglas (...), término municipal de Adeje, con superficie total de setenta y tres metros con once decímetros cuadrados, de los que cuarenta y siete metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados, corresponden a la superficie cubierta y el resto de veinticinco metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, a terraza descubierta...». En la misma instancia se afirma que el fallecido, don P. M., adquirió el inmueble en régimen de separación de bienes por compraventa en virtud de escritura autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don José María Delgado Bello, el día 26 de julio de 1996 junto a sus hijos, por lo que solicitan la inscripción de la cuota que corresponde al fallecido acompañando (entre otros documentos que no son de interés para la presente): copias testimoniadas y legalizadas de los documentos de identidad de los firmantes del documento notarial; fotocopia de la escritura pública de adquisición; certificación del Número de Identidad de Extranjero de los firmantes del documento notarial, y certificado del pago de impuestos ante la Agencia Tributaria italiana.

##### II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Comunicación - Nota de calificación. Artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Referencia: N.º de entrada: 2553/2015. Clase de documento: herencia. Fecha del documento: 23-06-2014. Notario/Autorizante: Bruno Barzellotti. Protocolo: 28151. Asiento: 886/0-Diario: 112. Fecha presentación del documento: ocho de junio de dos mil quince Nota de calificación Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha suspendido la inscripción del documento por el/los siguiente/s

defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s: Hechos: 1.–El documento que se califica, escritura de aceptación de herencia, autorizada por el Notario de Brescia, Italia, don Bruno Barzellotti, de fecha 23 de junio de 2014, número 28151 de repertorio, en unión de los documentos complementarios, falta al pie del mismo, de la acreditación del pago, exención o no sujeción del Impuesto por lo/s acto/s que contiene el documento que se pretende inscribir, con los originales de las cartas de pago debidamente selladas por la Administración Tributaria correspondiente, o en su caso el justificante acreditativo de tal extremo. 2.–El documento que se califica, carece del justificante de su presentación o liquidación en el Ayuntamiento correspondiente al Impuesto I.I.V.T.N.U. (Plus Valía), lo que impedirá que se practique la inscripción hasta que se acredite el extremo referido. 3.–En el título que se califica, cuya reseña consta anteriormente, no consta el N.I.F./N.I.E./C.I.F. de la parte adquirente, doña M. B., doña G. M., don M. M., doña A. M. y don G. M. Para la subsanación del referido defecto se requiere el otorgamiento de la correspondiente escritura, de conformidad con lo que dispone el número 4 del Artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 4.–En la descripción de la finca registral, de la que se pretende su inscripción, falta la descripción completa de la misma con expresión de su naturaleza, situación, superficie, linderos. 5.–En el documento que se califica, falta indicar el estado civil de los herederos, doña M. B., doña G. M., don M. M., doña A. M. y don G. M., siendo el estado civil de la misma requisito esencial para la realización de la inscripción. Fundamentos de Derecho: 1.–Conforme a lo que establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, sin los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. Dispone el artículo 256 de la Ley Hipotecaria: Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos o contratos sujetos a inscripción se presentarán y quedarán archivadas en el Registro. El Registrador que no las conservare será responsable directamente de las cantidades que hayan dejado de satisfacerse a la Hacienda. 2.–Artículo 110-6-b del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria añadido por Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicado en el BOE n.º 312/2012. 3.–Apartados 2 y 4 del artículo 254, de la Ley Hipotecaria. Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. Artículo 23 Ley Notariado reformada. De conformidad con apartado 2 del artículo 254 de la ley Hipotecaria: No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen. De conformidad con apartado 4 del artículo 254 de la ley Hipotecaria: Las escrituras a que se refiere el número 2 anterior, se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal. 4 y 5.–Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Parte dispositiva. En virtud de lo expuesto, don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo: Primero. Suspender la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación. Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) En Adeje, a 12-06-2015. El registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador don Octavio Linares Rivas Lalaguna, con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. B., abogada, en la representación que ostenta, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 11 de julio de 2015, en el que

alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que, en relación al numeral segundo de la nota de calificación, se aporta justificante de presentación de documento de Registro en el Ayuntamiento de Adeje (al escrito de recurso se acompaña un justificante de presentación de documento del Ayuntamiento de Adeje del que resulta fecha de entrada 9 de julio de 2015, referida a la escritura de compraventa, de fecha 26 de julio de 1996, del notario de Santa Cruz de Tenerife, don José María Delgado Bello); Segundo.—Que, en relación al numeral tercero, se han acompañado copias testimoniadas y apostilladas de los documentos de identidad de los herederos; Tercero.—Que, en relación al numeral cuarto, se entregó copia de la escritura de compraventa y se aporta de nuevo junto a nota simple del Registro de la Propiedad; Cuarto.—Que, en cuanto al estado civil de los herederos, es cierto que falta ese dato que se subsana mediante su referencia en el escrito de recurso, y Quinto.—Que, en cuanto al apartado número 2 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, los números de identificación fiscal de los herederos fueron aportados en original en el escrito de solicitud.

#### IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 24 de julio de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.2 y 84 del Reglamento 650/2012, de 4 julio del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; 10 y 11 del Código Civil; 4, 9, 21 y 254.1.2 y 4, de la Ley Hipotecaria; 33 y 110 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 9 y 29 de julio y 12 de noviembre de 2011, 18 de enero, 22 de febrero y 13 de marzo de 2012, 17 de abril, 31 de octubre y 11 de noviembre de 2013 y 7 de enero, 28 de julio y 9 y 13 de diciembre de 2014.

1. De los cinco reproches que hace la nota de calificación del registrador de la Propiedad y que impiden la inscripción, la recurrente no hace referencia alguna al primero relativo a la necesidad de acreditar el pago de los impuestos previstos en las leyes y devengados por el acto cuya inscripción se solicita (artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria). No siendo objeto de impugnación por la parte recurrente no procede que esta Dirección General haga pronunciamiento alguno al respecto.

Por otro lado, el escrito de recurso hace referencia a que los defectos señalados con los números 2 y 5, relativos a la falta de acreditación de pago o presentación a autoliquidación o notificación por devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y a la falta de constancia del estado civil de los adquirentes, los subsana mediante la aportación de la documentación correspondiente.

Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Igualmente es doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2010), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

Sin perjuicio de lo anterior y por razones de economía procedimental y de atención al interés del administrado esta Dirección General desea poner de relieve que, como expresa el registrador en su informe, el documento acreditativo de presentación en el Ayuntamiento de Adeje a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, no se refiere al título presentado sino al que se especifica en los hechos (escritura de compraventa de 26 de julio de 1996 del notario don José María Delgado Bello).

2. Determinado lo anterior, el objeto de este expediente se concreta en los puntos señalados con los números tres y cuatro de la resolución del registrador y que hacen referencia a la constancia del número de identificación fiscal de los adquirentes a cuyo favor ha de llevarse a cabo la inscripción y a la descripción del bien inmueble contenida en el documento presentado.

Respecto de la primera cuestión y como ha reiterado esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), la exigencia de acreditación del Número de Identificación Fiscal es predicable de cualquier supuesto de adquisición de bien inmueble que haya de ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

Según el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, adicionado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

Esta exigencia trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística. Por lo demás, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquélla «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles. Para ello se establece la obligatoriedad de la consignación del Número de Identificación Fiscal (NIF) y de los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. La efectividad de estas prescripciones queda garantizada al fijarse como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de tales escrituras. Esta figura del cierre registral ante incumplimientos de obligaciones de origen fiscal no constituye en ningún caso una novedad en nuestro ordenamiento. Debemos recordar, en efecto, que la normativa vigente ya prevé la figura del cierre registral en relación, por ejemplo, con las declaraciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones».

Respecto del notario y su organización corporativa, dicha norma impone una serie de obligaciones centradas en la obtención y transmisión por su parte de una más completa y mejor información de trascendencia tributaria. Así, conforme al artículo 24 de la Ley del

Notariado, «los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice o intervenga, por lo que están sujetos a un deber especial de colaboración con las autoridades judiciales y administrativas».

En concreto, tal deber respecto del notario implica, en primer lugar, que «si se trata de escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, los comparecientes acreditarán ante el Notario autorizante sus números de identificación fiscal y los de las personas o entidades en cuya representación actúen, de los que quedará constancia en la escritura» –artículo 23 de la Ley del Notariado–; en segundo término, que respecto de las «relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes. A tal fin, y sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria» –párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado–, y, en último lugar, que tan sólo en las escrituras públicas a las que se refiere dicho apartado cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado «el Notario deberá incorporar la declaración previa del movimiento de los medios de pago aportadas por los comparecientes cuando proceda presentar ésta en los términos previstos en la legislación de prevención del blanqueo de capitales. Si no se aportase dicha declaración por el obligado a ello, el Notario hará constar esta circunstancia en la escritura y lo comunicará al órgano correspondiente del Consejo General del Notariado» –párrafo quinto del artículo 24 de esa Ley del Notariado–.

Respecto de su organización corporativa, se impone al Consejo General del Notariado y no a los Colegios Notariales considerados estos individualmente, puesto que sólo aquél tiene la totalidad de la información respecto de las escrituras a que se refieren los artículos 23 y 24 ya expuestos, que suministre a la «Administración Tributaria, ... la información relativa a las operaciones en las que se hubiera incumplido la obligación de comunicar al Notario el número de identificación fiscal para su constancia en la escritura, así como los medios de pago empleados y, en su caso, la negativa a identificar los medios de pago. Estos datos deberán constar en los índices informatizados» –párrafo último del artículo 24 de la Ley del Notariado–. El Consejo General del Notariado deberá remitir esa información a través de los procedimientos y cauces a que se refiere el artículo 17.2 y 3 de la misma Ley del Notariado y, por tanto, previo tratamiento del índice único informatizado que crea esa norma y del que es responsable dicho Consejo General del Notariado.

La exigencia de acreditación del número de identificación fiscal es igualmente predicable de comparecientes de nacionalidad extranjera y debe cumplimentarse mediante su exhibición sin que sea suficiente su mera manifestación al notario autorizante (vid. Resolución de 9 de diciembre de 2014).

En el supuesto que da lugar a la presente el documento extranjero presentado a inscripción carece de referencia alguna a los números de identificación fiscal de los adquirentes, si bien se adjunta, como documento complementario y respecto de todos ellos, el original del certificado expedido por la Oficina competente de su respectivo número de identificación fiscal. El registrador considera que la falta de constancia en la escritura pública extranjera exige un nuevo otorgamiento, conforme a la previsión del número 4 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, según el cual «las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados».

3. El defecto debe ser mantenido. La ley del lugar de situación del inmueble (*lex rei sitae*), en el caso a que se refiere el presente recurso la ley española, se aplicará al modo de constitución o adquisición de los derechos reales, a su contenido, a los derechos subjetivos de su titular, a los bienes sujetos al derecho real, a la posibilidad y a las condiciones de inatacabilidad del derecho real, así como a su publicidad. Así, para el Derecho internacional privado español, se aplica la ley española respecto a los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español (artículo 10.1 del Código Civil). Este es el criterio adoptado en el seno de la Unión Europea según el considerando 18 y el artículo 1.2 del Reglamento 650/2012, de 4 julio, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo (aunque no se encontrase en vigor a la fecha de presentación de la documentación en el Registro de la Propiedad).

No cabe resolver el problema por aplicación exclusiva de las reglas que contiene el artículo 11 del Código Civil, antes aludido, respecto de la forma de los actos y contratos, porque este artículo resuelve únicamente cuestiones en torno a la validez de distintas formas en el ámbito del Derecho internacional privado, en armonía, por cierto, con el principio general de libertad de forma para los contratos en nuestro Derecho interno (cfr. artículos 1278 y siguientes del Código Civil), mientras que en el presente caso, como antes se ha apuntado, se trata de precisar, además, un problema concreto: el de la aptitud de un documento extranjero para acceder al Registro español cuando se omite un requisito que, según la ley española aplicable debe constar necesariamente como contenido del título bajo la comprobación por el notario autorizante, con imposición de determinadas obligaciones de información en cumplimiento de su deber de colaboración con la Administración.

La regla general sobre la forma (*auctor regit actum*, *vid.* artículo 11.1 del Código Civil) está subordinada a la ley material aplicable al fondo del asunto y a la forma del acto de que se trate. Si, como ha quedado antes expuesto, se aplica la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, los documentos inscribibles en tal Registro, el modo de practicar la inscripción, la publicidad que ofrece y el acceso a la información registral son cuestiones sujetas a la ley del Estado español y no a las normas de Derecho internacional privado aplicables a las formas y solemnidades de los actos y negocios jurídicos (*vid.* artículo 11.1 del Código Civil). Y es que en Derecho internacional privado la norma de conflicto que determina la ley aplicable a la forma de los contratos no debe prevalecer sobre la norma de conflicto que fija la ley aplicable a la propiedad y demás derechos reales, a los requisitos exigibles para producir su inscripción en el Registro de la Propiedad español y a su publicidad. El Reglamento (CE) 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), en el apartado 1 del artículo 11 establece que «un contrato celebrado entre personas, o sus representantes, que se encuentren en el mismo país en el momento de su celebración será válido en cuanto a la forma si reúne los requisitos de forma de la ley que lo rija en cuanto al fondo en virtud del presente Reglamento, o de la ley del país donde se haya celebrado». Pero no puede desconocerse que en el apartado 5 del mismo artículo se dispone que «no obstante lo dispuesto en los apartados 1 a 4, todo contrato que tenga por objeto un derecho real sobre un bien inmueble o el arrendamiento de un bien inmueble estará sometido, en cuanto a la forma, a las normas de la ley del país en que el inmueble esté sito, siempre y cuando, en virtud de dicha ley: a) la aplicación de dichas normas sea independiente del país donde se celebre el contrato y de la ley que rija el contrato, y b) dichas normas no puedan excluirse mediante acuerdo».

Por lo que ahora interesa, el artículo 110 del Reglamento Hipotecario permite que las faltas subsanables se subsanen por instancia de los interesados, pero «siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado». Y en el presente caso, la norma material exige ese medio específico –la constancia de la

subsanción en escritura pública— en atención a los intereses de las Administraciones Públicas.

4. El defecto señalado con el número 4 relativo a la falta de indicación en el título presentado de las menciones relativas a la naturaleza, situación, superficie y linderos de la finca transmitida, debe ser revocado. Tal y como está formulado el defecto no puede sostenerse. Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (y muy recientemente, vid. Resolución de 17 de abril de 2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad.

Más específicamente y siguiendo la Resolución de 11 de octubre de 2011: «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral —de folio real—, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así la Resolución de 21 de abril de 2010 dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo que en aquel caso puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquel —número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran—, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

Aplicadas las anteriores consideraciones al supuesto que provoca la presente el único reproche que hace el registrador no puede ser mantenido pues si bien es cierto que el título presentado hace una descripción ciertamente escueta de la finca transmitida no lo es menos que la presentante del documento, actuando en representación de los otorgantes interesados en la inscripción, la complementa en los términos en que exige el registrador haciendo constar en su instancia (artículo 110 del Reglamento Hipotecario), su naturaleza, situación y superficie. Ciertamente no hace constar los linderos de la finca urbana pero tampoco el registrador ha opuesto en ningún momento que dude sobre la identidad de la finca registral sobre la que se le solicita inscripción por lo que de acuerdo a la doctrina expuesta, procede la estimación de este motivo de recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del defecto señalado con número cuatro, y confirmar en los restantes la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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 octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.