

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13122 *Resolución de 11 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de despacho de una escritura de herencia extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 44.*

En el recurso interpuesto por doña O. A. R., Abogada, en nombre y representación de don Ángel, doña María Ascensión y doña María del Carmen F. M. G., contra la nota de despacho de una escritura de herencia extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Pablo Guillermo Durán de la Colina.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 8 de octubre de 2010, don Ángel, doña María Ascensión y doña María del Carmen F. M. G. procedieron a aceptar la herencia de su madre, doña C. G. D., y a adjudicarse, entre otros, doce dieciochoavas partes de la participación indivisa de treinta con veintiséis por ciento de la finca registral número 14.512 del Registro de la Propiedad de Madrid número 41 de trescientos treinta y siete metros cinco decímetros y setenta y cinco centímetros cuadrados de medida superficial, situada en el término de Madrid.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44 copia auténtica de la referida escritura, se procedió a su inscripción el día 6 de mayo de 2013 extendiéndose la siguiente nota de despacho al pie del documento: «Registro de la Propiedad número 44 de Madrid Escritura: Herencia Notario: Ignacio Paz-Ares Rodríguez Localidad: Madrid Fecha: Ocho de octubre del año dos mil diez N.º protocolo: 1750/2.010 Previa calificación del precedente documento, y en virtud de la misma, se ha inscrito a favor de la parte adjudicataria, por terceras partes en el precedente documento, una participación indivisa de doce dieciochoavas partes de la participación indivisa de treinta con veintiséis por ciento de la finca 4600 de Madrid 44, continuadora de la finca 28676 del Registro n.º 41 de Madrid al folio 90 del libro 56, tomo 3.014, inscripción 1.ª Se ha extinguido el usufructo que pesaba sobre una participación indivisa de tres dieciochoavas partes indivisas de dicha participación de treinta con veintiséis por ciento de dicha finca, por fallecimiento de la usufructuaria y consolidación con la nuda propiedad en las personas de los nudo propietarios. Se ha extendido al margen de dicha inscripción una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años.—En el precedente documento aparece descrita la finca 14512 del registro número 41 de Madrid, de la que era dueña la causante en la proporción de 12/18 avas partes en pleno dominio y 3/18 avas partes indivisa en nuda propiedad, la cuál ha sido aportada con el número 9 al proyecto de compensación de la Finca V, del API 17.02 «Carretera San Martín de la Vega», formando la finca 28676 hoy por traslado la número 4600, que como consecuencia de dicha aportación se le adjudicó un coeficiente de participación en el proyecto de treinta con veintiséis por ciento de dicha finca resultante, 28676 hoy con el número 4600. La descripción de la finca 4600 es la siguiente: Finca resultante Va2: Urbana.—parcela de forma irregular, en término municipal de Madrid, distrito (...) Superficie: Trescientos diecinueve metros con tres decímetros cuadrados. Linderos: Noroeste: Línea recta quebrada en dos tramos de 16,14 m con calle (...) y 6,87 m con parcela resultante destinada a cesión Vb. Sureste: Línea recta de 11,55 y 9,85 m

con parcela resultante destinada a cesión Ve y línea recta de 10,00 m con parcela resultante Va1. Noreste: Línea recta de 15,31 m con parcela resultante destinada a cesión Vb. Suroeste: Línea recta de 11,25 m con viario calle (...) Uso: Residencial colectiva cerrada. Edificabilidad: 1.635 m². El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.–La descripción, el estado de cargas y constructivo de la finca 4600 consta en la nota simple informativa que se acompaña, a la que me remito para el caso de que existieran diferencias entre el estado de cargas o constructivo reflejado en la escritura y el registral, así como en lo relativo a la existencia de expedición de certificaciones de cargas en procedimientos ejecutivos (artículos 19 bis párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, 434 párrafo 3.º y 6.º del Reglamento Hipotecario y 51 del RD 1093/1997). Madrid a seis de mayo del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible)». Asimismo, se acompaña nota simple de la que resulta en el apartado cargas, junto a otras afecciones fiscales, lo siguiente: «Por traslado de la finca n.º: 2/28676, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 05/05/2008, Tomo: 2177, Libro: 590, Folio: 103, Título adjudicación Asiento 38 y Diario 30 no consta 0/, Fecha de Documento 14/12/2007 Carga de financiación: Cuota de urbanización: Queda afectada por una cuota de urbanización del 50%, esto es de 58.911,30 euros, por los costes de urbanización del proyecto de compensación de la finca V del Api 17.02. “Carretera San Martín de la Vega”».

III

Retirado por el presentante el documento junto con la nota simple el día 24 de julio de 2013, doña O. A. R., Abogada, en nombre y representación de don Ángel, doña María Ascensión y doña María del Carmen F. M. G., interpone, ante esta Dirección General, recurso mediante escrito sellado por una Oficina de Correos el día 21 de agosto de 2013 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44 el día 29 de agosto de 2013. En el escrito se alega: Que la finca adjudicada no se sitúa ni coincide en su localización con la que figura inscrita en el Registro; Que en la nota aparece con una superficie de 319,3 metros cuadrados mientras en la escritura se describe con una extensión de 337,05 metros cuadrados; y, Que en la nota aparece una carga de financiación derivada de una cuota de urbanización por los costes de un proyecto de compensación cuando sus mandantes no están dentro de la Junta de Compensación. Y, a la vista de todo lo anterior, la recurrente solicita que se tenga por interpuesto el recurso y que se acuerde la subsanación y corrección del error existente respecto a la situación, localización, superficie y carga de la finca.

IV

El registrador emitió su informe el día 3 de septiembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 66, 82, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1942, 20 de agosto de 1982, 10 de abril de 2000, 24 de septiembre de 2001, 23 de marzo de 2002, 28 de noviembre de 2006, 8 de mayo de 2009, 19 de julio de 2010, 17 de septiembre de 2012 y 24 de mayo de 2013.

1. Presentada a inscripción una escritura por la que los herederos se adjudican determinada finca de su causante, el registrador resuelve practicar la inscripción de la herencia sobre la finca resultante de la aportación de la inventariada a un proyecto de compensación inscrito en el ínterin. Los interesados recurren ante esta Dirección General alegando que se ha cometido un error en la inscripción de herencia practicada, pues no

coinciden la situación, localización, superficie y cargas de la finca descrita en la escritura con la que fue objeto de reparcelación, solicitando la subsanación.

2. Como ya ha señalado, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2013, con independencia de la causa por la que se haya practicado un asiento en el folio abierto a determinada finca y no en otro, lo cierto es que practica la inscripción en la fecha que resulta del Registro, su contenido se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, sin perjuicio del ejercicio de las acciones reconocidas por el ordenamiento jurídico por aquellas personas a quienes reconoce legitimación en caso de que, por haber accedido otros derechos al Registro, se entiendan perjudicados en sus intereses.

3. Tampoco es procedente aquí el procedimiento de rectificación de errores de concepto o materiales pues, como ya consideró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2009 y demás citadas en los «Vistos», para poder acudir a él es preciso que se trate claramente de errores y así lo reconozca el registrador, lo que no ocurre en este caso, en el que el registrador mantiene como correcta la inscripción practicada y lo justifica suficientemente en su nota de despacho, siendo necesario en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 218 de la Ley Hipotecaria, resolver la controversia en juicio ordinario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 11 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.