

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3899 *Resolución de 10 de marzo de 2014, 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 Alicante n.º 3 por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, acompañada de acta de notoriedad complementaria de título público.*

En el recurso interpuesto por don Jorge López Navarro, Notario de Alicante, contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, acompañada de acta de notoriedad complementaria de título público.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de agosto de 2009, por el Notario que fue de Alicante, don Antonio Ripoll Jaén, complementada por acta de notoriedad autorizada por el Notario recurrente, don Jorge López Navarro, con residencia en Alicante, se procedió a la aceptación y adjudicación de una herencia.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña M. P. G. M., el día 25/10/2013, bajo el asiento número 1306, del tomo 137 del Libro Diario y número de entrada 5850, que corresponde al documento autorizado por el Notario de Alicante/Alacant Antonio Ripoll Jaén, con el número 1311/2009 de su protocolo, de fecha 13/08/2009, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se ha presentado en este Registro copia autorizada de la escritura otorgada en Alicante, el 13 de agosto de 2009, protocolo 1.311/2009, del Notario don Antonio Ripoll Jaén por la que al fallecimiento de don P. G. L., doña Eugenia G. B., doña E. C. H. G., don Vicente G. B., don P. V. G. C., doña Aurora G. B., y doña Josefa G. B., se adjudica a don P. J. H. G., don J. G. C. M., doña M. L. M. A., y don José Manuel, doña Aurora y don Luis Francisco F. G., la finca con la siguiente descripción: «Rústica.–Parcela de terreno sita en término de Alicante, Partida de la Cañada Baja. Señalado como parcela 43 del Polígono 44 del Catastro. Tiene una superficie de cinco mil setecientos ochenta y siete metros cuadrados y son sus linderos: Norte, parcela 180, de la Universidad de Alicante; Sur, parcela 44 de doña C. B. L. L. y parcela 9009, del Ayuntamiento de Alicante; Este, parcela 42 y, en una pequeña parte, con parcela 182, de la Universidad de Alicante; y Oeste, parcela 9009 del Ayuntamiento Alicante. Referencia Catastral: 03900A044000430000M». Según consta en el título presentado no consta inscrita, y fu «adquirida por el causante don P. G. L. por herencia de su padre don V. G. P., abuelo de los causantes del derecho de transmisión y bisabuelo y tatarabuelo de los demás interesados, careciendo de título de propiedad». Dicha escritura junto a la documentación complementaria fue calificada desfavorablemente con fecha 8 de agosto de 2.012, según nota extendida al pie de la misma y al margen del asiento de presentación número 898 del Diario 133. Bajo un asiento posterior –1306 del Diario 137–

junto al título presentado y a la documentación complementaria, se acompaña Acta de Notoriedad autorizada el día uno de Octubre del año 2.013, por el Notario de Alicante don Jorge López Navarro, número 1519 de su protocolo, en la cual además de aclarar el punto b) de la calificación efectuada con fecha 8 de agosto de 2012, en el sentido de que la cabida real de la finca es la de cinco mil ochocientos cincuenta y siete metros cuadrados, según nuevo certificado catastral; así como otros puntos de la meritada calificación, el citado Notario Sr. López Navarro, declara por notoriedad, que la finca a inmatricular tiene dicha descripción y concuerda fielmente con cuanto a superficie y linderos con la descripción catastral, y que fue adquirida por el Sr. G. L. por herencia indocumentada de su padre don V. G. P., fallecido hace más de cincuenta años, y que no figura inscrita en el Registro Propiedad. Hechas las pertinentes búsquedas en los Índices de este Registro –tal y como se indicó en la certificación expedida con fecha 7 de febrero de 2013– a nombre de los nombrados don P. G. L. y don V. G. P. se localizan inscritas varias fincas en la Partida de La Cañada y que son las siguientes: Con titularidad vigente a favor de doña J. L. L., madre de don P. G. L.: Finca 8.035 del Archivo de Alicante: «Finca rústica, o sean, cuatro tahullas equivalentes a cuarenta y ocho áreas y cuatro centiáreas de tierra secana plantada de varios árboles, situada en la Partida de la Cañada, término municipal de esta ciudad; linda por el Este y Sur, con las de F. P. P. y las de don J. A., camino en medio; por el Norte, con las de V. G. L., y por Oeste, con las de dicho V. G. L. y las de don J. P.».–La finca descrita fue adquirida por don V. G. P. por título de compraventa, y adjudicada en pago de sus parafernales y para pago de ciertas deudas contra el caudal, a su viuda doña J. L. L., que figura en la actualidad como titular registral, según resulta de la inscripción 2.ª de dicha finca. Las fincas localizadas que se describen a continuación fueron titularidad de don P. G. L., si bien en la actualidad, están transmitidas a distintas personas y/o entidades, habiendo sufrido variación algún lindero y la cabida, y además figuran inscritas bajo otro número de finca registral, bien por traslado del antiguo Registro único, o bien por división a efectos hipotecarios del término de Alicante en secciones: Con titularidad no vigente a favor de don P. G. L.: Finca 13.077 del Archivo de Alicante, hoy 47.312 de Alicante 3: «Finca rústica o sean, ocho tahullas equivalentes a noventa y seis áreas y ocho centiáreas de tierra secana plantada de almendros, situada en la Partida de la Cañada, término de Alicante, punto conocido por “Senda de los Arrieros”, que linda por Norte, con tierras de la herencia de don P. G. L.; Sur, lo mismo que la anterior, Este, con montes; y Oeste, con tierras de J. L.».–Finca 13.078 del Archivo de Alicante, hoy 48.025 de Alicante 3: «Finca rústica, cinco tahullas, o sena, sesenta áreas, cinco centiáreas de tierra secana plantada de almendros, en la Partida de la Cañada, término municipal de Alicante, punto llamado por “Senda de los Arrieros”; lindando por Norte, con tierras de la herencia de don P. G. L.; Este, tierras de J. L.; Sur, tierras de la herencia dicha; y Oeste, las de J. L.».–Finca 9.877 del Archivo de Alicante, hoy 38.336 de Alicante 3: «Finca rústica, una tahulla, seis octavas y treinta brazas, equivalentes a veintidós áreas, cuarenta y dos centiáreas y cincuenta y siete decímetros cuadrados, de tierra secano plantada y campa, en término de Alicante, Partida de la Cañada, que linda por Norte, con tierras de J. L.; Sur, las de R. L.; Este, R. L.; y Oeste, J. L., camino en medio».–Finca 7.642 del Archivo de Alicante, hoy 38.334 de Alicante 3: Finca rústica, cuatro tahullas o sean, cuarenta y ocho áreas y cuatro centiáreas de tierra secana plantada de almendros, situada en la Partida de la Cañada del Fenollar, término de Alicante, que linda por Norte y Este, con tierras de R. L.; Sur, el mismo; y Oeste, las de J. L. P.» Finca 29.811 del Archivo de Alicante, hoy 80.019 de Alicante 3: «Rústica. Seis tahullas y cinco octavas, equivalentes a setenta y nueve áreas, cincuenta y seis centiáreas, sesenta y dos decímetros y medio, de tierra secano con plantados de almendros, en la partida de la Cañada, término de Alicante, punto conocido por “Senda de los Arrieros”, que linda, por Norte, con tierras de V. G.; Sur, otras de la herencia de P. G. L.; Este, V. G.; y Oeste, J. L.».–Por cuanto antecede, existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que se pretende inmatricular, toda vez que podría ser una de las fincas localizadas o parte de alguna de ellas, pues las descripciones registrales datan de fechas muy distantes y los linderos pueden haber sufrido modificaciones; máxime cuando en el Registro no figuran los datos

Catastrales de número de Polígono, Parcela y Referencia Catastral. Posiblemente se trate de la finca 8.035, también en la Partida de la Cañada, que, como ha quedado indicado, fue adquirida por don V. G. P. por título de compraventa, y adjudicada en pago de sus parafernales y para pago de ciertas deudas contra el caudal, a su viuda doña J. L. L., que figura en la actualidad como titular registral, según resulta de la inscripción 2.ª de dicha finca, que es de fecha 20 de septiembre de 1901. En este caso se produciría una doble inmatriculación, con las consecuencias del artículo 313 del Reglamento Hipotecario. Fundamentos de Derecho. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.—Artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, quince de noviembre del año dos mil trece El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el día 13 de diciembre de 2013, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don Jorge López Navarro, sustituto legal en el protocolo del Notario autorizante, por jubilación de éste, mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, en base a la siguiente argumentación: «(...) que se han cumplido los requisitos que exige la Ley Hipotecaria y su Reglamento para la inmatriculación de una finca, en especial los que establece el artículo 298, es decir, existe un título público de adquisición que es la escritura de adjudicación de herencia y además se complementa dicho título de un acta de notoriedad que acredita que el causante era tenido por dueño. Tanto los testigos (uno de ellos arrendatario del terreno desde 1968 a 2002), como los linderos a los que se comunica la pretensión de inmatriculación de la finca, muestran su total y absoluta conformidad con la misma, tanto una Institución Pública, como la Universidad de Alicante o el propio Ayuntamiento, que reconoce la propiedad pública del camino con el que linda la finca por el Sur, así como la Sra antigua propietaria que linda con la finca por el Este. Su descripción concuerda con el Catastro y sus linderos: Existe una visita personal detallada y fotográfica de la finca y sus linderos. Y creo que es importante indicar que la finca tiene un lindero fijo, que discurre por el lindero del Sur, Camino público conocido como C. de A. a A., cuya certeza, denominación y existencia reconoce el propio Ayuntamiento. Y el único argumento del Sr Registrador es la duda fundada de que la finca a inmatricular puede ser en todo o en parte de alguna de las fincas que señala en su nota y tan solo precisando que «posiblemente sea la 8035 de que era titular la madre del causante». Examinada la nota registral de esta finca, que se acompaña al recurso, resulta que la superficie no concuerda con la de la finca a inmatricular (aquella con 48 a y 4 ca, en tanto ésta es de 58 a. y 57 cas), y que no coincide ninguno de sus linderos, incluso el C. de A. a A., nada tiene que ver con el C. E. M., que no se sabe si es un lindero o es un camino que parte de la finca en varios trozos, y que corresponde, según plano que se aporta (y que no se tuvo en cuenta en la calificación) a otro emplazamiento diferente de dicha Partida. 2.—Cuando el artículo 298 del Rh se refiere a esas dudas fundadas sobre la identidad de la finca la expresión es más exacta «será indispensable que el registrador no tenga dudas sobre la identidad de la finca, así aparecer inscrito otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.» Ninguno de estos supuestos se da en la escritura y acta examinadas en las que el registrador muestra sus dudas en base a la posibilidad de ser alguna de las enumeradas y una en concreto que ni concuerda, como hemos visto, con la superficie ni los linderos de la que se trata de inmatricular». A tal efecto, considera que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto no concuerdan con el supuesto de hecho planteado.

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el día 13 de diciembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2004, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009, 23 de diciembre de 2010 y 3 de abril, 19 de junio, 9 de julio y 17 y 20 de diciembre de 2013, entre otras.

1. La cuestión que plantea el presente recurso consiste en determinar si es posible la inmatriculación de una finca adjudicada en una escritura de partición de herencia acompañada de acta posterior de notoriedad complementaria de título público –dejando aparte vicisitudes intermedias– habida cuenta de que el registrador expresa y justifica en su nota las dudas que le plantea que la finca, en su actual descripción, no forme parte de otras ya inscritas.

El Notario recurrente, que autorizó el acta de notoriedad y es encargado del protocolo del autorizante de la escritura de manifestación y adjudicación, explica las circunstancias fácticas y de convencimiento que le condujeron a la emisión del juicio de notoriedad, considerando que no está razonada la nota de calificación en este punto.

2. En el supuesto planteado concurre, de una parte, la circunstancia de aparecer en el Registro inscritas a nombre del causante o de sus causahabientes diversas fincas, unas transmitidas y otras todavía inscritas a su favor y, de otra, el hecho de que la certificación catastral, ciertamente coincidente, incorporada al acta altera tanto la superficie como la titularidad catastral en relación a una anterior certificación de 2009 así como a la superficie asignada a la misma finca en los años 2004, 2009 y 2010.

3. Por otra parte, en la tramitación del acta consta certificado registral expresando la imposibilidad del registrador de acreditar que la finca concernida no está inscrita a nombre de ningún titular, en cuanto en la búsqueda realizada al respecto aparecen fincas que plantean una duda razonable sobre su identidad.

Son todas estas razones suficientes para encontrar fundada la negativa del registrador a inmatricular en virtud del título público presentado, al que se acompaña el acta complementaria a la que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 10 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.