

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5320 *Resolución de 22 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las calificaciones de la registradora de la propiedad de Valls, por las que se suspende la inscripción de una instancia privada de manifestación y aceptación de herencia, así como contra las calificaciones negativas de diversos escritos complementarios de aquella instancia, presentados por el mismo recurrente con el encabezamiento de «recurso potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado».*

En los recursos interpuestos por don F. T. B. contra las calificaciones de la registradora de la Propiedad de Valls, doña Cristina López Descalzo, por las que se suspende la inscripción de una instancia privada de manifestación y aceptación de herencia, así como contra las calificaciones negativas de diversos escritos complementarios de aquella instancia, presentados por el mismo recurrente con el encabezamiento de «recurso potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado».

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don F. T. B., de fecha 9 de diciembre de 2015, se hizo manifestación de la herencia de don F. T. I., de la cual resultan diversos bienes entre los que hay, a efectos de este expediente, algunas fincas sitas en Alcover, Registro de la Propiedad de Valls. Se presentó esta instancia junto con dos escritos más, de fecha 15 de diciembre de 2015, en los que se hacen correcciones a la anterior.

Presentada en el Registro la citada documentación el día 15 de diciembre de 2015, causó calificación negativa de fecha 28 de diciembre de 2015, por la que se suspendía la inscripción de la manifestación y aceptación de herencia y denegaba la inscripción de los excesos de cabida indicados al no solicitarse inscripción parcial, y en la que se señalaron los defectos siguientes: no acompañarse el certificado de sucesión del causante y no acompañarse los originales de las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas de cada una de las fincas –7, 8, 9, 10 y 11, que constituyen una sola parcela catastral– de las que se solicitaba la rectificación de cabidas y linderos y, por lo tanto, se denegó la inscripción de los respectivos excesos de cabida solicitados de las fincas del inventario de la instancia, dado que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca registral y de la catastral, sobrepasando el 10% de la cabida inscrita.

Mediante escrito, de fecha 7 de enero de 2016, se describían de nuevo las fincas procedentes de la herencia de su padre y, aunque se encabezó con el título de «Recurso Potestativamente Ante la Dirección General de Registros y del Notariado», se solicitó de nuevo la inscripción, pero no se hicieron alegaciones que pudieran indicar que se recurría la calificación. Mediante otro escrito, encabezado de la misma forma, de fecha 27 de enero de 2016, y presentado el día 29 de enero de 2016, se adjuntaban las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de cada una de las fincas del inventario. Mediante otros dos escritos, encabezados de la misma forma, de fechas 1 y 2 de febrero de 2016, se acompañaron nuevas certificaciones catastrales y se solicitó la retirada de un documento que había sido presentado el día 29 de enero de 2016.

II

La referida instancia y los documentos reseñados habían sido presentados en el Registro de la Propiedad de Valls el día 15 de diciembre de 2015 y días sucesivos, y

fueron objeto de una segunda calificación negativa de fecha 4 de febrero de 2016 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Valls Entrada n.º: 5946 del año: 2.015 Asiento n.º: 65 Diario 169 Presentado el 15/12/2015 a las 14:39 Presentante: don F. T. B. Interesado: don F. T. B. Naturaleza: Instancia de fecha 9 de Diciembre de 2.015 Objeto: herencia Previa segunda calificación negativa del precedente documento dentro del plazo legal, la Registradora que suscribe ha decidido en el día de la fecha suspender la inscripción de la manifestación y aceptación de herencia en los bienes inmuebles, por no solicitarse su inscripción parcial y denegar la inscripción de los respectivos excesos de cabida solicitados en cada una de las fincas relacionadas en orden 2.º, 4.º y 7.º a 11.º, registrales números 1.213 y 940 de Alcover y 83, 324, 30, 217 y 270 de El Milà, y ello teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero.– En la precedente instancia objeto de calificación, comparece Don F. T. B. y procede a formalizar relación privada de los bienes relictos por Don F. T. I., padre del compareciente, fallecido, según manifiesta, el día 30 de Diciembre de 2.014, habiendo otorgado su último testamento ante el Notario de Reus, Don Diego Zozaya Irujo, el día 7 de agosto de 2.008, que se acompaña, así como certificado librado por el «Registro General de Actos de Última Voluntad», con fecha 24 de febrero de 2.015, obtenido telemáticamente por el Notario de Falset, don Alfonso José Herrero Pérez, el día 2 de marzo de 2.015. Se acompaña certificado de defunción de don F. T. M., ocurrido en Alcover, el día 18 de enero de 1.988, solicitando la cancelación del usufructo del cual es titular sobre la finca relacionada en orden 2.º, registral número 1.213 de Alcover. Se han aportado con fecha 29 de enero de 2016, el certificado de defunción de Don F. T. I., fallecido en Alcover, el día treinta de Diciembre de dos mil catorce y originales de cada una de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas relacionadas.../... Segundo.– En la misma fecha 29 de enero de 2016, también se ha aportado un escrito cuyo encabezamiento dice «Recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado», suscrito por el propio presentante e interesado, Don F. T. B., con D.N.I. (...), con domicilio en calle (...). Tercero.– La finca relacionada en orden 2.º, registral número 1.213 de Alcover, consta inscrita en este Registro de la Propiedad, con una cabida de solar de noventa y seis metros cuadrados, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de solar de ciento nueve metros cuadrados. Cuarto.– La finca relacionada en orden 4.º, registral número 940 de Alcover, consta inscrita en este Registro de la Propiedad, con una cabida de cincuenta y ocho áreas, cuarenta y una centiáreas, suma de las parcelas cincuenta y uno y cincuenta y dos del polígono nueve del Catastro, si bien en el precedente documento se indica que la parcela cincuenta y uno del polígono nueve tiene una superficie de cincuenta áreas, veinte centiáreas y la parcela cincuenta y dos del polígono nueve tiene una superficie de cuarenta áreas diez centiáreas, lo que haría una superficie total de noventa áreas treinta centiáreas. Quinto.– Las cinco fincas que seguidamente se relacionarán, según el precedente documento todas ellas forman parte del parte de la parcela 9 del polígono 1, por tanto, de una única parcela catastral, siendo cinco las fincas registrales: a) La finca relacionada en orden 7.º, registral número 83 de El Milà, consta inscrita en este Registro de la Propiedad con una cabida de cincuenta y ocho áreas, cuarenta y una centiáreas, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de sesenta y cuatro áreas, sesenta centiáreas. b) La finca relacionada en orden 8.º, registral número 324 de El Milà, consta inscrita en este Registro de la Propiedad, con una cabida de treinta y cuatro áreas, siete centiáreas, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de cuarenta y dos áreas, ochenta y ocho centiáreas. c) La finca relacionada en orden 9.º, registral número 30 de El Milà, consta inscrita en este Registro de la Propiedad, con una cabida de sesenta áreas, ochenta y cuatro centiáreas, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de sesenta y nueve áreas, sesenta y cuatro centiáreas. d) La finca relacionada en orden 10.º–registral número 217 de El Milà, consta inscrita en este Registro de la Propiedad, con una cabida de ochenta áreas, noventa y dos centiáreas, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de noventa y dos áreas, sesenta centiáreas.../ e) La finca relacionada en orden 11.º, registral número 270 de El Milà, consta inscrita en este Registro de la

Propiedad, con una cabida de cuarenta y una áreas, treinta y siete centiáreas, si bien en el precedente documento se indica que tiene una superficie de cincuenta áreas, diecisiete centiáreas. Fundamento de Derecho 1.–Los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. 2.–El artículo 14 de la Ley Hipotecaria, y 76 y 78 de su Reglamento. 3.–Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. 4.–Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero. Acuerdo, Una vez aportados el certificado de defunción de Don F. T. I. y los originales de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, suspender la inscripción de la precedente documento por los siguientes defectos: Primero.–No solicitarse expresamente su inscripción parcial. Segundo.–El referido escrito relacionado cuyo encabezamiento es «Recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado», no se estima que sea un recurso por no haberse impugnado ninguno de los puntos expuestos en los fundamentos de derecho de la precedente nota. Y denegar la inscripción de los respectivos excesos de cabida solicitados en cada una de las fincas relacionada en orden 2.–, 4.–y 7.–a 11.–, registrales números 1.213 y 940 de Alcover y 83, 324,30, 217 y 270 de El Milà, dado que se tienen dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y la finca catastral, sobrepasando el diez por ciento de la cabida inscrita. La inscripción de un exceso de cabida por medio de título de adquisición complementado por certificación catastral implica que, dentro de los mismos linderos, la cabida real es superior a la que consta en el Registro, pero siendo la misma finca, con lo cual es necesario que el Registrador no dude acerca de la identidad de la finca registral y la finca catastral. Para inscribir los referidos excesos de cabida será necesario acudir al expediente de rectificación notarial que se regula en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.../... La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Valls, a cuatro de febrero del año dos mil dieciséis La Registradora (firma ilegible) Fdo: Cristina López Descalzo». Presentados de nuevo los mismos documentos con un escrito complementario de la Cámara Agraria Local de Alcover y una hoja del plano parcelario de Argiles, el día 15 de diciembre de 2015 y días sucesivos, fueron objeto de tercera calificación negativa de fecha 8 de febrero de 2016 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Valls Entrada nº: 5946 del año 2.015 Asiento nº: 65 Diario: 169 Presentado el 15/12/2015 a las 14:39 Presentante: don F. T. B. Interesado: don F. T. B. Naturaleza: Instancia de fecha 9 de Diciembre de 2.015 Objeto: herencia Previa tercera calificación negativa del precedente documento dentro del plazo legal, habiéndose aportado con fecha de hoy otro escrito de fecha 7 de enero de 2016, cuyo encabezamiento dice «Recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado», suscrito por el propio presentante e interesado, Don F. T. B., con D.N.I. (...), con domicilio en calle (...), la Registradora que suscribe ha decidido en el día de la fecha suspender la inscripción de la manifestación y aceptación de herencia en los bienes inmuebles, por no solicitarse su inscripción parcial y denegar la inscripción de los respectivos excesos de cabida solicitados en cada una de las fincas relacionadas en orden 2.–, 4.–y 7.–a 11.–, registrales números 1.213 y 940 de Alcover y 83, 324, 30, 217 y 270 de El Milà, reiterando, una vez aportados el certificado de defunción de Don F. T. I. y los originales de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, los defectos señalados en las primera y segunda notas de calificación, relativos a: Suspender: Primero.–No solicitarse expresamente su inscripción parcial. Segundo.–Los dos escritos de fechas 27 de enero de 2.016 y 7 de enero de 2.016, éste último presentado en este Registro el día de hoy, 8 de febrero de 2.016, cuyo encabezamiento es «Recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado», no se estima que sean un recurso por no haberse impugnado ninguno de los puntos expuestos en los fundamentos de derecho de la nota de calificación de fecha 28 de diciembre de 2.015...../... Y denegar la inscripción de los respectivos excesos de cabida solicitados en cada una de las fincas relacionadas en orden 2.–, 4.–y 7.–a 11.–, registrales números 1.213 y 940 de Alcover y 83, 324,30, 217 y 270 de El Milà, dado que se tienen dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y la finca catastral, sobrepasando el diez por ciento de la cabida inscrita. La inscripción de un exceso de cabida por medio de título de adquisición complementado por certificación catastral implica que, dentro de los mismos linderos, la cabida real es superior a la que consta en el Registro, pero siendo la misma finca, con lo

cual es necesario que el Registrador no dude acerca de la identidad de la finca registral y la finca catastral. Para inscribir los referidos excesos de cabida será necesario acudir al expediente de rectificación notarial que se regula en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Valls, a ocho de Febrero de dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Cristina López Descalzo».

III

Los días 10 y 26 de febrero de 2016, don F. T. B. presentó nuevos escritos encabezados como «Recurso Potestativamente Ante la Dirección General de Registros y del Notariado», en los que se indica que «tiene impugnada la calificación», lo que la registradora considera como recurso contra la calificación, y en los que alega lo siguiente: Primero.–Vuelve a relatar la descripción de las fincas cuyo exceso de cabida se solicita; Segundo.–Se queja de que en las Notarías no le «ponen» todo lo que pertenecía a su padre y que, en consecuencia, es de su propiedad; que no le han facilitado las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas (*sic*); Tercero.–Solicita que se inscriba a su nombre todo lo que estaba a nombre de su padre y en la extensión que lo describen los escritos presentados de manifestación de la herencia, y Cuarto.–En los diferentes escritos, el recurrente no solicita la inscripción parcial.

IV

La registradora de la Propiedad emitió sus respectivos informes y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 14, 18, 19, 19 bis, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 45, 50, 76 y 78 del Reglamento Hipotecario; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015.

1. En este expediente se solicita la inscripción de una manifestación de herencia en instancia privada en la que se realizan excesos de cabida en varias fincas, que exceden del 10% de la cabida inscrita.

El recurrente en sus numerosos escritos, no recurre propiamente ninguno de los defectos de la calificación y ni siquiera formula alegaciones para la inscripción del exceso de cabida aunque menciona que tiene la «calificación impugnada». Sólo solicita la inscripción de los excesos pero no la inscripción parcial de los demás actos contenidos en la instancia. No se impugna la necesidad de acudir al procedimiento notarial que sugiere la registradora para hacer constar el exceso de cabida, alegando su falta de entendimiento con los notarios para este punto.

La registradora ha señalado en primer lugar que se suspende la inscripción del documento al no haberse solicitado expresamente la inscripción parcial; que los escritos presentados no son escritos de recurso ya que no se han impugnado ninguno de los puntos expuestos en la nota de calificación, y que se deniegan los excesos de cabida de algunas de las fincas registrales dado que se tienen dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y la finca catastral, sobrepasando el 10% de la cabida inscrita.

2. Como ya señaló la Resolución 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación

gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso que nos ocupa puede acudir a alguno de los procedimientos indicados en este último punto (artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria) para obtener la inscripción del exceso resultante de la representación gráfica catastral de la finca que se aporta. No puede rechazarse a efectos de tales procedimientos la utilización de una representación gráfica catastral por el motivo de exceder un 10% de la cabida inscrita. Como señala el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto Cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación

de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos interpuestos y confirmar las calificaciones en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.