

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1608 *Resolución de 30 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. T. O., abogado, en nombre y representación de doña P. P. A., doña A. T. H., don J. L. M. R., don J. J. S. P., don C. M. L. y doña C. G. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura pública, de fecha 19 de abril de 1967, autorizada por el notario de Cuenca, don Ángel Blanco Soler, número 1.613 de protocolo, se acordó la protocolización de cuaderno particional, adjudicando la finca 523-bis de Cuenca. Se acompaña de escritura de subsanación autorizada por la notaria de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, el día 30 de octubre de 2014, por la que se rectifica la descripción de la finca que figura en la primera escritura citada.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña T. O., J., el día 15/09/2016, bajo el asiento número 1303, del tomo 107 del Libro Diario y número de entrada 3536, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cuenca Ángel Blanco Soler, con el número 1613/1967 de su protocolo, de fecha 19/04/1967, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta en este Registro de la Propiedad una serie de títulos para que a través de ellos se reanude y siga el tracto sucesivo sobre una finca determinada. Posteriormente, sobre esta finca se procede a declarar obra nueva y división horizontal. El problema surge en la identificación plena y total de la finca a la que se refieren los primeros documentos en los que se intenta seguir el tracto. El primero de los títulos es un documento protocolización de operaciones particionales otorgado ante el Notario que fue de Cuenca don Ángel Blanco Soler, número 1.613 de protocolo del año 1967 en el que se hace referencia como finca interesada a los efectos del tracto a una finca urbana que describe de esta manera: «Edificio destinado a casa-habitación situado en la ciudad de Cuenca y su (...), de 330 m² lindando por la derecha entrando S. S.; izquierda, (...); fondo, calle (...); y calle (...) por el frente...» Esta misma descripción se continúa en tres títulos más; donde se repite la descripción antes dicha, llegando en el último de ellos, un título otorgado ante D. José María Víctor Salinas Martín, Notario de Cuenca, a. declarar sobre dicha descripción una división horizontal. El problema radica en la finca registral en la que según los presentantes se continúa el tracto dominical. Si observamos la descripción de la finca registral n.º 523/bis (dicha descripción por su extensión se acompañará con nota simple) resulta inverosímil que estemos hablando, al menos totalmente, de la misma finca. Lo más acorde es pensar

que la finca de 330 m2 a la que se hace referencia en los títulos traslativos se refiere o bien a otra finca o bien a parte de la finca registral 523/bis, pero en ningún caso, ni literariamente ni gráficamente se puede llegar a una identificación, que sin género de dudas nos haga pensar que estamos ante la misma finca. Y mucho más cuando se trata de una zona de la ciudad urbana consolidada de mucha antigüedad. Siendo así la situación, entiende este Registrador que se debe acudir al procedimiento establecido por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria a los efectos de rectificar la descripción, superficie y linderos de cualquier finca registral, según las propias particularidades del 201 y del procedimiento del artículo 203 al que se refiere el propio art. 201. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Cuenca, a veintisiete de septiembre del año dos mil dieciséis.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible).–Fdo.: Manuel Alonso Ureba».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Tarancón, don Pablo Fernando Acedo-Rico Henning, quien resolvió, en fecha 13 de octubre de 2016, confirmar la calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. T. O., abogado, en nombre y representación de doña P. P. A., doña A. T. H., don J. L. M. R., don J. J. S. P., don C. M. L. y doña C. G. R., interpuso recurso el día 31 de octubre de 2016 en la que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho procedimiento.–I. (...) Fondo del asunto. IV.–Respecto de la calificación negativa de la escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo, obviando la escritura que la subsana autorizada en Cuenca por la notario doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo.–La calificación negativa que es objeto de recurso gubernativo alude a la escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo, sin tener en cuenta, ni si quiera mencionar, la escritura de subsanación autorizada en Cuenca por la Notario doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. Debe significarse que la escritura de subsanación es inseparable de la escritura a la que se niega su inscripción y, por ende, de aquellas otras que también subsana. Como se infiere del contenido de dicha escritura de subsanación, fue otorgada por todos los causahabientes de los que, en su día, otorgaron la escritura de autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo. Algunos de ellos son propietarios de viviendas del edificio en cuestión hoy en día, otros no. Por otro lado, es forma jurídicamente admitida la subsanación de una escritura pública (sin inscribir, resaltándose tal circunstancia por lo que luego se dirá) mediante otra de la misma naturaleza otorgada por los mismos intervinientes o sus causahabientes, como ha tenido ocasión de reconocer la DGRN en su resolución de fecha de fecha 30/09/2015: «Por regla general, toda rectificación de una escritura pública, debe ser realizada con el consentimiento de todos los intervinientes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante –si este la autoriza– o su sucesor o sustituto en el protocolo». En el mismo sentido, la resolución de la DGRN de fecha 16/05/2016, significa que: «Por lo tanto, con independencia de si son más o menos sólidas las evidencias que señala el recurrente para acreditar que se trata de un espacio físico similar o aproximado, y de que ya en la primera escritura se anunciaba que la descripción correcta precisaría de rectificación futura, lo cierto es que llegados a la escritura de rectificación del año 2015 estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye» Partiendo de lo dicho, no se puede albergar duda en cuanto a

que, tanto la escritura de fecha 19 de abril de 1967, n.º 1613 del protocolo del notario don Ángel Blanco Soler, como la escritura de subsanación autorizada en Cuenca por la Notario Doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo, son inseparables a la hora de calificar por parte del Registrador respecto de aquellos particulares tácticos que quedan subsanados en la última escritura referida. Por ello, se han de destacar las subsanaciones que se efectúan: –En tal escritura de subsanación, se significó que la descripción del edificio en cuestión, otorgada en la escritura autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo, era errónea, haciendo correcta de la descripción del inmueble. La descripción que se hizo constar en la escritura de subsanación aludida coincide plenamente con la descripción registral actual.–Por otro lado, aunque no es motivo de denegación de la inscripción en la calificación que se recurre, no está de más resaltar que la misma escritura de subsanación viene a salvar el error respecto del título de la finca en cuestión al que alude la escritura de fecha 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo, pues quizá tal subsanación disipe cualquier duda que se pudiera presentar en cuanto a la identidad del edificio. En dicha escritura de 1967, se hizo constar que el título de adquisición de la «casa» -habla de toda la casa y no de parte (hoy finca 523/bis)- era: «La casa sita en (...) la adquirió don V. R. M. por compra a doña P. M. M. según escritura otorgada por el notario don Fidel García Varela en Cuenca en el 27 de agosto de 1939». Como se puede comprobar, en el Registro de la Propiedad figura la casa como propiedad de don V. R. M., pero no en virtud de un solo título sino de dos: el referido (escritura de 27 de agosto de 1939) y uno anterior, concretamente la escritura de compraventa de 10 de febrero de 1936, autorizada por el notario de Cuenca don Raimundo Casal Soto, por el que compraba don V. R. M. a las hermanas C. y M. P. M. parte de dicha casa, comprando el resto en virtud de la escritura ante dicha de 27 de agosto de 1939. En la escritura que se pretende inscribir (autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo), se transcribió por error exclusivamente el último título, pero la adquisición del total inmueble (que es lo transmitido) lo fue en virtud de los dos últimos. Por eso, los causahabientes de los otorgantes de la escritura objeto de calificación (autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo) subsanaron también el título de adquisición en este particular mediante la escritura autorizada en Cuenca por la Notario Doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. Téngase también en cuenta que los dos títulos de adquisición alegados en la escritura de subsanación figuran también en el Registro de la Propiedad, pues la inscripción 8.ª de la finca registral 523-triplicado en cuestión a favor de don V. R. M., casado con doña D. V. se practica en virtud de los dos títulos citados: la escritura autorizada en Cuenca por el Notario Don Raimundo Casal Soto el 10 de febrero de 1936, número 96 de protocolo, por la que adquirían una porción de casa, la que tiene entrada por la calle (...); y la escritura autorizada en Cuenca por el Notario don Fidel García Varela el 26 de agosto de 1939, número 90 de protocolo, por la que el mismo señor adquiriría el resto que quedaba de la casa. Al final de dicha inscripción, practicada en fecha 4 de febrero de 2002 consta lo que literalmente se transcribe a continuación: «Y como consecuencia de las dos transmisiones el comprador queda como titular de la finca de este número. En su consecuencia inscribo el dominio de la finca de éste número a favor de don V. R. M., casado con doña D. V. Así resulta de las dos citadas escrituras...» Por lo expuesto, se puede afirmar que la calificación que es objeto de recurso es errónea desde el momento en que omite la escritura de subsanación de la escritura que califica y compara la descripción del inmueble que obra en el Registro de la Propiedad con la descripción que del mismo figura en la escritura calificada, sin tener en cuenta que dicha descripción ha sido subsanada por escritura posterior otorgada por los causahabientes de los primigenios otorgantes (otorgantes que eran los herederos de doña D. V. y el esposo de la misma, don V. R. M., titular registral de la finca 523-triplicado, inventariada en la escritura que se pretende inscribir cuya descripción y titulación ha sido subsanada en la escritura autorizada en Cuenca por la Notario Doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de

protocolo, debiendo entenderse ambas escrituras como una unidad inseparable). V.– Respecto de las dudas de identidad que suscita la escritura al registrador de la Propiedad.– Considera esta parte recurrente, con apoyo en la doctrina emanada del propio Centro Directivo ante el que se comparece, y que más adelante se citará, que las únicas dudas que se le pueden suscitar al Registrador de la Propiedad son aquellas referidas a la falta de identidad entre la descripción registral del inmueble y la descripción distinta que obre en el título que se pretende inscribir sobre la misma finca inmatriculada. Lo que no resulta admisible es que el juicio de identidad del Registrador se practique entre la descripción registral de la finca ya inmatriculada y una descripción del título que se pretende inscribir que fue subsanada o, si se quiere, sustituida; subsanación que el Registrador omite, sin explicación o argumento alguno. Como se viene anunciando, la DGRN se ha pronunciado a este respecto en la reciente resolución de fecha 04/05/2016, que reproducimos por su similitud con los antecedentes tácticos del asunto en cuestión: «Procede ahora entrar a analizar el segundo defecto recurrido, relativo a que el registrador aprecia dudas sobre la identidad de la finca fundadas en que las diferencias descriptivas del inmueble entre la descripción inicial y la rectificadora son muy relevantes (un incremento de superficie de suelo de 38 a 162 metros cuadrados, y de superficie construida, que pasa de 38 a 185 metros cuadrados en total). Ya este respecto debe señalarse que solo tiene sentido y fundamento legal que el registrador suspenda una inscripción en base a las posibles dudas sobre la identidad de la finca cuando tales dudas resulten de comparar una descripción registral inscrita con otra nueva descripción cuya inscripción se pretende ahora respecto de la misma finca ya inmatriculada, o cuando, refiriéndose a una finca todavía no inmatriculada, tales dudas resulten de comparar la descripción de la finca que se haga en el título inmatriculador con la que se haga en el título previo de adquisición a que se refiere el artículo 205, o con la que conste en la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica. En efecto, el citado artículo 205, en la redacción vigente y aplicable al concreto procedimiento registral objeto del presente recurso, se exige 'que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto'. También, como se contempla en la regulación del título VI de la Ley Hipotecaria, puede, y debe el registrador, rechazar la inmatriculación si tiene dudas fundadas sobre la posibilidad de que la descripción de la finca que se pide inmatricular pueda coincidir, aunque fuera en parte, con cualquier otra finca ya inmatriculada, o con el dominio público incluso no inmatriculado. Pero en el caso que nos ocupa, las dudas del registrador no surgen de ninguna de esas comparaciones, sino de comparar la descripción inicial de la finca no inmatriculada en la escritura de aceptación y adjudicación herencia otorgada en el año 2014 con la que resulta de otra escritura rectificadora otorgada el 19 de agosto de 2015, precisamente en el sentido de rectificar la previa descripción de esa finca no inmatriculadas para adecuarla a la descripción catastral Como señala el Notario recurrente, la escritura del año 2014 de manifestación y aceptación de herencia previa fue otorgada -presentes o representados- por las mismas personas que otorgan la rectificación de la misma en el año 2015. Por lo tanto, con independencia de si son más o menos sólidas las evidencias que señala el recurrente para acreditar que se trata de un espacio físico similar o aproximado, y de que ya en la primera escritura se anunciaba que la descripción correcta precisaría de rectificación futura, lo cierto es que llegados a la escritura de rectificación del año 2015 estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, sin que el registrador pueda tener elementos de juicio ni competencia formal para apreciar que tal rectificación no responda a una mera rectificación de error descriptivo sino a un operación instrumental o fraudulenta que solo pretenda ilegítimamente obtener la inmatriculación. Por tanto, este segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida también ha de ser revocado». En definitiva, la comparación entre descripciones que puede efectuar el Registrador será entre la de la finca ya inmatriculada y la descripción de la escritura que se pretende inscribir, pero teniendo en cuenta la subsanación que de la misma se ha efectuado en escritura de autorizada en

Cuenca por la Notario doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. Siendo ambas descripciones, la registral y la subsanada, idénticas. VI.—Respecto de la ausencia de fundamentación de la calificación negativa recurrida.—Además de lo hasta ahora dicho, los argumentos que esgrime la calificación negativa recurrida, carecen absolutamente de argumentación jurídica, apoyo en la doctrina de la DGRN o la más mínima remisión al derecho positivo que pudiera sustentar la decisión del Registrador. Tal situación afecta directamente al derecho de defensa de esta parte, que ignora los argumentos legales en base a los cuales se le está negando la inscripción. La DGRN, se ha pronunciado en reiteradas ocasiones en relación con al fundamentación de las calificaciones negativas. Cabe traer a colación la reciente resolución de fecha 29/09/2016, en la que se dice: «Como cuestión procedimental previa, reiteradamente advertida por este Centro Directivo, cabe recordar que, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010 y 26 de enero de 2011, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran, ser relevantes para la resolución del recurso». VII.—Ausencia de calificación unitaria.—Como se infiere de la propia nota de calificación y de la nota simple a la que directamente se remite la nota de calificación, con fecha de 15/09/2016, se presentaron ante el Registro de la Propiedad de Cuenca veinte escrituras, para que, a través de ellas, se reanudase el tracto sucesivo sobre la finca registral en 523/bis, con independencia de que el Registro de la Propiedad diera asiento de presentación exclusivamente a tres de ellas (...). El dar asiento de tal forma a las 20 escrituras presentadas lleva consigo que se dé asiento distinto a la única escritura calificada (de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo. Asiento n.º 1303) y a la escritura que, entre otras, subsana la primera (escritura de subsanación autorizada en Cuenca por la Notario Doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. Asiento 1035). Lo que se pretende es la reanudación del tracto sucesivo, por lo que entiende esta parte que lo que procedería sería la calificación de todos los títulos, en consonancia con el principio de calificación unitaria. Aunque la calificación alude a todos los títulos presentados, lejos de ello se califica solo el título siguiente al último inscrito (de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Cuenca don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo. Asiento no 1303), incluso sin tener en cuenta las subsanaciones efectuadas del mismo por medio de otra escritura pública (escritura de subsanación autorizada en Cuenca por la Notaria doña María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. Asiento 1035). De tal situación solo se puede derivar que o el Registrador no ha apreciado defecto alguno en el resto de escrituras presentadas o que ni siquiera han sido objeto de calificación las escrituras recibidas con asientos 1304 y 1305. VIII.—Respecto del medio de subsanar que se propone en la calificación objeto de recurso.—Se propone en la calificación que se recurre, como medio de subsanar el defecto apreciado, acudir «al procedimiento establecido por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria a los efectos de rectificar la descripción, superficie y linderos finca de cualquier finca registral, según las propias particularidades del art. 201 y del procedimiento del artículo 203 al que se refiero el propio art. 201». Tampoco se está de acuerdo con el medio propuesto de subsanar el defecto. El defecto no existe. Esta parte no pretende la inscripción de ningún exceso de cabida, o modificar la descripción o linderos de la finca registral, sino reanudar el tracto en

base a la misma descripción que obra en el registro de la propiedad, por lo que no procede derivar a los interesados a tal procedimiento que, a la postre, resultaría inútil».

V

Con fecha 3 de noviembre de 2016 se notificó la interposición del recurso a la notaria de Cuenca autorizante de la escritura de subsanación que acompaña al título calificado, doña María Elisa Basanta Rodríguez, a los efectos de que pudiera formular alegaciones, lo que se realizó mediante escrito suscrito por la citada notaria el día 8 de noviembre de 2016 en los siguientes términos: «1.–Suscribo en todos sus términos el contenido del recurso interpuesto. 2.–A mayor abundamiento, no se trata de inscribir ningún exceso de cabida, pues la superficie inscrita a favor del titular registral (don V. R. M., casado con doña D. V. S.), lo fue en virtud de los dos títulos que se citan en la escritura de subsanación de la protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Cuenca, don Ángel Blanco Soler el 19 de abril de 1967, número 1613 de protocolo, autorizada en Cuenca por la Notario María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, número 1388 de protocolo. - En dicho cuaderno particional se describe erróneamente la finca sita en la calle (...), inventariada en el número 22 así como el título de adquisición, extremo que fue subsanado por alguno de los otorgantes de la escritura de protocolización del cuaderno particional (don V., don A. y don T. M. R.) y por los herederos de los restantes descripción otorgantes, realizada adecuando la descripción realizada en el cuaderno particional con la correcta que derivaba de los títulos de adquisición: la escritura autorizada en Cuenca por el Notario don Raimundo Casal Soto el 10 de febrero de 1036 (*sic*), número 96 de protocolo, por la que Don V. R. M., casado con doña D. V. S., adquiriría una porción de casa, la que tiene entrada por la calle (...); y la escritura autorizada en Cuenca por el Notario don Fidel García Varela el 26 de agosto de 1939, número 90 de protocolo, por la que el mismo señor adquiriría el resto que quedaba de la casa; constando así inscrito en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, se trata solo de la inscripción de un título todavía no inscrito (el de protocolización del cuaderno particional) subsanado por otro posterior, en el que rectifica los datos erróneos del primero y sin que en momento alguno se haya formalizado segregación alguna de la finca (no lo dicen los otorgantes), ni se trate de finca distinta de la registral 523 bis, pues los títulos previo de adquisición citados, en parte en la escritura de protocolización de cuaderno particional y completos en la escritura de subsanación de la misma, coinciden en su totalidad con los que constan en el Registro de la Propiedad, en la inscripción 8.^a 3.–Señalar que en la misma escritura de subsanación quedaban rectificadas también los títulos posteriores, entre otros extremos, en cuanto a la misma, descripción de la finca, que se arrastraba erróneamente de protocolización de la escritura de cuaderno particional: así la escritura de compraventa autorizada en Cuenca el 28 de septiembre de 1967 por el Notario don Ángel Blanco Soler, número 4160 de horizontal protocolo y la de división (no de declaración de obra nueva y división horizontal como se dice en la calificación recurrida) autorizada en Cuenca por el mismo Notario el 28 septiembre de 1967, número 4161 (ninguna de las dos por el Notario don José María Salinas Martín, como se dice en la calificación recurrida, pues lo que se aportó para su inscripción fueron dos segundas copias autorizadas expedidas por el citado Notario en su calidad de Archivero General de Protocolos). 4.–Por último indicar que al calificar la escritura de protocolización del cuaderno particional autorizada en Cuenca el 19 de abril de 1967 por don Ángel Blanco Soler, número 1613 de protocolo, no ha sido calificada la escritura de subsanación autorizada por la Notario de Cuenca María Elisa Basanta Rodríguez el 30 de octubre de 2014, por la que se rectifica la descripción dada en la primera escritura citada».

VI

Mediante escrito, de fecha 11 de noviembre de 2016, el registrador de la Propiedad de Cuenca informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 21, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2013 y 12 de febrero y 4 de mayo de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible una escritura de protocolización de cuaderno particional, considerando el registrador que no es coincidente la descripción de la finca en el título con la que consta en el Registro y que sería precisa la tramitación del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que se pretende la inscripción de este título y de varios sucesivos con objeto de reanudar el tracto, que deberían calificarse todos ellos de manera unitaria, que no se pretende rectificar la descripción que consta en el Registro y que la descripción correcta es la que figura en escritura de subsanación posterior, otorgada por todos los interesados.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas de identidad de la finca que a juicio del registrador impiden la inscripción del documento, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. En primer lugar procede hacer referencia a la pretendida calificación unitaria de varios títulos sucesivos que se presentan simultáneamente en el Registro. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 12 de noviembre de 2010 ó 7 de mayo de 2013, dado el

alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí. Por ello fue correcta la actuación del registrador al proceder a calificar el título primeramente presentado (escritura de protocolización de operaciones particionales de fecha 19 de abril de 1967), siendo la calificación de este título único objeto de este recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al fondo del asunto, como ya es doctrina de esta Dirección General, toda vez que se presenta junto con el título calificado una escritura pública en la que se subsana el mismo, debe considerarse que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye (cfr. último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial y Resolución de 4 de mayo de 2016).

De la escritura de subsanación que se acompañó al título calificado resulta la descripción de la finca coincidente con la que consta en el Registro, incluso, según reza dicha escritura, tomada de nota simple expedida por el mismo Registro. No constituye obstáculo para la inscripción que dicha subsanación se otorgara con una diferencia temporal considerable respecto a la escritura subsanada, siempre que al otorgamiento concurren los mismos otorgantes o sus herederos, cuestión esta que no se ha planteado en este recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). El defecto no puede mantenerse. Tratándose de idéntica descripción la que figura en la escritura de protocolización de operaciones particionales (una vez rectificadas por la escritura de subsanación) a la que consta tabularmente, no cabe plantear cuestión alguna sobre los procedimientos de rectificación de fincas, toda vez que ninguna rectificación resulta de tales documentos, únicos a los que se contrae este expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 30 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.