

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4538 *Resolución de 1 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alcantarilla, por la que se deniega la rectificación de una descripción, inscribiéndose el dominio de una finca a favor de los recurrentes, con la descripción que consta en el Registro.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. L. C. y don J. F. R. P. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcantarilla, doña Ana María Pagan Pérez, por la que se deniega la rectificación de una descripción, inscribiéndose el dominio de una finca a favor de los recurrentes, con la descripción que consta en el Registro.

Hechos

I

El día 7 de febrero de 2018 se otorgó, ante la notaria de Murcia, doña María de los Ángeles Trigueros Parra, una escritura de elevación a público de contrato privado de ejecución de opción de compra.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alcantarilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, es decir, la escritura otorgada en Murcia, el día siete de febrero de dos mil dieciocho, ante la notario doña María-Ángeles Trigueros Parra, bajo el número trescientos veinticuatro de su protocolo, que ha causado el asiento de presentación número 485 del Diario 73, y examinado el contenido de los libros del Registro, la registradora que suscribe ha practicado la inscripción de compraventa de la finca que comprende el precedente documento, con fecha de hoy, en el tomo 176, libro 176 de Alcantarilla, folio 75, finca registral número 11.993-B, inscripción 3.^a, y en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de dicha finca a favor de doña R. M. L. C., casada con don J. F. R. P., con carácter presuntivamente ganancial, por título de compra, quedando el contenido de tal asiento bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos previstos en los artículos 17, 20, 32, 34. 38, 41 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Se advierte que la inscripción de compraventa se ha practicado con la descripción de la finca que consta en el Registro, en cuanto a que la misma forma parte de un edificio sito en Alcantarilla, calle (...) y tiene acceso directo e independiente por la calle (...)

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal, por plazo de cinco años.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se hace constar que el código registral único de dicha finca es 30036000171984.

No se ha dejado constancia registral de la estipulación cuarta por carecer de trascendencia real conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria lo cual también se desprende de las advertencias efectuadas por la Notario autorizante, en el último párrafo de dicha estipulación cuarta, en relación con la superficie y linderos relativa a la posible adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral.

Alcantarilla, 16 de noviembre de 2.018.–La registradora (firma ilegible).–Fdo: Doña Ana-María Pagán Pérez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. L. C. y don J. F. R. P. interpusieron recurso el día 10 de diciembre de 2018 mediante escrito por el que se solicitaba la subsanación del error de superficie de la finca, alegando resumidamente que la inscripción de compra debía incorporar la estipulación cuarta de la escritura, de modo que en el Registro conste como superficie de la finca 61 metros cuadrados y no 48,2, y que así resulta de resoluciones judiciales, de informe pericial elaborado por técnico competente y de plano firmado por las partes, todo ello incorporado a la escritura de compra, así como de expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro, que ya tiene georreferenciado la superficie real 61 metros cuadrados. Por todo ello, solicita que se rectifique la referida superficie de la finca en el sentido indicado.

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 21 de diciembre de 2018, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo siguiendo la tramitación establecida en la legislación hipotecaria para el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 40, 98, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 9, 44 y siguientes y 98 del Reglamento Hipotecario; 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si es inscribible la siguiente estipulación de una escritura de elevación a público de contrato privado de ejecución de opción de compra:

«Cuarto. La finca se vende con cuanto le es inherente y accesorio, manifestando la parte compradora que la ha identificado a su satisfacción y sobre el terreno, declarando como ciertos e indiscutibles los signos externos establecidos para su delimitación y la compra como cosa cierta a precio alzado. A tal efecto, de conformidad con el auto indicado en el apartado IX de la exposición de esta escritura, ratificado en su totalidad por el señalado en el expositivo X, que aunque lo que se ha entregado es el local donde está instalada la peluquería que si bien registralmente es la finca 11993/B resto, se entrega como cuerpo cierto, con la situación física -linderos y superficie existente actualmente, por lo que se hace constar que, de conformidad con el informe técnico cuya copia me exhiben e incorporo a esta matriz, dicho local tiene una superficie construida de sesenta y un metros con cuarenta decímetros cuadrados (61,40 m²) y útil de cincuenta y cuatro metros con treinta y ocho decímetros cuadrados (54,38 m²) y sus linderos actuales coinciden con los que indica la finca registral. El plano del local objeto de la presente, recogido en el citado informe técnico es firmado por ambas partes, reconociendo que ésa es la realidad física de las fincas. Hago a los comparecientes las oportunas advertencias al respecto, en relación con la superficie y linderos relativas a la adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral.»

La registradora entiende, en su nota de calificación, que dicha estipulación no es inscribible, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, lo cual también se desprende de la

advertencia de la notaria autorizante de la escritura, relativa a la adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral.

Los recurrentes entienden que debe inscribirse la rectificación de la superficie del local, en base a diversas resoluciones judiciales que ordenan la entrega con esa superficie, de informe pericial elaborado por técnico competente y de plano firmado por las partes, todo ello incorporado a la escritura de compra.

Asimismo, ponen de manifiesto que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro.

2. Con carácter previo, conviene recordar que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria «los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro», y que conforme al artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Es decir, la calificación jurídica llevada a cabo por parte de la registradora de la Propiedad es independiente respecto a la que pudiera haber llevado a cabo el Catastro Inmobiliario y los pronunciamientos registrales prevalecen, por lo que no cabe admitir el argumento de los recurrentes referente a que la rectificación ya ha tenido lugar en expediente de subsanación de discrepancias aprobado por el Catastro (cfr. artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

3. En el presente caso, del examen de la escritura objeto de recurso, no resulta solicitada la práctica de ninguna inscripción distinta de la venta, sino que tal y como advierte la notaria autorizante de la misma, es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas a dicha escritura.

Y para llevar a cabo dicha adaptación, habrá de precisarse cuál es la concreta operación registral a practicar, cumpliendo todos los requisitos que nuestra legislación hipotecaria y urbanística exijan para ello.

En consecuencia, debe entenderse que la estipulación cuarta de la escritura tiene un contenido meramente obligacional, no inscribible. El artículo 98 de la Ley Hipotecaria, señala que «los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada». Y en el mismo sentido, el artículo 9 del Reglamento Hipotecario establece que «no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley».

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

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, 1 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.