

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18460 *Resolución de 21 de noviembre de 2019, 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 Estella-Lizarra n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una segregación, donación y agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Ruiz Fernández, notario de San Adrián, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estella-Lizarra número 1, don Antonio Luis Álvarez García, por la que se suspende la inscripción de una segregación, donación y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de abril de 2019 ante don Ángel Ruiz Fernández, notario de San Adrián, con el número 498 de protocolo, se practicó una segregación respecto de la finca registral número 3.801 del Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra número 1 de 37,18 metros cuadrados, que posteriormente es agrupada a la registral 7.199 del referido Registro de la Propiedad.

Consultados los asientos del Registro resultaba inscrita la registral número 3.801 del Ayuntamiento de San Adrián a favor de don J. M. S. por adjudicación en la disolución de sociedad conyugal y herencia, y descrita como un edificio que tiene una superficie de 133,33 metros cuadrados, con un almacén en la parte trasera de 28,67 metros cuadrados, lo que hacía una superficie total de 162 metros cuadrados; manifestando en el propio título objeto de calificación que era la parcela 1836 del polígono 3 con una cabida según certificación catastral protocolizada de 170,27 metros cuadrados y una construcción de 124,82 metros cuadrados, aseverando los otorgantes que la superficie real de la finca es la referida en su descripción anteriormente reseñada.

La finca 7.199 del Ayuntamiento de San Adrián resultaba inscrita a favor de doña M. A. M. U., con carácter privativo y descrita como un edificio 58 metros cuadrados que constaba de planta baja destinada a almacén y portal de entrada, y una vivienda encima tipo dúplex, teniendo el almacén una superficie de unos 38 metros cuadrados, y la vivienda una superficie construida de 116,12 metros cuadrados, y útil de 87,22 metros cuadrados; manifestando de nuevo los otorgantes otorgante que es la parcela 1837 del polígono 3.

Resultaba protocolizada certificación expedida el día 16 de abril 2019 por la secretaria del Ayuntamiento de San Adrián, doña M. N. A. C., con el visto bueno del alcalde-presidente, don Emilio Cigudosa García, relativo al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Adrián de la misma fecha, donde consta el informe favorable emitido el día 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el día 14 de marzo de 2019; concediendo a doña M. A. M. U. y don J. M. S., licencia de segregación de la parcela 1836, para posteriormente, agregarse a la parcela 183, ambas del polígono 3 de San Adrián, en las siguientes condiciones:

- a) Situación: Parcela 1836 del Polígono 3 del catastro de San Adrián.
- b) Superficies:

Superficie parcela originaria: 170,20 metros cuadrados.

Superficie a segregar: 37,18 metros cuadrados.

Superficie parcela originaria resultante: 133,02 metros cuadrados.

- c) Situación: Parcela 1837 Polígono 3 del catastro de San Adrián.
- d) Superficies:

Superficie parcela originaria: 53,08 metros cuadrados.
Superficie a agrupar: 37,18 metros cuadrados.
Superficie parcela originaria resultante: 90,26 metros cuadrados.

En el citado informe favorable emitido el 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el día 4 de marzo de 2019, se dice literalmente: «se informa favorablemente el Proyecto Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián a cuya delimitación deberán ajustarse las superficies de todas las parcelas resultantes».

II

Presentada el día 24 de junio de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Estella-Lizarrá número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 492 del Diario 201, presentado con fecha 24 de junio de 2019, número de entrada 1996.

Hechos:

1.º Aparece inscrita en este Registro de la Propiedad la finca registral número 3801 del Ayuntamiento de San Adrián, a favor de don J. M. S. por adjudicación en la disolución de sociedad conyugal y herencia, como edificio que tiene una superficie de ciento treinta y tres metros y treinta y tres decímetros cuadrados, con un almacén en la parte trasera de veintiocho metros y sesenta y siete decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total de ciento sesenta y dos metros cuadrados; haciendo constar dicho señor en el documento objeto de la presente calificación que es la parcela 1836 del polígono 3, y que la superficie real de la finca es la referida en su descripción anteriormente reseñada.

2.º También aparece inscrita en este Registro de la Propiedad la finca registral número 7199 del Ayuntamiento de San Adrián, a favor de doña M. A. M. U., con carácter privativo, por donación y obra nueva, como edificio de cincuenta y ocho metros cuadrados que consta de planta baja destinada a almacén y portal de entrada, y una vivienda encima tipo dúplex, teniendo el almacén una superficie de unos treinta y ocho metros cuadrados, y la vivienda una superficie construida de ciento dieciséis metros y doce decímetros cuadrados, y útil de ochenta y siete metros y veintidós decímetros cuadrados; haciendo constar la citada señora que es la parcela 1837 del polígono 3.

3.º A la escritura que ahora se califica se incorpora, traslado expedido el 16 de abril 2019 por la Secretaria del Ayuntamiento de San Adrián, doña M. N. A. C., con el Visto Bueno del Alcalde Presidente, Don Emilio Cigudosa García, comprensivo del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Adrián de la misma fecha, donde consta el informe favorable emitido el 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el 14 de marzo de 2019; concediendo a doña M. A. M. U. y don J. M. S., licencia de segregación de la parcela 1836, para posteriormente, agregarse a la parcela 1837 del polígono 3 de San Adrián, en las siguientes condiciones:

- A) Situación: Parcela 1836 del Polígono 3 del catastro de San Adrián.

Superficies:

Superficie Parcela Originaria: 170,20 m².
Superficie a segregar: 37,18 m².
Superficie Parcela Originaria Resultante: 133,02 m².

B) Situación: Parcela 1837 Polígono 3 del catastro de San Adrián.

Superficies:

Superficie Parcela Originaria: 53,08 m².

Superficie a agrupar: 37,18 m².

Superficie Parcela Originaria Resultante: 90,26 m².

En el citado informe favorable emitido el 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el 14 de marzo de 2019; Documento: 2019/168823; Fecha entrada: 5/03/2019; Proyecto: Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián; se dice literalmente: "se informa favorablemente el Proyecto Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián a cuya delimitación deberán ajustarse las superficies de todas las parcelas resultantes."

4.º En la reseñada escritura que ahora se califica, don J. M. S., dueño de la mencionada finca registral número 3801 del Ayuntamiento de San Adrián, que es la parcela 1836 del polígono 4, de ciento sesenta y dos metros cuadrados, manifestando que su superficie real es la referida en su descripción, segrega de la misma un almacén de una sola planta y cubierta plana con uso como terraza, de treinta y siete metros y dieciocho decímetros cuadrados, y, a su vez, se la dona a su hija doña M. A. M. U., que acepta; quedando el resto de la indicada finca registral número 3801 de San Adrián como edificio de ciento veinticuatro metros y ochenta y dos decímetros cuadrados.

Y, por último, dicha señora, para dar cumplimiento a lo establecido por el M.I. Ayuntamiento de San Adrián en la licencia de segregación referida, agrupa la mencionada finca registral número 7199 de San Adrián, que es la parcela 1837 del polígono 3, de cincuenta y ocho metros cuadrados según Registro, con la porción segregada de la parcela 1836 del polígono 3 de treinta y siete metros y dieciocho decímetros cuadrados, pasando a formar un edificio de noventa y cinco metros y dieciocho decímetros cuadrados, y manifiesta que la superficie real es la referida en su descripción.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los Artículos 254.5 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, en la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, en la Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, y en la Disposición adicional 16.ª de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como la R de fecha 12 de noviembre de 2013 publicada en el BOE 16-12.

No se justifica que se ha dado cumplimiento a lo establecido en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, acreditando haberse presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria.

1. A. Vaya por delante que el Notario autorizante no se molesta ni en advenir o legitimar en modo alguno las firmas de los funcionarios públicos que expiden los documentos incorporados al título calificado, careciendo estos de códigos seguros de verificación o validación.

1. B. La Disposición Adicional 16.ª de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tras la Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, de Modificación de Diversos Impuestos y otras medidas, señala: "Para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las

operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial”.

2. El título calificado incorpora dicho informe del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, Documento: 2019/168823; Fecha entrada: 5/03/2019; Proyecto: Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián; donde se dice literalmente: se informa favorablemente el Proyecto Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián “a cuya delimitación deberán ajustarse las superficies de todas las parcelas resultantes”.

3. La licencia de segregación otorgada conforme al informe preceptivo y vinculante de Riqueza Territorial de Navarra, señala que la parcela 1836 del polígono 3 tiene una superficie de ciento setenta metros y veinte decímetros cuadrados, siendo sobre esta superficie sobre la que se concede la licencia de segregación de treinta y siete metros y dieciocho decímetros cuadrados, debiendo quedar la finca resto matriz con una superficie de ciento treinta y tres metros y dos decímetros cuadrados, si bien en el documento que ahora se califica al efectuarse la segregación sobre los ciento sesenta y dos metros cuadrados que constan inscritos en la reseñada finca registral número 3801 de San Adrián que se corresponde con la indicada parcela 1836 del polígono 3, resulta un resto de finca matriz de ciento veinticuatro metros y ochenta y dos decímetros cuadrados. Por tanto no resulta coincidente la superficie resultante con la que se indica en el informe preceptivo y vinculante.

A continuación los treinta y siete metros y dieciocho decímetros cuadrados segregados no se agrupan con los cincuenta y tres metros y ocho decímetros cuadrados que señala la licencia de segregación que tiene la parcela 1837 del polígono 3 del catastro, sino a los cincuenta y ocho metros cuadrados que figuran inscritos en el Registro. Resultando una finca de noventa y cinco metros y dieciocho decímetros cuadrados y no de noventa metros y veintiséis decímetros cuadrados, vulnerando en conclusión tanto la licencia de segregación como el informe vinculante del Gobierno de Navarra, que dice: “a cuya delimitación deberán ajustarse las superficies de todas las parcelas resultantes”.

4. Manifestado lo anterior, no puede por menos este Registrador que hacer constar su asombro ante las ganas de crear problemas.

No habría existido ningún impedimento para la inscripción de este título con algo tan simple como que los interesados hubieran manifestado que la superficie real de las fincas era la catastral sobre la que se ha concedido la licencia de segregación.

En efecto, no hay obstáculo alguno por permitirlo la legislación vigente en pasar de los ciento sesenta y dos metros cuadrados que tiene según el registro la finca 3801 de San Adrián, a los ciento setenta metros y veinte decímetros cuadrados que tiene según la licencia la parcela 1836 del polígono 3. E igualmente los cincuenta y ocho metros cuadrados que tiene la finca registral número 7199 de San Adrián, a los cincuenta y tres metros y ocho decímetros cuadrados que tiene en la licencia la parcela 1837 del polígono 3. Tales superficies, se reitera una vez más que son las recogidas tanto en el informe preceptivo y vinculante del Gobierno de Navarra como en la licencia de segregación concedida.

Pero claro, de sobra conoce este Registrador de la Propiedad la visión, opinión y aplicación que el Fedatario autorizante tiene y hace de la legislación vigente en materia de Coordinación Catastro-Registro, me remito a los archivos registrales para corroborar esta afirmación.

En resumen, si los interesados han afirmado que la superficie real de las fincas es la de su descripción, pues que se atengan al contenido de su declaración, y en consecuencia, al amparo de la legislación vigente, que insten las acciones de rectificación del catastro que procedan, artículo 27 de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre.

Y una vez obtenida la rectificación catastral, suponiendo que lo consigan, que soliciten nueva licencia de segregación o lo que proceda.

Como llueve sobre mojado, para concluir esta nota de calificación se transcribe literalmente parte de otra calificación sobre el mismo tema y al mismo Notario de fecha 2 de agosto de 2017:

“Es consciente este Registrador de la Propiedad de que la presente calificación producirá en el Notario autorizante su, por otra parte, habitual reacción. Dirá que no comprende la calificación y que además no la comparte (lo cual es contradictorio). Se arrojará la defensa de los intereses económicos de su cliente, (la tenga o no). Manifestará que es injusto, arbitrario e ilegítimo, que su cliente tenga que incurrir en una serie de gastos para poder obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, como esto va a ser así, por enésima vez, señalar que los particulares tienen el derecho de solicitar o no un otorgamiento notarial, incluso, efectuado dicho otorgamiento tienen el derecho de solicitar o no la inscripción en el Registro de la Propiedad de sus títulos.

Ahora bien, este principio básico no rige por igual en todo tipo de negocios jurídicos. Por imperativo legal, por ser materia de orden público, determinadas actuaciones de las personas físicas o jurídicas han de ser tuteladas, supervisadas o sometidas a un régimen de licencias o autorizaciones administrativas por los organismos públicos que ostentan la competencia en la materia.

El cumplimiento de las condiciones contenidas en dichas licencias o autorizaciones tiene carácter imperativo y es de obligado cumplimiento por ser de orden público y sancionarlo así la legislación vigente.

Tan es esto así, que solicitada una licencia y notificada la concesión de la misma, siempre queda a salvo el derecho de los solicitantes que no están de acuerdo con dicha licencia, o bien a recurrirla, o bien a desistir y no efectuar el otorgamiento del negocio jurídico en cuestión.

Lo que en ningún caso puede hacerse es efectuar el otorgamiento a su libre albedrío incumpliendo las condiciones impuestas en la licencia y en la legislación básica en la materia, Ley 13/2015, de 24 de junio, y Leyes Forales 35/2002 de 20 de diciembre, 12/2006 de 21 de noviembre, y 23/2015 de 28 de diciembre. Como recoge la Resolución de 12 de noviembre de 2013 publicada en el B.O.E. 16-12: “La descripción que de las fincas segregada y resto se haga en una escritura de segregación debe coincidir con la descripción que de las mismas figura en la licencia municipal”.

A la luz de los hechos y fundamentos de Derecho expuestos:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por el defecto subsanable anteriormente expuesto de que los negocios jurídicos contenidos en el documento no cumplen las condiciones de la licencia y del informe preceptivo y vinculante.

Contra la presente nota de calificación (...)

Estella a 12 de julio de 2019. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Ruiz Fernández, notario de San Adrián interpuso recurso el día 23 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone

1.º Hechos: (...)

11.º Alegaciones y fundamentos de Derecho:

Paso a examinar los hechos y fundamentos de Derecho alegados por el Sr. Registrador para denegar la inscripción solicitada:

Por lo que se refiere a los hechos relatados por el citado funcionario para denegar la inscripción se limita a resumir el contenido de la escritura que motiva el presente recurso, a este respecto nada que reseñar respecto de lo manifestado por el Sr. Registrador.

Por lo que se refiere a los fundamentos de Derecho esgrimidos por el Sr. Registrador para denegar las inscripciones solicitadas, he de poner de manifiesto, antes que nada tres aspectos que me parecen de suma importancia:

1.º Manifiesta el Registrador que no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el apartado 5 del Artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pero a la hora de expresar porque no practica los asientos solicitados, no hace referencia a este supuesto defecto, el motivo lo ignoro, por lo que al no impedir la inscripción no entro a rebatirle los motivos, aunque si he de manifestar que en una transmisión a título gratuito entre ascendientes y descendientes, nunca lo ha exigido por estar exento, aunque puede que en el futuro, cambie de opinión y lo exija, cambio, que sin basarse en un reforma legislativa o jurisprudencial, suele efectuar.

2.º En el pando siguiente de los Fundamentos de Derecho manifiesta el Registrador que no he adverado ni legitimado las firma de los funcionarios públicos que expiden los documento incorporados, pero al igual que en el supuesto anterior, a la hora de expresar porque no practica los asientos solicitados, no hace referencia a este supuesto defecto, el motivo lo ignoro, por lo que al no impedir la inscripción no entro a rebatirle los motivos, si bien he de precisar que al basarse su negativa a practicar los asientos en la certificación del Ayuntamiento de San Adrián por la que se concede la licencia de segregación, parece que da por legitima la firma de la funcionaria que la expide, lo cual no es de extrañar porque él conoce de sobre la firma de la Sra. A. C.

3.º De la lectura de la calificación objeto del presente, resultan una serie de manifestaciones por parte del funcionario autor de la misma que merecerán una reflexión al finar del presente recurso por su falta de consideración y respeto debido, no solo hacia este fedatario público sino también hacia los otorgantes del documento público en cuestión.

Expuesto lo anterior, paso a analizar los Fundamentos de Derechao [sic] esgrimidos por el Registrador para denegar, ahora sí, la práctica de las operaciones solicitadas, que como el mismo resume consisten en que los negocios jurídicos no cumplen las condiciones de la licencia y del informe preceptivo y vinculante, para ello hemos de analizar por separado el supuesto de la agrupación y el de la segregación por cuantos no estar' sujetos a los mismos requisitos ni responden a los mismos principios.

En cuanto a la segregación de parte de una finca es un acto que está sujeto al control de la administración, por cuanto así lo determina la ley, ya que se pueden vulnerar las normas de planeamiento urbanístico aprobadas por cada Ayuntamiento. Dicho lo cual la superficie registral de la finca 3801 resulta de una segregación previa, lo cual podría haber comprobado fácilmente el Registrador por constar en sus libros registrales, en donde quedo con un resto de ciento sesenta y dos metros cuadrados (162 m²). Por otra parte es arbitrario y desmesurado afirmar que se han vulnerado las condiciones de la licencia de segregación, cuando escrupulosamente la superficie segregada coincide con autorizada por la licencia administrativa, el que se produzca una diferencia en la superficie del resto de finca matriz inferior al 10 % no es obstáculo para practicar el asiento registral, en otro caso y al estar todo el solar edificado, como se desprende de la lectura de la descripción de la finca, de la cédula parcelaria incorporada a la escritura y de la inspección ocular que sobre el terreno se ha molestado en efectuar

este Notario, hubiera estado obligado al otorgante Don J. M. S. (q.e.p.d.) a declarar un exceso de cabida y una ampliación de la obra nueva, circunstancia esta que sería ciertamente desproporcionada y *contra legem*, desproporcionada pues no se ha obrado en la finca desde la declaración de obra nueva y *contra legem* por cuanto en nuestra legislación vigente tras la ley 13/2015, el artículo 201 de la vigente Ley Hipotecaria regula el procedimiento para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y solo puede utilizarse cuando la diferencia de superficie se deba exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos, tal y como señala el precepto citado, añadiendo más adelante que “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”. En este mismo sentido, ya las Resoluciones de esa Dirección General de 17 de Octubre de 2014 y 21 de Marzo de 2016 siguiendo esta doctrina consolidada establecían: “a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobada la originaria finca registral y una superficie colindante adicional y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”. Añadiendo la Resolución de esa Dirección General de 30 de Junio de 2017 “este método por tanto solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca”. Y dado que prácticamente el exceso que tiene la finca registral 3801 en el catastro se corresponde con la disminución que tiene la finca 7199, no resulta descabellado pensar que el Registrador albergaría dudas sobre la celebración de un posible negocio traslativo. Por otra parte, si bien el propio artículo 201 de la Ley Hipotecaria permite no tramitar el expediente de rectificación cuando la diferencia de cabida no exceda del 10%, ello no significa que los principios que permiten modificar registralmente la superficie de una finca inscrita no deban ser tenidos en cuenta, por cuanto la dispensa del procedimiento solo hace referencia a la escasa cuantía de la modificación que se pretende, en otras palabras aunque el exceso o disminución de cabida sea inferior al 10%, para poder practicar el correspondiente asiento el registrador debe tener la certeza que la diferencia se debe exclusivamente a errores descriptivos [sic] del Registro y no a la celebración de negocios traslativo o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de las fincas inscritas. Es por todo ello que Don J. M. S. (q.e.p.d.) manifestó en la escritura objeto de calificación que la superficie de la finca era la referida en su descripción.

Por último me pregunto si el Registrador ha tenido acceso a los planos en virtud de los cuales un Arquitecto Técnico, por encargo de Don J. M. S., solicitó del Servicio de Riqueza Territorial el informe favorable previsto en la [sic] D.A. 12.ª del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por el D.F.L. [sic]/2017 de 26 de Julio, me temo que no y es una pena puesto que en otro caso hubiera podido comprobar que la superficie sobre la que se informa favorablemente no es la que figura en la licencia de segregación sino la que figura en la cartografía catastral y por tanto en la cédula parcelaria, por cuanto la superficie que quedaba como resto de finca matriz en los mismos era de ciento treinta y tres metros y nueve decímetros cuadrados (133,09 m²), habiendo por tanto una discrepancia [sic] con la superficie que en la licencia de segregación figura que es de ciento treinta y tres metros y dos decímetros

cuadrados (133,02 m²), entonces ¿qué superficie tenía que haber resultado en la escritura? la de la licencia de segregación o la del Informe de Riqueza Territorial, me temo que cualquiera que hubiera adoptado Don J. M. S. hubiera sido objeto de calificación negativa por parte del Registrador, puesto que en un caso hubiera vulnerado la licencia de Segregación y en el otro hubiera vulnerado el informe de Riqueza Territorial [sic].

Por último señalar que, si Don J. M. S. (q.e.p.d.) hubiera manifestado, algo tan simple como que la superficie real era la catastral, como sugiere la recomendación del Sr. Registrador y no la que figura en el título previo, podría haber incurrido en un posible delito de falsedad en documento público pues hubiera aseverado, implícitamente bajo su responsabilidad [sic], que la diferencia de cabida se debía exclusivamente a errores descriptivos del Registro, cuando en realidad la diferencia de cabida se debe una alteración catastral de origen desconocido. Delito, falsedad en documento público, que no creo que quisiera el Registrador que hubiera cometido el otorgante.

En cuanto a la agrupación, a diferencia de la segregación, no es un acto que está sujeto al control de la administración como afirma el Sr. Registrador en su nota de calificación con vehemencia. No hay precepto alguno que determine la necesidad de obtener licencia administrativa para agrupar fincas. La agrupación practicada, en nuestro supuesto, es una consecuencia lógica de la segregación solicitada, pues en otro caso se habría creado una parcela de treinta y siete metros y dieciocho decímetros cuadrados (37,18 m²) que no tendría la superficie mínima exigida por el planeamiento para figurar como parcela independiente. Todo lo cual nos hace pensar que, en este caso, es todavía más absurdo exigir que la superficie de la parcela resultante se ajuste a la señalada en la licencia de segregación o en los planos presentados para obtener el informe favorable de riqueza territorial. En este supuesto, como ocurre con la parcela catastral 1836, tampoco coincide la superficie de la finca originaria que figura en la licencia de segregación con la que figura en la cédula parcelaria, cincuenta y tres metros y ocho decímetros cuadrados (53,08 m²) y cincuenta y tres metros y doce decímetros cuadrados (53,12 m²) respectivamente. Dicho lo cual la superficie de la finca registral 7199 resulta de una segregación previa, lo cual podría haber comprobado fácilmente el Registrador por constar en sus libros registrales, en donde se creó con cincuenta y ocho metros cuadrados (58 m²), por así determinarlo la licencia de segregación que sirvió de base para el otorgamiento de la correspondiente escritura. Por otra parte es arbitrario y desmesurado afirmar que se han vulnerado las condiciones de la licencia de segregación, cuando escrupulosamente la superficie agrupada coincide con la segregada, autorizada por la licencia administrativa; el que se produzca una diferencia en la superficie de la finca resultante inferior al 10% no es obstáculo para practicar el asiento registral, en otro caso y al estar todo el solar edificado, como se desprende de la lectura de la descripción de la finca, de la cédula parcelaria incorporada a la escritura y de la inspección ocular que sobre el terreno se ha molestado en efectuar este Notario, hubiera estado obligada la otorgante, Doña M. A. M. U., a declarar una minoración de cabida y de la obra nueva, circunstancia esta que sería ciertamente desproporcionada y *contra legem*, desproporcionada pues no se ha obrado en la finca desde la declaración de obra nueva de la vivienda existente, la cual se formalizo con la correspondiente licencia administrativa [sic] y sobre la superficie de cincuenta y ocho metros cuadrados (58 m²) resultante de la segregación anteriormente efectuada y *contra legem* por cuanto en nuestra legislación vigente tras la ley 13/2015, el artículo 201 de la vigente Ley Hipotecaria regula el procedimiento para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y solo puede utilizarse cuando la diferencia de superficie se deba exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos, tal y como señala el precepto citado, añadiendo más adelante que “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a

suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas". En este mismo sentido, ya las Resoluciones de esa Dirección General de 17 de Octubre de 2014 y 21 de Marzo de 2016 siguiendo esta doctrina consolidada establecían, para los excesos de cabida pero también aplicables por analogía para las disminuciones de cabida: "a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados". Añadiendo la Resolución de esa Dirección General de 30 de Junio de 2017 "este método por tanto solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca". Y dado que prácticamente la disminución que tiene la finca 7199 en el catastro se corresponde con el exceso que tiene la finca registral 3801, no resulta descabellado pensar que el Registrador albergaría dudas sobre la celebración de un posible negocio traslativo. Por otra parte, si bien el propio artículo 201 de la Ley Hipotecaria permite no tramitar el expediente de rectificación cuando la diferencia de cabida no exceda del 10%, ello no significa que los principios que permiten modificar registralmente la superficie de una finca inscrita no deban ser tenidos en cuenta, por cuanto la dispensa del procedimiento solo hace referencia a la escasa cuantía de la modificación que se pretende, en otras palabras aunque el exceso o disminución de cabida sea inferior al 10%, para poder practicar el correspondiente asiento el registrador debe tener la certeza que la diferencia se debe exclusivamente a errores descriptivos [sic] del Registro y no a la celebración de negocios traslativo o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de las fincas inscritas. Es por todo ello que Doña M. A. M. U. manifestó en la escritura objeto de calificación que la superficie de la finca era la referida en su descripción.

Por último me pregunto si el Registrador ha tenido acceso a los planos en virtud de los cuales un Arquitecto Técnico, por encargo de Don J. M. S. solicitó, del Servicio de Riqueza Territorial el informe favorable previsto en la [sic] D.A. 12.ª del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por el D.F.L. [sic]/2017 de 26 de Julio, me temo que no y es una pena puesto que en otro caso hubiera podido comprobar que la superficie sobre la que se informa favorablemente no es la que figura en la licencia de segregación sino la que figura en la cartografía catastral y por tanto en las cédula parcelaria, por cuanto la superficie de la resultante en los mismos era de noventa metros y treinta decímetros cuadrados (90,30 m²) habiendo por tanto una discrepancia [sic] con la superficie que en la licencia de segregación figura, que es de noventa metros y veintiséis decímetros cuadrados (90,26 m²), entonces que superficie tenía que haber resultado en la escritura, la de la licencia de segregación o la del Informe de Riqueza Territorial, me temo que cualquiera que hubiera adoptado Doña M. A. M. U. hubiera sido objeto de calificación negativa por parte del Registrador, puesto que en un caso hubiera vulnerado la licencia de Segregación y en el otro hubiera vulnerado el informe de Riqueza Territorial [sic].

Por último señalar que si Doña M. A. M. U. hubiera manifestado, algo tan simple como que la superficie real era la catastral, como sugiere la recomendación del Sr. Registrador y no la que figura en el título previo, podría haber incurrido en un posible delito de falsedad en documento público pues hubiera aseverado, implícitamente bajo su responsabilidad [sic] que la diferencia de cabida se debía exclusivamente a errores descriptivos del Registro, cuando en realidad la diferencia de cabida se debe una alteración catastral de origen desconocido. Delito, falsedad en documento público que no creo que quisiera el Registrador que hubiera cometido la otorgante.

Por último y antes de examinar el tercer aspecto que al principio del presente recurso puse de manifiesto, quisiera poner en valor tres cuestiones de capital importancia:

1.ª Afirma el Registrador en su nota de calificación, en cuanto a la finca sobre la que se efectúa la segregación: "no resulta coincidente la superficie resultante con la que

se indica en el informe preceptivo y vinculante” y mi pregunta es, ¿cómo puede este Señor afirmar esto? cuando, por una parte no ha tenido a la vista el plano sobre el que se ha emitido el informe y por otra, si, como he reseñado anteriormente, no coinciden las superficies de la licencia con la de la cédula parcelaria que es la tenida en cuenta por el Servicio de Riqueza Territorial.

2.^a Afirma el Registrador en su nota de calificación, tras advertir la diferencia de superficie en cuanto a la finca agrupada: “vulnerando en conclusión tanto la licencia de segregación como el informe vinculante del Gobierno de Navarra” y en los motivos que le llevan a no practicar las operaciones solicitadas: “los negocios jurídicos contenidos en el documento no cumplen las condiciones de la licencia y del informe preceptivo y vinculante”, pues bien, tras la lectura de estas duras acusaciones, adjunto al presente recurso las cédulas parcelarias por mi obtenidas, el día 20 de Agosto de 2019, de las parcelas 1836 y 1837 del polígono 3 del Catastro de San Adrián, en donde ya figuran las alteraciones derivadas de los negocios contenidos en la escritura objeto de calificación. Es decir según el funcionario calificador, se han vulnerado la licencia de segregación, el informe vinculante y no se ha dado cumplimiento a las condiciones de la licencia y del informe preceptivo y vinculante, pero, tras la presentación por mi Notario de copia simple de la escritura en el Ayuntamiento de San Adrián para que, por una parte dicho organismo examinara si se había dado cumplimiento a la licencia de segregación y por otra, se diera traslado al Servicio de Riqueza Territorial para que en la cartografía catastral se reflejaran las modificaciones operadas, resulta que, no he recibido notificación, por parte del Ayuntamiento, de incumplimiento alguno y el Servicio de Riqueza Territorial ya ha operado los oportunos cambas, dando por buenas las superficies reflejadas en la escritura, sin hacer observación alguna.

3.^a Afirma el Registrador en su nota de calificación: “Como recoge la Resolución de 12 de Noviembre de 2013, publicada en el B.O.E. 16-12:” La descripción que de las fincas segregada y resto se haga en una escritura de segregación debe coincidir con la descripción que de las mismas figura en la licencia municipal”, pues bien he leído y releído la citada Resolución y en ningún apartado de los Fundamentos de Derecho aparece esa afirmación, lo cual pongo en conocimiento de esa Dirección General (...).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 5 de septiembre de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; 104 y 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 45 a 50 del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional decimosexta de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2012, 21 de marzo y 12 de noviembre de 2013, 30 de enero, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015 y 7 de enero de 2016.

1. En el presente expediente se plantea ante este Centro Directivo si cabe practicar una segregación de una registral cuando tanto la licencia de segregación como el informe del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra se refieren a las superficies catastrales de las fincas resultando del propio título que la cabida real de la finca matriz es la publicitada tabularmente.

Son hechos relevantes del presente expediente que la finca registral número 3.801 del Ayuntamiento de San Adrián resulta inscrita como un edificio que tiene una superficie

de ciento 133,33 metros cuadrados, con un almacén en la parte trasera de 28,67 metros cuadrados, lo que hace una superficie total de 162 metros cuadrados; manifestando en el propio título objeto de calificación que es la parcela 1836 del polígono 3 con una cabida según certificación catastral protocolizada de 170,27 metros cuadrados y una construcción de 124,82 metros cuadrados, y que la superficie real de la finca es la referida en su descripción anteriormente reseñada.

La finca 7.199 del Ayuntamiento de San Adrián resulta inscrita como un edificio de 58 metros cuadrados que consta de planta baja destinada a almacén y portal de entrada, y una vivienda encima tipo dúplex, teniendo el almacén una superficie de unos 38 metros cuadrados, y la vivienda una superficie construida de 116,12 metros cuadrados, y útil de 87,22 metros cuadrados; manifestando de nuevo la otorgante que es la parcela 1837 del polígono 3.

Se encuentra protocolizada al título objeto de calificación una certificación expedida el 16 de abril 2019 por la secretaria del Ayuntamiento de San Adrián, doña M. N. A. C., con el visto bueno del alcalde-presidente, don Emilio Cigudosa García, relativo al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Adrián de la misma fecha, donde consta el informe favorable emitido el día 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el día 14 de marzo de 2019; concediendo a doña M. A. M. U. y don J. M. S., licencia de segregación de la parcela 1836, para posteriormente, agregarse a la parcela 1837 del polígono 3 de San Adrián, en las siguientes condiciones:

- a) Situación: parcela 1836 del polígono 3 del catastro de San Adrián.
- b) Superficies:
 - a. Superficie parcela originaria: 170,20 metros cuadrados.
 - b. Superficie a segregar: 37,18 metros cuadrados.
 - c. Superficie parcela originaria resultante: 133,02 metros cuadrados.
- c) Situación: parcela 1837 polígono 3 del Catastro de San Adrián.
- d) Superficies:
 - a. Superficie parcela originaria: 53,08 metros cuadrados.
 - b. Superficie a agrupar: 37,18 metros cuadrados.
 - c. Superficie parcela originaria resultante: 90,26 metros cuadrados.

En el citado informe favorable emitido el día 13 de marzo de 2019 por el Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales del Gobierno de Navarra, firmado por don S. O. A. el día 14 de marzo de 2019; documento: 2019/168823; fecha entrada: 5/03/2019; proyecto: segregación agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián; se dice literalmente: «se informa favorablemente el Proyecto Segregación Agrupación parcelas 1837 y 1836 del polígono 3 de San Adrián a cuya delimitación deberán ajustarse las superficies de todas las parcelas resultantes».

Son tres las cuestiones objeto del presente recurso: si es procedente la exigencia prevista en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria relativa a la acreditación de la autoliquidación o declaración relativa al impuesto de incremento de calor de terrenos de naturaleza urbana al tratarse de una transmisión de carácter gratuito; segundo, si es necesaria la legitimación de firmas de los funcionarios que expiden las correspondientes licencias; y, en tercer lugar, si cabe practicar la referida segregación tomando como superficie de la finca matriz la resultante del archivo registral si bien tanto la licencia municipal como el informe del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales se refieren a las superficies catastrales y condicionan dichos actos a las mismas.

2. Respecto del primero de los extremos referidos son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como

respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Más específicamente el mismo artículo establece en su punto 5: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo». Y a los efectos de aclarar en qué consiste este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma Ley establece: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto». En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

3. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal -como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)-, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

4. En el presente caso, el registrador alberga dudas sobre el alcance de la no sujeción considerándolo como un acto susceptible o determinante de las obligaciones

tributarias impuestas por el impuesto de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.

El artículo 104 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece lo siguiente: «Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción. 1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos».

De la literal dicción del apartado primero del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se deduce con toda claridad que el hecho imponible está constituido por la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales, en los términos que resultan de ese precepto, por lo que una escritura de segregación, donación y agrupación es un claro supuesto de sujeción, en lo referente a la transmisión por donación, por lo que este defecto debe ser confirmado.

5. La segunda cuestión que se plantea en el presente expediente es la relativa a la necesidad de legitimación notarial de las firmas del secretario del ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno.

Este defecto debe ser revocado pues ninguna norma exige que las firmas del secretario y, en su caso, del visto bueno del alcalde.

El artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, establece, en lo que interesa en el presente expediente, lo siguiente: «Función pública de secretaría. 1. La función pública de secretaría integra la fe pública y el asesoramiento legal preceptivo. 2. La función de fe pública comprende: (...) d) Asistir y levantar acta de las sesiones de los órganos colegiados referidos en la letra a) y publicarla en la sede electrónica de la Corporación de acuerdo con la normativa sobre protección de datos. El acta se transcribirá por el Secretario en el Libro de Actas, cualquiera que sea su soporte o formato, en papel o electrónico, autorizada con la firma del Secretario y el visto bueno del Alcalde o Presidente de la Corporación (...) f) Certificar todos los actos o resoluciones de la Presidencia y los acuerdos de los órganos colegiados decisorios, así como los antecedentes, libros y documentos de la Entidad Local (...) i) Actuar como fedatario en la formalización de todos los contratos, convenios y documentos análogos en que intervenga la Entidad Local».

En consecuencia, este defecto debe ser revocado.

6. La tercera cuestión discutida en el presente expediente se refiere a la posibilidad de practicar una segregación cuando tanto la licencia municipal como el preceptivo informe del Servicio de Riqueza Territorial se refiere a la finca matriz con la descripción que resulta del Catastro, si bien del propio título se desprenden diferencias de cabida con la descripción tabular.

Resulta además que en apartado primero del otorgamiento de la propia escritura las partes manifiestan expresamente que la superficie real de la finca matriz es la «referida en su descripción», surgiendo por tanto una divergencia evidente entre la licencia concedida y la descripción de la finca matriz.

Dicha cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras por la Resolución de 12 de noviembre de 2013 citada tanto en la nota de calificación recurrida como en el propio recurso. De la misma se desprende que «se precisa adaptar la descripción autorizada, a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado».

Por lo tanto, este defecto recurrido debe ser confirmado ya que para el acto de modificación hipotecaria pretendido se adecúe a la licencia concedida deberá previamente adaptarse la descripción de la finca matriz, rectificación registral que por

otro lado no reviste complejidad alguna al poder ser instada conforme a lo previsto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria por su escasa entidad.

Por último, recordar al registrador la necesidad de limitar las notas de calificación a razones estrictamente jurídicas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada respecto de los defectos primero y tercero; y revocar la nota y estimar el recurso respecto del defecto segundo, en los términos que resultan de 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, 21 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.