

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9921 *Resolución de 5 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1 a inscribir determinada adjudicación como consecuencia de una transacción.*

En el recurso interpuesto por doña L. G. M. y don V. V. C. contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, a inscribir determinada adjudicación como consecuencia de una transacción.

Hechos

I

El título calificado es un testimonio del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vélez-Málaga, el 4 de octubre de 2012, expedido por el secretario judicial el 20 de marzo de 2013, por el que se homologa el siguiente acuerdo transaccional respecto de determinado juicio ordinario: «Se acuerda por las partes adjudicar a doña M. L. G. M. y a don V. V. C. la propiedad del 52,02% de la meritada finca registral 4.545 del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, quedando el restante, en concreto 47,98% en propiedad de doña C. G. G. y su marido fallecido don J. G. C.», al que se acompaña otro testimonio judicial del acuerdo transaccional sometido a homologación, en el que consta que la parte demandada, doña C. G. G., reconoce que los demandantes, doña L. G. M. y don V. V. C., son propietarios pro indiviso de la participación a la que se refiere dicho acuerdo sobre la finca registral 4.545 y que dicha finca tiene una superficie según el Registro de 1.342 metros cuadrados, aunque según mediciones realizada por topógrafos contratados por las partes litigantes, se ha comprobado que tiene una superficie real de 1.726 metros cuadrados

II

Tales documentos fueron presentados el 25 de abril de 2013 en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, y el 3 de mayo fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno Entrada: 599/2013. Diario: 81/153, de fecha 25/04/2013. Documento: Testimonio expedido el día 20/03/2013, por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Vélez-Málaga, del auto número 120/12 dictado el 4 de octubre del 2.012, por don Antonio María Contreras Baeza, Juez del referido Juzgado.– Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado. En unión de otro testimonio expedido el 9 de abril del 2013, por la Secretaria del expresado Juzgado, doña P. P. R., del acuerdo transaccional alcanzado por las partes y firmado el 11 de julio de 2012. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación y de conformidad con el 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». Dicho documento motiva la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento, por observarse el/los siguiente/es defecto/os de carácter subsanable y obstáculos que surgen del Registro: 1. La finca registral 4.545 de Viñuela según el Registro es una suerte de

tierra con una superficie de 13 áreas y 42 centiáreas conteniendo en su interior una vivienda unifamiliar aislada de una sola planta con una superficie construida de 60 metros cuadrados. La expresada vivienda ha sido declarada por don J. G. C. y su esposa doña C. G. G., mediante escritura otorgada el 18 de marzo del 2005, ante el Notario de Colmenar, don Alvaro Toro Ariza, protocolo 677, según consta en la inscripción 2.ª de fecha 14 de julio de 2009. Sin embargo del referido acuerdo transaccional, se desprende que el objeto del litigio solo era la parcela. Creándose en consecuencia una duda fundada consistente que si se adjudicaría la finca registral 4.545 de Viñuela, en los porcentajes que se indican en el precedente documento, con la vivienda construida por los citados cónyuges don J. G. C. y doña C. G. G., o si sería solo objeto de adjudicación la parcela. Aclarar dicho extremo, teniendo en cuenta que si el objeto del litigio, es solo la parcela de tierra, tendrán que practicarse las oportunas modificaciones hipotecarias, antes de practicar las correspondientes adjudicaciones, o si por el contrario el acuerdo comprende también la vivienda, sería necesario hacerlo constar expresamente en el precedente documento. Esta suspensión se practica en base a la claridad y precisión que debe presidir el contenido de los pronunciamientos registrales (artículo 96, párrafo segundo del R.H.). 2. Falta hacer constar las circunstancias personales de los adjudicatarios, (mayoría de edad, estado civil, domicilio, el N.I.F.), cuya consignación resulta obligatoria en la inscripción registral, así como el carácter con el que se debe inscribir el bien (art. 51, regla 9.ª del R.H.). De conformidad (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 1 a día tres de mayo del año dos mil trece. C.S.V.: 22903215AA80D748».

III

Doña L. G. M. y don V. V. C. interpusieron recurso contra la anterior calificación, el 3 de junio de 2013 mediante escrito en el que alegan, lo siguiente: «1.º En relación con el primero de los motivos de la calificación negativa, el tenor literal del acuerdo transaccional suscrito por las partes, no deja lugar a dudas sobre el hecho de que el objeto del acuerdo (que además era el objeto del litigio), no es solo la parcela, sino la finca registral, y por ende, todo lo que tiene como anejo y accesorio dicha finca registral. Así las cosas, en el expositivo tercero del acuerdo, se indica de forma expresa que «Se acuerda por las partes adjudicar a doña M. L. G. M. y a don V. V. C. la propiedad del 52,02% de la meritada finca registral 4.545 del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, quedando el restante, en concreto 47,98% en propiedad de doña C. G. G. y su marido fallecido don J. G. C.». Es decir, el objeto del acuerdo transaccional es la finca registral, no sólo la parcela. Si así lo hubieran querido las partes, lo hubieran especificado en el acuerdo. Del mismo modo, en el acuerdo transaccional se menciona la palabra «Finca Registral» o «Finca» en hasta siete ocasiones. Sin embargo, la palabra «parcela» no se menciona ni una sola vez. Los litigantes conocen perfectamente los elementos que contienen la meritada Finca Registral (son los propietarios de la misma) y conocen perfectamente la existencia en la misma de una vivienda unifamiliar aislada. Por ello, se entiende infundada tan arriesgada expresión empleada por el registrador «se desprende que el objeto del litigio sólo era la parcela». En dicho sentido, el registrador parece obviar la regulación que del derecho de accesión contempla el artículo 353 y 358 a 374 del Código Civil. El primero de los preceptos meritado indica que «La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente» y el 358 que «Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de las mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes». Así las cosas, no es necesario que las partes tengan que hacer referencia a los elementos que integran la finca registral, cuando han hecho constar de forma expresa y terminante que el objeto del acuerdo es la finca registral, de ahí lo forzado de la «falta de claridad» aducida por el registrador, ya que es imposible interpretar del tenor literal del acuerdo que el objeto de la transacción sea sólo la parcela. De ahí, debe concluirse que el registrador excede los límites de sus cometidos, al indicar que «si por el contrario, el acuerdo comprende también la vivienda, sería necesario hacerlo constar expresamente en el precedente documento», ya que el documento judicial,

al referir que su objeto es la finca registral es más que suficiente para amparar la inscripción registral. Tercero.—En relación al segundo de los motivos de la calificación negativa (la falta de datos personales), se aportan los mismos a efectos de tenerlos en cuenta para su subsanación [en el escrito de recurso se especifican los datos de doña M. L. G. M., don V. V. C. y doña C. G. G.]: Por otra parte, respecto de la indicación del registrador sobre la falta de referencia en el acuerdo relativa a «el carácter con el que debe inscribirse el bien», se señala que el pleno dominio adquirido los es con carácter ganancial, esto es, para la sociedad de gananciales formada por los hoy recurrentes».

IV

Mediante escrito de 13 de junio de 2013, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe manifiesta que «se allana en cuanto al punto número 1 de la citada nota de calificación» impugnada.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 326 y 327, 9, 1.ª y 2.ª, 21.1 y 254.2 de la Ley Hipotecaria; 51, reglas 9.ª y 10.ª del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009 y 8, 13 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2011, entre otras.

1. A la vista del recurso interpuesto, el registrador ha rectificado su calificación respecto del primer de los defectos expresados en ella, por lo que únicamente es objeto de la presente resolución el segundo de los defectos impugnados, relativo a la falta de constancia en el título presentado (acuerdo transaccional —homologado judicialmente— de adjudicación de participación indivisa de un inmueble) de las circunstancias personales de los adjudicatarios (mayoría de edad, estado civil, domicilio, el N.I.F.) así como el carácter con el que se debe inscribir el bien.

Por lo demás, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe ceñirse exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador. Por ello, al no haber sido planteada por el registrador en su calificación, no puede decidirse sobre la cuestión relativa a la naturaleza del documento transaccional presentado y los requisitos formales que debe cumplir para su acceso al Registro, extremo sobre la que se ha pronunciado recientemente este Centro Directivo [vid. Resolución de 9 de julio de 2013 (2ª)].

2. El defecto debe ser confirmado, pues para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener las circunstancias exigidas por la legislación aplicable (artículos 9, 1.ª y 2.ª, 21.1 y 254.2 de la Ley Hipotecaria, y 51, reglas 9.ª y 10.ª, del Reglamento Hipotecario).

En el presente caso el recurrente se limita a especificar en su escrito de recurso tales circunstancias, pero en el presente expediente no debe decidirse si son suficientes o no para que se entienda removido dicho defecto pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la interposición del recurso contra la calificación no es la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la misma, al no haberse podido tener en cuenta por el registrador en el momento de la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los precedentes 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, 5 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.