

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3340** *Resolución de 18 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Coria por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier R. P. y doña Alicia R. P., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Coria testimonio expedido por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Coria, relativo a expediente de dominio junto con certificación registral y título de compraventa otorgada en Coria ante el notario don José María Marín Vázquez, por los que se solicita la reanudación del tracto sucesivo sobre la sexta parte de una finca.

##### II

Dichos documentos fueron calificados con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Coria. Presentado el precedente testimonio, expedido por M. A. C. C., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número uno de Coria, con fecha quince de octubre de dos mil trece, en relación con el expediente de dominio número 122/2012, junto con la certificación Registral, el título de compra otorgada en Coria, el 2 de junio de 1997, ante el Notario don José María Martín Vázquez, bajo el asiento 1.275 del Diario 61, previa calificación, se ha inscrito una sexta parte indivisa de la finca 45 de Villa del Campo, a favor de don Francisco Javier R. P. y doña Alicia R. P., por mitades e iguales partes indivisas con carácter privativo, al tomo 966, libro 37, folio 127, inscripción 21.<sup>a</sup>, cancelándose la inscripción 13.<sup>a</sup> por contradictoria y no recogiendo el exceso de cabida que hoy sin más se le atribuye al no cumplirse los requisitos legales del artículo 298 del RH.—Se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años. No se recoge la referencia catastral que aportan por no ser coincidente y no estar bien identificada la finca. De conformidad con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria, se extiende nota simple informativa expresiva del contenido del derecho inscrito. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados, en cada caso, de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Coria a veinticinco de octubre del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible). F/ Alfonso López Villarroel».

##### III

La anterior nota de calificación fue recurrida, el 27 de noviembre de 2013, mediante presentación de escrito en el Registro de la Propiedad de Coria, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don Francisco Javier R. P. y doña Alicia R. P., en base a la siguiente argumentación: Que el Registrador se extralimita en su calificación al ignorar que el auto calificado declara justificado el dominio con carácter privativo y por mitades e iguales partes indivisas a favor de los recurrentes. No solo se solicitaba la inscripción de una sexta parte; que no le corresponde al Registrador calificar la legalidad

de las resoluciones judiciales presentadas; que la descripción del inmueble objeto de reanudación es indubitada y referida a la finca registral número 45 de Villa del Campo y ha de ser el juzgado quien valore la procedencia o no de la inscripción; que es indubitada asimismo la interrupción del tracto y la antigüedad de las inscripciones contradictorias lo son en más de ochenta años; y, que no existe exceso alguno de cabida, como resulta de la documentación aportada.

#### IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota el 5 de diciembre de 2013 y elevó el expediente ante este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998; 22 de marzo de 2001; 14 de abril de 2010; 26 de enero de 2011; 20 de julio de 2012, y 13 de noviembre de 2013.

1. Son elementos clave para la resolución de este expediente los siguientes: en primer lugar que el auto presentado declara justificado el dominio a favor de los recurrentes, «con carácter privativo y por mitades indivisas» de una finca registral «que aparece inscrita ... como finca de Villa del Campo, n.º 45» y, en segundo lugar, que el registrador, en su escueta nota señala que ha inscrito únicamente «una sexta parte indivisa de la finca 45» sin referencia alguna a la causa o motivo que ha determinado la falta de inscripción de las cinco partes indivisas restantes, y señalando también «no recogiendo el exceso de cabida (más bien defecto de cabida) que hoy sin más se le atribuye al no cumplirse los requisitos legales del artículo 298 RH».

2. La nota, tal y como se formula, no puede confirmarse. Cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de noviembre de 2013), 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 sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

El registrador en su nota no explica por qué ha inscrito únicamente una sexta parte indivisa y en cuanto a la rectificación de la cabida de la finca que se pretende tampoco concreta el hipotético incumplimiento del artículo 298 del Reglamento Hipotecario que se ha producido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso con revocación de la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 18 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.