

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7420** *Resolución de 5 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Torrevieja n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa complementada con un acta de manifestaciones.*

En el recurso interpuesto por don M. P. L. T., en representación de doña M. T. y don G. F. P. P., don J. V. R. y doña R. P. V., contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Torrevieja número 1, don Alejandro María Bañón González, a inscribir una escritura de compraventa complementada con un acta de manifestaciones.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Dolores, don José Antonio Pellicer Ballester, el día 7 de agosto de 2015, bajo el número 1.126 de protocolo, se formalizó la agrupación, partición y adjudicación hereditaria respecto de determinadas fincas. En dicha escritura los herederos del causante (la viuda, doña M. T. S. J. y sus tres hijos, don J. J., don M. y don F. H. S.) agruparon tres fincas integrantes del caudal relicto, las registrales números 50.383, 81.919 y 81.921 del Registro de la Propiedad de Torrevieja número 1. En concreto, dichas fincas constaban inscritas a favor del causante y su esposa con carácter ganancial, con las siguientes descripciones: a) Finca 81.919: «Rústica.- Tierra campo seco, procedente de la Hacienda denominada (...), en término de Torrevieja (Alicante), Partido de (...) con derecho a regarse por el Canal de Riegos de Levante, margen derecha, durante una hora en cada tanda. Su cabida es de cinco tahúllas y seis octavas, equivalentes a sesenta y siete áreas, setenta y una centiáreas. Es la parcela número catorce del plano parcelario de la hacienda de que procede. Está atravesada de Sur a Norte, por un camino de servidumbre. Linda: Norte, parcelas números 1, 2 y 3 de don J. C. B., don C. C. F. y doña M. S. B.; Este, la número 13 de don F. M. G.; Sur, las números 16 y 15 de doña I. U. T y doña M. T. M. G.; Oeste, tierras de doña A. y doña C. B. M.»; b) Finca 81.921: «Rústica.- Tierra campo seco, procedente de la Hacienda denominada (...) en término de Torrevieja (Alicante), Partido de (...) con derecho a regarse por el Canal de Riegos de Levante, margen derecha, durante una hora en cada tanda. Su cabida es de siete tahúllas y dos octavas, equivalentes a ochenta y cuatro áreas, noventa y ocho centiáreas. Es la parcela número dieciséis del plano parcelario de la hacienda de que procede. Linda: Norte, parcela número catorce de igual procedencia de don J. M. P. P. y en parte la número trece de la misma procedencia de don F. M. G.; Este, la número diecisiete de la misma procedencia de don E. M. G.; Sur, en una pequeña parte, la número diecinueve de igual procedencia, de doña M. C. A. U. y tierras de doña A. y doña C. B. M.; y Oeste, la número quince de doña M. T. M. G.», y c) Finca 50.383: «Rústica.- Trozo de tierra campo en blanco, en término de Torrevieja, partido rural de (...) Su cabida es de tres tahúllas, equivalentes a treinta y cinco áreas, cincuenta y cinco centiáreas. Linda, Norte, camino de entrada para estas tierras, otras del comprador y otro; Sur y Oeste, tierras de la vendedora; y Este, canal de riego para tierras del comprador y otros y camino del comprador y otros. Tiene su entrada por el camino que bordea al Norte de la misma y que nace desde la carretera de (...) para las tierras de la vendedora y comprador y otros varios». En dicha escritura se atribuyeron a tales fincas unas referencias catastrales que el mismo notario autorizante calificó de «dudosas», haciendo la oportuna advertencia. Así, y como consecuencia de la

agrupación, la finca pasó a tener la siguiente descripción: «Rústica.- Tierra campo seco, procedente de la Hacienda denominada (...) en término de Torrevieja (Alicante), Partido de (...) con derecho a regarse por el Canal de Riegos de Levante, margen derecha, durante una hora en cada tanda. Su cabida es de una hectárea, ochenta y ocho áreas y veinticuatro centiáreas. Hoy su superficie, según las certificaciones catastrales (fincas 81.919 y 81.021 que es de 25.672 m<sup>2</sup>) y la superficie ocupada por la balsa que consta en la certificación catastral (finca 50.383 que es de 3.316 m<sup>2</sup>, superficie balsa) es de veintiocho mil novecientos ochenta y ocho metros cuadrados (28.988 m<sup>2</sup>). Linderos: Norte, parcelas números 291, 290 y 289 del polígono 2; Sur, parcelas 280, 281, 271 y 272 del Polígono 2; Este, parcela 284 del Polígono 2; y Oeste, Carretera de (...) Está atravesada de Sur a Norte por un camino de servidumbre. Es la parcela número catorce y dieciséis del plano parcelario de la Hacienda de que procede. Esta finca tiene, como predio dominante, determinada servidumbre de acueducto y de paso. Tiene su entrada por el camino que bordea al Norte de la misma y que nace desde la carretera de (...) para las tierras de esta procedencia y otros».

## II

Presentada el día 11 de febrero de 2016 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación del documento presentado por don J. J. H. S. el día once de febrero de dos mil dieciséis, bajo el asiento 38 del Diario 110 y número de entrada 682/2016, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Dolores, don José Antonio Pellicer Ballester, el día siete de agosto de dos mil quince, con el número 1.126/2015 de su protocolo, ha resuelto suspender, la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos subsanables, en base a los hechos y fundamentos de Derecho que se expondrán a continuación: 1.º) En relación con la agrupación de las fincas inventariadas bajo los números 7, 8 y 9, con arreglo a las descripciones de dichas fincas que se hace en el expositivo I (coincidentes con las descripciones inscritas) y, además, de acuerdo con las descripciones que de las mismas fincas resulta de las declaraciones y documentación contenidos en la escritura de compraventa otorgada ante el mismo notario, el mismo día, con el número 1128 de protocolo, presentada en este registro, dichas fincas no son fincas colindantes, frente a lo que se aduce en la escritura ahora calificada. 2.º) Por lo que respecta al exceso de cabida que resulta de la descripción de la finca resultante de la agrupación, no puede accederse a su inscripción ni directamente, a través de la consignación de dicha superficie, ni indirectamente, a través de la alteración de los linderos de la finca. Existen dudas derivadas de la dificultad de apreciar la correlación entre las fincas registrales que se agrupan y las parcelas catastrales, o parte de ellas, con base en las cuales se solicitaría la inscripción del exceso o la modificación de linderos. A este respecto, ha de precisarse: Que es especialmente significativo el caso de la parcela 283 del polígono 2 que, con arreglo a la descripción que se propone de la finca resultante de la agrupación, estaría comprendida dentro de su perímetro. Dicha parcela podría corresponder, total o parcialmente, y a salvo las aclaraciones que procedan, a una finca ya inscrita en este registro, la registral 81.027, como se explica en los fundamentos de derecho. Que, aun dando por buena la correlación (de la que se duda por quien firma esta nota y, también, por el notario autorizante), entre las fincas registrales agrupadas (81.919, 81.921 y 50.383) y las parcelas catastrales comprendidas en su perímetro (si atendemos a los linderos que se dan a la finca resultante de la agrupación), es otro inconveniente para la inscripción del exceso que los titulares catastrales sean terceros (en el caso de la parcela 283, «herederos de J. C. B.» y en el caso de la parcela 282, «J. A. H. M.»). 3.º) Uno de los linderos, el del Oeste, de la finca resultante de la agrupación es erróneo pues no lindaría la finca con la carretera de (...) sino con la parcela catastral 282, subparcela a). Así resulta del examen de la base catastral que se invoca y, también, del informe testimoniado al final de la escritura de

compra antes citada y otorgada por los mismos interesados. La parcela 282 del polígono 2, que está toda ella catastrada a nombre del citado don J. H. M., consta de dos subparcelas: La a), que puede corresponder a la finca registral 51.835, inscrita a favor de don J. H. M., con una extensión superficial inscrita de 79,65 áreas, y que linda registralmente por la derecha con tierras de C. B. y por el Oeste con carretera comarcal de (...) Y la b), que según se declara en la escritura, corresponde a la finca agrupada, registral 50.383. Mantener que el lindero por el Oeste es la carretera de (...) entrañaría invadir registralmente la finca registral 51.835. 4.º Parece haberse producido un error material en la reseña, en la escritura, de uno de los linderos de la finca inventariada bajo el número 2, finca registral 33.988, de la que se dice que linda por el Este con la «finca anteriormente descrita con el número 50.383», precisamente la balsa que luego se agrupa, cuando realmente debería decir (y así está inscrito) que linda con doña M. S. B. Los defectos apreciados no impiden que sea objeto de inscripción la escritura en cuanto a las fincas inventariadas que no estén afectadas por aquéllos. Y, en cuanto a las fincas 7, 8 y 9, sólo cabría acceder a su inscripción con las descripciones con que constan respectivamente inscritas (las que se reproducen en el expositivo I) sin reflejar ni la agrupación, ni el exceso de cabida. Pero para todo ello, deberá prestar su consentimiento para la inscripción parcial el presentante. Hechos: I.- Se trata de una escritura mediante la cual, entre otras, se pretende la agrupación de distintas fincas registrales, para su posterior adjudicación como consecuencia de una partición de herencia, determinándose como las fincas objeto de tal agrupación, las registrales 81.919, 81.921 y 50.383, inventariada con el número 7, 8 y 9 respectivamente, en el precedente documento, haciendo mención en el mismo que todas ellas son colindantes entre sí. II.- Para la calificación del precedente documento se ha tenido en cuenta, además del propio título que la motiva, la escritura de compraventa autorizada el día siete de agosto de dos mil quince por el Notario de Dolores don José Antonio Pellicer Ballester, protocolo 1.128, la cual se encuentra presentada en este Registro bajo el asiento número 254 del Diario 108, siendo el título objeto de esta calificación, previo de la citada compraventa. En dicha compraventa, se transmiten, entre otras, la finca resultante de la agrupación formalizada y antes citada, y en ella se autoriza a la parte vendedora, respecto a las fincas objeto de dicha agrupación para tramitar el exceso de cabida y así poder inscribir en el Registro la superficie que falta de la parcela 293, incorporándose representación gráfica de entre otras las parcelas que han sido objeto de agrupación. Fundamentos de Derecho Visto el artículo 298 del Reglamento Hipotecario vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura presentada. Empezando por el examen de las descripciones originarias de las fincas que se agrupan en la escritura calificada, destacaremos: Que la finca registral número 81.919, nombrada como la 14 del plano parcelario de la Hacienda de la que procede, si bien linda por el Sur con la parcela 16 de doña I. U. T. (que puede identificarse, atendiendo a su historial registral, con otra de las fincas que se agrupa, la 81.921), también linda por el Sur con la parcela 15, de doña M. T. M. G. Que la finca registral número 81.921, que linda por el Norte con la parcela 14 (que puede ser la registral 81.919), también linda por el Oeste con la parcela 15, de doña M. T. M. G. Y que la finca registral 50.383 no linda, con arreglo a los linderos inscritos, con ninguna de las parcelas anteriores. Si se examina, por cierto, la descripción que se hace de la finca inventariada bajo el número 2 de la herencia, ésta linda «por el Este, con el número 50.383», lo que la ubicaría en otro lugar. En consecuencia, atendiendo a los términos descriptivos dados inicialmente a las fincas que se agrupan, en la propia escritura calificada, sólo lindan entre sí las dos primeras, pero no la 50.383. A la misma conclusión llegamos si examinamos el certificado de medición de fincas rústicas de 17 de julio de 2015 que se inserta al final de la escritura de compra otorgada ante el mismo notario que la que ahora calificamos y el mismo día, con el número 1128 de protocolo, presentada también en este registro. Del mismo resulta claramente que dichas fincas, con las superficies inscritas, están separadas por una porción de tierra que corresponde a la parcela 282 del polígono 2. Pues bien, si pasamos luego al examen de la descripción dada a la finca resultante de la agrupación, atendiendo a los linderos

catastrales y a la superficie invocada de 2,8988 hectáreas, a pesar de la no existencia de colindancia entre las tres parcelas de origen, los otorgantes sí que pasan a considerar a las tres parcelas como situadas todas bajo una sola linde, haciéndola coincidir, aparentemente, con la parcela catastral 283, en su totalidad, y con la parcela 282, en cuanto a la subparcela b), consistente en una balsa. Si partiésemos tan sólo de los linderos dados antes a las fincas, observaríamos cómo la parcela 15 del plano parcelario de la Hacienda de la que procede, de doña M. T. M. G. podría tratarse de la porción de la parcela 283 (la subparcela a)) que el Catastro sitúa entre las parcelas 283 (subparcela f)) y 282, ambos del polígono 2. Surgen pues dudas para acceder tanto a la agrupación como a la inscripción del exceso de cabida que por ella se lleva a cabo. Y en lo que respecta al exceso de cabida, no estaríamos ante una rectificación de una cabida mal medida de una finca que tiene un mismo perímetro, antes y ahora, sino ante un agrandamiento de las fincas por incorporación de un espacio adyacente a las parcelas originarias. Para la completa calificación de la escritura presentada, tratando de retrotraernos al plano parcelario mencionado para llegar a alguna conclusión sobre el particular, se han examinado algunas de las parcelas provenientes de la finca 28.979, que es aquella mayor de la que provienen tanto las fincas 81.919 (antes 28.986) y 81.921 (antes 28.988), tratando de llegar a la denominada parcela 15 de doña M. T. M. G. con la que lindan las dos mencionadas fincas. El resultado de esa búsqueda es el de que bajo el número 81.027 (antes 28.993) aparece una finca segregada de la citada 28.979 a nombre de doña M. T. M. G., de 1,0302 hectáreas, situada en (...) que linda por el Norte «con parcela que se venderá a don J. M. P. P.», precisamente el primer propietario de la finca 81.919; y por el Este, con doña I. U. T.», precisamente, la primera propietaria de la finca 81.921. Se acompaña nota simple de la referida finca, de la que resulta una titular registral distinta, como consecuencia de las sucesivas transmisiones inscritas de la finca. En resolución, si damos por buena la descripción que los propios otorgantes de la escritura calificada y de la siguiente de compraventa dan a las fincas agrupadas, todo parece indicar que la extensión de terreno que separa la finca 81.921 de la 50.383 y que ocupa parcialmente la parcela 283 del polígono 2 parece corresponder a la finca registral 81.027, lo que constituiría, si se confirma, un obstáculo evidente para inscribir agrupación y exceso de cabida, salvo que se aporte el título traslativo en el que pudiera basarse causalmente el cambio de titularidad que ahora se pretende inscribir como si fuera un exceso. Contra esta calificación (...). Torrevieja, a 25 de febrero de 2016. El Registrador Accidental (firma ilegible) Fdo: Alejandro M<sup>a</sup> Bañón González». El mismo día 7 de agosto de 2015, y por el mismo notario de Dolores, don José Antonio Pellicer Ballester, bajo el número 1.128 de protocolo, se autorizó escritura de compraventa, en virtud de la cual los adjudicatarios de las fincas antes descritas y ulteriormente agrupadas formalizaron la venta de las mismas a favor de doña M. T. P. P., quien compra con carácter ganancial una participación del 33,33%, y a favor de don G. F. P. P., quien compra con carácter ganancial una participación del 66,66% de la finca resultante de la agrupación. De acuerdo con la estipulación séptima de dicha escritura, «la parte vendedora y compradora se apoderan recíprocamente, para otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o rectificación fueren precisas o necesarias, hasta obtener la inscripción de la presente en el Registro de la Propiedad, aunque incidan en la figura jurídica del autocontrato, exista conflicto de intereses o incurran en supuestos de múltiple representación». Y se añadía posteriormente que «si el Registrador/a calificase negativamente cualquiera de los pactos o párrafos de esta escritura, los otorgantes, sin perjuicio de los recursos que les asistan, solicitan expresamente que proceda, según su criterio, a la inscripción parcial del documento». Presentada dicha escritura (por segunda vez) en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 1 el día 4 de noviembre de 2016, bajo el número 1151 del Libro Diario y número de entrada 5560, fue objeto de calificación negativa, de fecha 21 de noviembre de 2016, por el mismo registrador accidental, don Alejandro María Bañón González, quien manifestó en la nota lo siguiente: «Hechos: I.- (...) III.- El día once de febrero de dos mil dieciséis, bajo el asiento 38 del Diario 110, hoy caducada su vigencia, y número de entrada 682/2016, fue presentado en

este Registro el título previo al que motiva esta calificación, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Dolores, don José Antonio Pellicer Ballester, el día siete de agosto de dos mil quince, con el número 1.126/2015 de su protocolo, habiendo sido con fecha 25 de febrero de 2016 suspendida su inscripción por los siguientes defectos subsanables (se inserta la nota anteriormente transcrita) Fundamentos de derecho: Los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y en especial: El artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que para inscribir títulos por los que se transmitan o graven el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles debe constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados dichos títulos; el 20.2, del que resulta que en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de aquella que otorgue la transmisión o gravamen, denegarán la inscripción solicitada; y el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, del que resulta que simplemente se suspenderá dicha inscripción “en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento”. El día 21 de diciembre de 2016, los referidos compradores, doña M. T. y don G. F. P. P., y sus cónyuges, actuando en nombre propio y además en nombre y representación de los vendedores (doña M. T. S. J. y don J. J., don M. y don F. H. S., si bien según expresa el notario autorizante, «la representación invocada, se ofrece justificar posteriormente, sin perjuicio de que, en otro supuesto, fuere ratificada su actuación, de cuya necesidad advierto»), otorgaron ante el notario de Almoradí, don Luis Lorenzo Serra, acta de manifestaciones, en la que hacían constar lo siguiente: «I.- Que los comparecientes, en su propio nombre y en la representación que ostentan complementan y aclaran la escritura autorizada en Dolores el día 7 de agosto de 2015, por el Notario don José Antonio Pellicer Ballester, número 1128 de protocolo, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad de Torreveija número Uno, la inscripción de todas y cada una de las referidas fincas objeto de dicha escritura, así como de la agrupación previa, sin tener en cuenta ninguna rectificación ni modificación ni exceso de cabida, y concretamente se acepta y se solicita la inscripción de la finca objeto de agrupación previa, por la superficie de una hectárea, ochenta y ocho áreas y veinticuatro centiáreas, que es la que resulta registralmente de la agrupación de las fincas 81.919, 81.921 y 50.383, con la extensión superficial de las mismas que consta en dicho registro, y que para una mayor claridad se hace constar que la descripción de dicha finca adquirida por doña M. T. P. P. -en cuanto a una participación indivisa de treinta y tres enteros, treinta y tres centésimas por ciento con carácter ganancial- y por don G. F. P. P. -en cuanto a una participación indivisa de sesenta y seis enteros, sesenta y seis centésimas por ciento con carácter ganancial-, es la siguiente: Rústica.- Tierra campo seco, procedente de la Hacienda denominada (...) en término de Torreveija (Alicante), Partido de (...) con derecho a regarse por el Canal de Riegos de Levante, margen derecha, durante una hora en cada tanda. Su cabida es de una hectárea, ochenta y ocho áreas y veinticuatro centiáreas. Linderos: Norte, parcelas números 291, 290 y 289 del polígono 2; Sur, parcelas 280, 281, 271 y 272 del Polígono 2; Este, parcela 284 del Polígono 2; y Oeste, Carretera de (...) Está atravesada de Sur a Norte por un camino de servidumbre. Es la parcela número catorce y dieciséis del plano parcelario de la Hacienda de que procede. Esta finca tiene, como predio dominante, determinada servidumbre de acueducto y de paso. Tiene su entrada por el camino que bordea al Norte de la misma y que nace desde la carretera de (...) para las tierras de esta procedencia y otros. (...)). Presentada el día 30 de enero de 2017, bajo el número de entrada 380/2017, dicha acta en el Registro de la Propiedad de Torreveija número 1 por don M. P. L. T., junto con las escrituras previas complementarias de agrupación partición y adjudicación hereditaria y compraventa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento aportado por don P. L. T., con D.N.I., número, (...), el día 30 de enero de 2016, referente al Acta de Manifestaciones autorizada el día 21 de diciembre de 2016, ante el Notario de Almoradí, don Luis Lorenzo Serra, al número 3.169 de orden de su protocolo, número de entrada general 380/2017,

complementado a la escritura de agrupación, partición y adjudicación de herencia, autorizada el día 7 de agosto de 2015, ante el Notario de Dolores, don José Antonio Pellicer Ballester, al número 1.126 de orden de su protocolo, cuya copia expedida a instancia de don G. F. P. P. -actual propietario-, fue presentada por el expresado don P. L. T., según el asiento número 537 del Diario 113, libro de entrada 6451/2016; documento éste ya calificado de forma desfavorable según nota emitida el día 25 de febrero de 2016, por su presentación anterior de otra copia expedida en este caso, a instancia de don J. J., don M., don F., H. S. y de doña M. T. S. J., según el asiento número 38 del Diario 110; ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: El consentimiento dado en el acta es insuficiente para acceder a la inscripción. 1.º) Por un lado, porque lo que debe consentirse es que se accede a que se inscriban las fincas objeto de agrupación, separadamente, con las descripciones con que aparecen inscritas, sin que se configuren bajo un único perímetro; en otras palabras, que se consiente en que se inscriba la finca agrupada, no como una finca, sino como tres fincas independientes, las fincas registrales 81919, 81921 y 50383, en cada una de las cuales se practicarán sus respectivas inscripciones de compra, como si la agrupación no hubiera tenido lugar. Frente a ello, en el acta ahora presentada se está solicitando del registrador la inscripción «de la finca objeto de la agrupación previa», con la superficie de 1.8824 hectáreas, esto es, como si fuera una sola finca, aunque se renuncie a inscribir el exceso. Prueba de que no se desiste de la agrupación es que, a continuación, «para una mayor claridad», en la propia acta, se describe la finca de la que se solicita la inscripción con la misma descripción y linderos que resultarían de inscribir la agrupación realizada con arreglo a la escritura previa. 2.º) Por otro lado, porque falta la ratificación de los representados por los comparecientes en el acta, otorgantes de la previa escritura de herencia y agrupación. Al respecto debe recordarse que en la nota de calificación de 25 de febrero de 2016, se añadió expresamente lo siguiente: Los defectos apreciados no impiden que sea objeto de inscripción la escritura en cuanto a las fincas inventariada que no estén afectada sapor aquéllos. Y en cuanto a las fincas 7, 8 y 9, sólo cabría acceder a su inscripción con las descripciones con que constan respectivamente inscritas (las que se reproducen en el expositivo I) sin reflejar ni la agrupación ni el exceso de cabida. Pero para todo ello, deberá prestar su consentimiento para la inscripción parcial el presentante. La referencia al presentante debe entenderse referida al presentante de la copia autorizada entonces presentada y calificada, por ser uno de los interesados y otorgantes de la escritura. Atendiendo al contenido de las operaciones contenidas en la escritura previa de herencia y agrupación, en la que las adjudicaciones hechas eran conformes al título sucesorio respecto de todos los herederos, se comunicó, con la nota de calificación, esa posibilidad simplificada de desistimiento unipersonal al presentante. En suma, junto a la ratificación del acta ahora presentada por todos los otorgantes de la escritura previa (a los que se alude en el acta ahora calificada), cabrá también proceder a inscribir si la solicitud de inscripción sin la agrupación, fuera hecha sólo el presentante de la escritura previa (don J. J. H. S.) u otro de los otorgantes de dicha escritura, si por su parte se volviera a presentar. El consentimiento de la parte compradora y el del presentante de la escritura previa de herencia, por la parte vendedora, se ha de emitir a la vista de la referida nota de calificación de 25 de febrero de 2016, en la que principalmente se hacía constar, como inconveniente para inscribir, la existencia de una porción de superficie dentro de la finca agrupada que, según los datos registrales, se correspondería con la finca registral 81027 (antes 28993), inscrita a nombre de terceros (concretamente, en cuanto a al usufructo vitalicio de una mitad indivisa a favor de doña C. P. R. T., y la nuda propiedad de dicha mitad indivisa a favor de doña M. L. P. R. P. y respecto a la restante mitad indivisa de la misma, a favor de doña M. L. P. A., casada con don A. P. R. L.) y que, a salvo las aclaraciones que procedan, y que no se han dado, no puede comprenderse ni en la agrupación ni en la venta. Hechos: I.- De la calificación de dicho documento resultan las circunstancias siguientes: En la referida Acta de Manifestaciones que se aporta, autorizada el día veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, ante el Notario de Almoradí, don Luis

Lorenzo Serra, al número de protocolo 3.169 de orden de su protocolo, comparecen doña M. T. P. P. (...), don G. F. P. P. (...) y los cónyuges don J. V. R. y doña R. P. V. (...), todos ellos, en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación de don J. J. H. S., don M. H. S., don F. H. S. y doña M. T. S. J.; indicando el propio Notario otorgante: «La representación invocada, se ofrece justificar posteriormente, sin perjuicio de que, en otro supuesto, fuere ratificada su actuación, de cuya necesidad advierto». Fundamentos de Derecho: El artículo 433 del Reglamento Hipotecario, del que resulta, entre otros extremos, que durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción; que tal desistimiento, cuando sea total, deberá formularse en documento público o privado, con firmas legitimadas notarialmente, que si el desistimiento solamente afectare a una parte de contenido del documento, podrá realizarse verbalmente; que en todo caso la solicitud de desistimiento se hará constar por nota al margen del asiento de presentación de que se trate; que el desistimiento no podrá admitirse cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado salvo que la petición del desistimiento se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste, con las formalidades expresadas en el párrafo anterior. Torrevieja, a 7 de febrero de 2017. El Registrador Accidental (firma ilegible). Fdo. Alejandro María Bañón González».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. L. T., en representación de doña M. T. y don G. F. P. P., don J. V. R. y doña R. P. V., interpuso recurso el día 9 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera.- El acta de manifestaciones viene a reforzar y aclarar el contenido de la escritura de compraventa que, de por sí, y acompañada por el título previo tiene fuerza más que suficiente para que se proceda a la inscripción del negocio jurídico en cuestión y que no es otro que la transmisión de una serie de fincas rústicas. La afirmación de que la representación se acreditará con posterioridad, aunque ciertamente pueda inducir a confusión se refiere al apoderamiento que se otorgan las partes en el título y cuyo original no tenía ante sí el fedatario en el momento del otorgamiento. Segunda.- En la escritura de compraventa que pretende inscribirse, los otorgantes que agrupan, exceden y venden apoderan expresamente a la parte compradora para otorgar cuantos documentos sean necesarios para subsanar o hacer las modificaciones necesarias para que las fincas adquiridas sean inscritas tal y como se refleja con absoluta claridad en la estipulación séptima. Tercera.- Este apoderamiento no es el genérico que se usa habitualmente para subsanar pequeños defectos, al contrario se incluye en la escritura expresamente y como condición para el perfeccionamiento de la compraventa porque, tal y como se duce en la propia escritura, las partes contemplan la posibilidad de que ese exceso de cabida no pueda inscribirse. Hasta tal punto es así que se establece incluso un periodo determinado de tiempo a partir del cual la compradora no tiene obligación de continuar con la compra de esa futura ampliación de las fincas vendidas por el referido exceso de cabida. Cuarta.- A esto, y con el mismo objetivo, debemos añadir la inclusión en la escritura de un mandato expreso al registrador de la propiedad de que inscriba aunque sea parcialmente todo lo que sea inscribible; entiende esta parte que la última acta firmada ante don Luis Lorenzo Serra, ni siquiera era necesaria y se llevó a cabo a mayor abundamiento. Quinta.- De tal manera, si los otorgantes han tomado tantas precauciones, apoderamientos y mandatos expresos al registrador es porque claramente era la voluntad expresamente manifestada por comprador y vendedor elevado en documento público. No queda otra opción al señor registrador que: una vez calificada negativamente la posibilidad de exceso de cabida, proceder a la inscripción de las fincas registrales objeto de la compraventa a favor de la parte compradora, bien agrupadas si es posible y, caso contrario, inscribirlas sin agrupar tal y como se encuentran en la actualidad, pues esa, y no otra, es la voluntad de las partes manifestada con la suficiente

claridad en el título y con las formalidades necesarias para tener acceso al Registro al que me dirijo. En virtud de lo expuesto solicito se admita el presente recurso y de conformidad con los trámites legales establecidos, dentro de los primeros cinco días, admita las alegaciones vertidas en el cuerpo del presente escrito procediendo a la inscripción de las fincas transmitidas de manera individualizada a favor de los compradores y, en caso contrario eleve el presente recurso a la dirección general de registros y notariado para sus sustanciación».

## IV

Mediante escrito, de fecha 24 de marzo de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6, 19, 20, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria; 36, 37, 39, 105, 110 y 433 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 1991, 24 de abril de 1992, 18 de abril de 1994, 13 de enero de 1995, 17 de diciembre de 1996, 3 de enero y 28 de mayo de 2005, 15 de marzo y 20 de julio de 2006, 12 de enero, 20 de junio, 24 de julio, 5 de octubre y 6 y 7 de noviembre de 2012, 9 de enero, 24 de junio y 13 de diciembre de 2013, 22 de febrero de 2014, 19 de enero y 6 de julio de 2015 y 14 de septiembre y 7 de noviembre de 2016.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) El día 7 de agosto de 2015 se otorgó escritura de agrupación, partición y adjudicación hereditaria, en la que tres fincas integrantes del caudal relicto, las números 50.383, 81.919 y 81.921 del Registro de la Propiedad de Torreveja número 1, cuya respectiva descripción registral consta en el apartado «Hechos» de esta resolución, fueron objeto de agrupación y ulterior adjudicación a los herederos del causante (su esposa y sus hijos), previa atribución a las mismas de un exceso de cabida resultante de las certificaciones catastrales descriptivas y graficas aportadas.

Tal escritura fue objeto de calificación negativa por entender el registrador que no procedía inscribir la agrupación, al no ser colindantes las fincas registrales (en concreto la número 50.383 con las otras dos), ni el exceso de cabida atribuido a las mismas, por existir dudas de identidad entre las fincas registrales y las catastrales fundadas en las circunstancias que el mismo registrador expresó de forma pormenorizada en la nota de calificación.

b) El mismo día 7 de agosto de 2015, por el mismo notario se autorizó escritura de compraventa, en virtud de la cual los herederos adjudicatarios de la finca resultante de la agrupación, con la nueva descripción y superficie atribuida conforme al Catastro, la vendían a doña M. T. y don G. F. P. P., quienes compraron una participación del 33,33% y 66,66% respectivamente, ambos con carácter ganancial.

De acuerdo con la estipulación séptima de dicha escritura, «la parte vendedora y compradora se apoderan recíprocamente, para otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o rectificación fueren precisas o necesarias, hasta obtener la inscripción de la presente en el Registro de la Propiedad, aunque incidan en la figura jurídica del autocontrato, exista conflicto de intereses o incurran en supuestos de múltiple representación». Y se añadía posteriormente que «si el Registrador/a calificase negativamente cualquiera de los pactos o párrafos de esta escritura, los otorgantes, sin perjuicio de los recursos que les asistan, solicitan expresamente que proceda, según su criterio, a la inscripción parcial del documento».

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torreveja número 1, el registrador suspendió su inscripción por no estar previamente inscrito el título previo (la escritura de partición y adjudicación hereditaria), de conformidad con los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento.

c) El día 21 de diciembre de 2016, mediante acta notarial de manifestaciones otorgada por los compradores, doña M. T. y don G. F. P. P., y sus cónyuges, quienes actuaban en nombre propio y además en nombre y representación de los vendedores (doña M. T. S. J y don J. J., don M. y don F. H. S), se solicitó la inscripción de la agrupación y venta de las fincas 50.383, 81.919 y 81.921, si bien con la descripción y superficie resultante del Registro, «sin tener en cuenta ninguna rectificación ni modificación ni exceso de cabida», procediendo a continuación a describir la finca agrupada con la superficie que tendría conforme al Registro, si bien con los linderos que resultaban de las certificaciones catastrales. Respecto de la representación alegada, el notario autorizante expresó lo siguiente: «La representación invocada, se ofrece justificar posteriormente, sin perjuicio de que, en otro supuesto, fuere ratificada su actuación, de cuya necesidad advierto».

d) El registrador de la Propiedad, en la calificación impugnada pone de manifiesto que el consentimiento expresado en el acta era insuficiente para poder practicar las inscripciones pretendidas por dos motivos fundamentales: en primer lugar, porque no había una solicitud expresa de inscripción separada de la venta de cada una de las fincas como tres fincas independientes en vez de una sola agrupada; y, en segundo lugar, porque no constaba la ratificación de las personas representadas por los comparecientes en el acta, esto es, de los adjudicatarios y vendedores de las fincas, o al menos de uno de ellos, de conformidad con el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, en su condición de interesados.

e) Los recurrentes alegan que no hay obstáculo alguno para practicar la inscripción de la transmisión de las tres fincas expresadas, aunque sea sin proceder a la agrupación de las mismas, lo que expresamente se solicita en el escrito de recurso en caso de no ser posible la inscripción de la agrupación, pues por un lado hay en la escritura de compraventa un apoderamiento recíproco de las partes para otorgar cuantos documentos sean necesarios para subsanar o hacer las modificaciones necesarias para que las fincas adquiridas sean inscritas, y por otro lado hay una solicitud de inscripción parcial.

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso debe ceñirse únicamente a aquellas cuestiones que estén directamente relacionadas con la calificación del registrador, por lo que la resolución del mismo debe circunscribirse al examen de los dos defectos expresados en la nota impugnada.

Comenzando por el primero de ellos, esto es, la exigencia de que los interesados soliciten expresamente la inscripción de la venta de cada una de las tres fincas, separada e independientemente de la agrupación, lo cierto es que este obstáculo puesto de manifiesto por el registrador es plenamente congruente con las exigencias propias del procedimiento registral. Es principio general que la actuación del registrador de la Propiedad, en consonancia con el carácter voluntario y declarativo (como regla general) de las inscripciones, ha de ser rogada (salvo casos excepcionales), de modo tal que no puede aquel practicar asientos o inscripciones distintos de los formalizados en los títulos calificados mientras no conste la voluntad expresa de los interesados (Resoluciones 13 de enero de 1995, 20 de julio de 2006, 12 de enero de 2012 o 13 de diciembre de 2013, entre otras).

En el caso de este recurso no resulta de la documentación presentada que los interesados soliciten de forma explícita la inscripción de la venta de las fincas de forma independiente de la de la agrupación, sino más bien todo lo contrario, pues en el acta objeto de calificación negativa, los otorgantes piden expresamente que se inscriba la agrupación previamente formalizada, pero sin tener en cuenta el exceso de cabida atribuido a las fincas integrantes conforme a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y sin tener en cuenta modificación descriptiva alguna, a cuyo efecto, para mayor claridad, se rectifica la descripción de la finca vendida, si bien de forma manifiestamente mejorable por cuanto se mantiene la superficie inscrita, pero no ocurre así con los linderos, que son modificados para adaptarlos a la descripción catastral, en contra de lo solicitado.

3. No obstante lo anterior, las circunstancias concurrentes en el caso imponen que el defecto expresado por el registrador no pueda ser mantenido.

En primer lugar, tanto la escritura de aceptación y partición de herencia, en la que se formaliza la agrupación, como la escritura de compraventa (ambas presentadas junto con el acta negativamente calificada) contienen una petición expresa de inscripción parcial de las mismas en caso de calificación negativa de alguna cláusula o pacto, de conformidad con lo previsto por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, esta Dirección General ha expresado que la facultad reconocida a los propios interesados para solicitar que determinados pactos o estipulaciones no tengan acceso al Registro debe ser entendida sin perjuicio de que si el registrador considera que la solicitud de no inscripción afecta o altera sustancialmente el contenido, pueda denegar o suspender la inscripción del mismo, pues la petición expresa de las partes de inscripción parcial de un documento tiene como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados no afecten a la esencialidad del contrato o negocio cuya inscripción se pretende por cuanto ello implicaría alterar el equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los requeridos por los interesados (vid. Resoluciones de 24 de abril de 1992, 18 de abril de 1994, 17 de diciembre de 1996 o 6 de julio de 2015). Pero también es cierto que, siendo la agrupación y venta negocios jurídicos independientes, constando la petición expresa de inscripción parcial en ambas escrituras y no habiendo perjuicio para nadie, ni para interesados ni terceros, nada obsta a que el registrador practique la inscripción de la venta de las fincas manteniendo la descripción registral, sin perjuicio de que después, si interesa a los compradores, al ser la inscripción de la agrupación un asiento de naturaleza voluntaria y declarativa, y cuya perfección no condiciona la validez de la transmisión, procedan a subsanar los defectos puestos de manifiesto por el registrador para la inscripción de tal agrupación. Este, de hecho, es el criterio que ha sostenido este Centro Directivo en otras ocasiones (vid. las Resoluciones de 18 de octubre de 1991, de 3 de enero de 2005 o, en la más reciente, de 14 de septiembre de 2016).

Por lo demás, toda posible duda que pudiera haber en relación con los términos de las peticiones de inscripción parcial contenidas en las escrituras y en el acta calificadas decaerían si se tiene en cuenta que en el escrito de recurso los interesados solicitan expresamente la inscripción separada de la venta de cada una de las fincas agrupadas para el caso de que el registrador entienda que procede denegar la inscripción de la agrupación. Por medio de dicha solicitud contenida en el recurso no se hace sino subsanar el defecto puesto de manifiesto por el registrador en su nota de calificación (cfr. artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 110 del Reglamento Hipotecario). Por ello, aunque conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria es reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 19 de enero de 2015) que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar en el mismo los defectos apreciados por el registrador, lo cierto es que dicha nota carece ya de virtualidad alguna si se tiene en cuenta que procedería respecto de tal extremo una nueva calificación sin que se pudiera apreciar ya el mismo obstáculo expresado en la anterior.

4. El segundo de los defectos expresados en la calificación, relativo a la exigencia de la ratificación de las personas representadas por los comparecientes en el acta, tampoco puede mantenerse.

En primer lugar, la representación invocada en el acta tiene su origen en la escritura de compraventa otorgada por los adjudicatarios vendedores y los compradores comparecientes en el acta. De acuerdo con la estipulación séptima de tal escritura «la parte vendedora y compradora se apoderan recíprocamente, para otorgar cuantas escrituras de subsanación, aclaración o rectificación fueren precisas o necesarias, hasta obtener la inscripción de la presente en el Registro de la Propiedad, aunque incidan en la figura jurídica del autocontrato, exista conflicto de intereses o incurran en supuestos de múltiple representación». Así, y sin entrar a valorar, por no ser objeto del presente recurso, la idoneidad del acta como instrumento para rectificar la escritura, lo cierto es que si bien dicha escritura de venta no se presenta al tiempo del otorgamiento del acta,

sí se presenta en el Registro, pues al acta se acompañan las copias autorizadas de las dos escrituras previas (la de adjudicación hereditaria y venta), constándole en consecuencia al registrador la existencia de tal apoderamiento.

Pero es que, en segundo lugar, tal consentimiento adicional de los vendedores, o de al menos uno de ellos, para practicar la inscripción parcial, en el presente expediente, no es necesario.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria parte en su segundo párrafo del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado. Las personas que ostentan la condición de interesadas no son otras que las enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, que, en lo que ahora interesa, dispone que la inscripción de los títulos podrá pedirse indistintamente «a) Por el que adquiere el derecho», o «d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos», habiendo puesto de relieve esta Dirección General, a propósito de este último apartado, que «la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal del procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado, de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder, según el artículo 39 del Reglamento, queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite a inscripción».

En consecuencia, en el presente expediente, es indudable que los compradores otorgantes del acta ostentan per se la condición de interesados, tanto en virtud de lo previsto en el apartado a) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria, en tanto en cuanto son los adquirentes y destinatarios finales de las fincas cuya inscripción se pretende, como en virtud del apartado d) del mismo artículo, en tanto en cuanto el presentante del escrito de recurso es considerado representante de aquéllos, siendo suficiente su petición para practicar las inscripciones solicitadas, sin necesidad de consentimientos adicionales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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 junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.