

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10884 *Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por la registradora de la propiedad de Pego, por no constar inscrita la superficie de la finca.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, contra la calificación practicada por la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por no constar inscrita la superficie de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura de fecha 3 de agosto de 2018 de adjudicación de herencia por fallecimiento de doña A. G. P., otorgada ante don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, por se solicitaba inscripción de una finca sita en el municipio de Murla ya inmatriculada, finca registral número 1.689 del Registro de la Propiedad de Pego, descrita como una «finca urbana de nueve metros de ancho, por veinticinco metros quince de largo».

II

Presentada el día 26 de marzo de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pego, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Pego.
Entrada N.º: 1000 del año: 2019.
Asiento N.º: 1.453 Diario: 92.
Presentado el 26/03/2019 a las 12:30.
Presentante: F. V. M., de Delta Asesores Tributarios y Jurídicos SL.
Interesados: J. P. G., A. P.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: aceptación de herencia del causante A. G. P.
Protocolo N.º: 2512/2018 de 03/08/2018.
Notario: Jorge. A. Milz Ramón, Valencia.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos.

En la escritura citada se formaliza la aceptación y partición de herencia de la citada causante, solicitándose la inscripción únicamente de la finca descrita bajo el número 1 del Inventario, registral número 1689 de Murla.

Examinado el Registro, resulta la-situación de la misma en la calle (...) - manifestándose ahora en el título que hoy se denomina calle (...)-, y no consta expresada su superficie, pues sólo se expresa que mide «nueve metros de ancho por veintidós metros quince centímetros de largo», pero no su forma poligonal. En la

escritura ahora presentada tampoco se determina con exactitud su superficie, pues se expresa de la misma forma.

– Resulta necesario que se determine con exactitud la superficie de la finca, y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, se acredite mediante aplicación analógica de los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida, al no constar inscrita en el Registro la superficie (bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal).

– Además, no se acredita la nueva situación de la finca en calle (...), mediante certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Murla.

Fundamentos de Derecho.

– Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, según los cuales, para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados: según la letra a) de dicho artículo 9, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: "a) Descripción de la finca objeto de inscripción con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie (...)". Y la regla 4.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, relativo a las reglas con sujeción a las cuales han de practicarse las inscripciones, dispone que: "La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. (...)" Consecuentemente la expresión de la medida superficial de la finca es un elemento fundamental para su correcta identificación. Visto el criterio de la RDGRN de fecha 25 de junio de 2015, según la cual "(...) Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos si que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. (...) Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. (...)". Y, visto, respecto de los procedimientos establecidos para la rectificación de cabida tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el criterio, entre otras, de la RDGRN de 13 de diciembre de 2016, cuyo Fundamento de Derecho 3 dispone que "(...) la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada ex novo, sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3,

pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% de la cabida que conste inscrita, y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna. (...)"

– Visto lo dispuesto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma.

Contra esta nota de calificación desfavorable (...)

Pego a veintiocho de Marzo del año dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Fdo: Teresa Aparicio Marín.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Antonio Milz Ramón, notario de Valencia, interpuso recurso el día 2 de mayo de 2019 en el que sostenía lo siguiente:

«Hechos.

1) En escritura por mí autorizada el día 3 de agosto de 2018, con el número 2.512 de protocolo (...) se formalizó herencia en cuyo inventario, entre otros bienes, se relacionaba la siguiente, cuya inscripción se solicitaba a favor del adjudicatario: "Urbana.–Finca urbana de nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo, en cuyo perímetro se halla una casa de planta baja que ocupa nueve metros de ancho, por diez de fondo, siendo lo restante patio; que se halla situada en Murla, calle de (...); y linda: por la izquierda y fondo, F. M. M. y A. P. (de nacida G. M.); y por la derecha, entrando patrio del (...) y A. M. G. Inscripción.–En el Registro de la Propiedad de Pego, en el tomo 444, libro 20, folio 75, finca número 1.689 de Murla".

2) Dicha escritura fue presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Pego, y en la calificación de fecha 28 de marzo de 2019 (...) además de considerar necesaria certificación municipal acreditativa de la correspondencia del nuevo número de policía urbana con la finca descrita, se dice "... Examinado el Registro,... no consta su superficie, pues sólo se expresa que mide nueve metros de ancho por veintidós metros quince centímetros de largo, pero no su forma poligonal. En la misma escritura ahora presentada tampoco se determina con exactitud su superficie, pues se expresa de la misma forma. Resulta necesario que se determine con exactitud la superficie de la finca, y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, se acredite mediante la aplicación analógica de los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida, al no constar inscrita en el Registro la superficie...".

3) Que es de destacar que el asiento registral ya recoge referencia a su medida exacta, al señalar que tiene "nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo" (esto es, 199'35 metros que resultarían de la simple operación aritmética), y «en cuyo perímetro se halla una casa de planta baja que ocupa nueve metros de ancho, por diez de fondo, siendo lo restante patio»; y que, como se expresa en la escritura, en su apartado datos catastrales, dicho inmueble, junto con el que se inventariaba a continuación, giraba bajo una misma referencia catastral, expresándose por mí el Notario dudas sobre la identidad catastral.

A la vista de los expuestos hechos, el recurrente alega:

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 21 y 199 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento hipotecario, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 2017.

Primero. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 de su Reglamento, en la redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio, exigen, entre las circunstancias que contendrá la inscripción, descripción de la finca, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos y superficie, expresándose la medida superficial en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal; añade además el precepto reglamentario que la descripción de las fincas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial, pudiéndose completar la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica. Y para la inmatriculación o acceso por primera vez de la finca al Registro, dice la letra b) del citado artículo 9 de la Ley que siempre que se inmatricule una finca, o el resto de operaciones a que alude dicho precepto, se añadirá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Segundo. Ciertamente es que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las Resoluciones de 25 de junio de 2015 y de 13 de diciembre de 2016, alegadas en la calificación registral, concluyen, respecto de las fincas que se hallaren ya inscritas pero sin indicación de su medida, en la exigencia y necesaria expresión de su medida superficial, y que dicha expresión sin ser en sentido técnico una inmatriculación sí tendrá cierta virtualidad inmatriculadora y, por tanto, siéndole exigible igualmente la ubicación y delimitación geográfica con las debidas garantías que atribuyen los expedientes registral y notarial de los artículos 199 y 201 de la ley Hipotecaria.

Más recientemente, la Resolución de 13 de diciembre de 2017, entre cuyos fundamentos se recoge la de 13 de diciembre de 2016 alegada por la Sra. Registradora en su calificación, tras un repaso de la evolución normativa concluye igualmente en la exigencia de la expresión de la superficie de la finca registral en todo caso, y "no solo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción, asiento posterior, en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie".

Tercero. Dicho esto, la calificación registral, en el caso que nos ocupa, está exigiendo la acreditación de la superficie respecto de un inmueble cuya superficie ya consta registrada. Y tal exigencia, que se predica respecto de fincas que consten inscritas sin expresión de su superficie, no debe serlo respecto de aquellas otras que sí la expresan, como es nuestro caso, aunque lo hagan mediante la fórmula, muy habitual en el pasado, de metros de ancho por metros de fondo, que habrá que presumir iguales, no pudiéndose requerir además, como hace dicha calificación registral, la determinación de su forma poligonal ni la iniciación de los procedimientos previstos en los artículos 201 y 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto en modo alguno se ha modificado la cabida de la finca que nos ocupa ni sus restantes elementos descriptivos, ni estamos ante un documento con entidad inmatriculadora. Debiéndose destacar también que, como resulta del título presentado, no se ha procedido a incorporar indubitada referencia catastral y representación gráfica ni a su coordinación, máxime cuanto, como se expresa en dicho título, existen dudas sobre la identidad de la finca descrita con la catastral expresada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de mayo de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos; 1, 18, 19, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero y 21 de junio de 2004, 1, 8 y 11 de octubre de 2005, 21 de abril y 10 y 14 de junio de 2010, 29 de septiembre y 11 de octubre de 2011, 1 de abril de 2013 y 29 y 30 de octubre de 2015.

1. En el presente expediente es objeto de calificación negativa una escritura de aceptación y adjudicación de herencia por dos defectos: en primer lugar entiende la registradora que la finca no ha quedado debidamente descrita al expresar su cabida de la misma manera que consta en el propio historial tabular, es decir, «nueve metros de ancho, por veintidós metros quince centímetros de largo» sin alterar en nada su descripción; y en segundo lugar por no quedar acreditado el cambio calle y de número de policía mediante la correspondiente certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento.

Es objeto de recurso exclusivamente el primero de los defectos reseñados.

2. Por tanto debemos centrar la reflexión sobre si cabe la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia cuando la finca consta debidamente inscrita y su superficie ha quedado descrita por las medidas de sus lados (9 metros de ancho, por 22 metros y 15 centímetros de largo) o al contrario debe considerarse en tal supuesto que nos encontramos ante la falta de inscripción de la cabida de la finca y por lo tanto deberá acudir al procedimiento registral previsto en los artículos 199 de la Ley Hipotecaria o al expediente notarial previsto en el artículo 201 del mismo texto legal.

Esta Dirección General ha afirmado en innumerables ocasiones (vid. Resolución de 17 de abril de 2015), que la identidad de la finca registral transmitida con la que consta en el Registro es una de las exigencias impuestas por dos principios básicos hipotecarios, como son el de tracto sucesivo y el principio de especialidad.

Más específicamente y siguiendo la Resolución de 11 de octubre de 2011: «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así la Resolución de 21 de abril de 2010 dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo que en aquel caso puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquel -número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran-, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho

obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 “El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral”».

3. El defecto recurrido no puede ser confirmado por los argumentos anteriormente expuestos. En el presente expediente nos encontramos ante una finca inscrita respecto de la que no se pretende la modificación de su cabida, siendo mantenida su descripción (a excepción del nombre de la calle y número de policía) en el título objeto de calificación. Además, no se plantea en la calificación impugnada ninguna duda fundada respecto de la coincidencia de la finca registral con la que resulta ser objeto de adjudicación hereditaria resultando del propio historial tabular la cabida de la misma perfectamente identificada. En este supuesto, y como ha sido práctica habitual en el procedimiento registral, la descripción del inmueble está inscrita y queda perfectamente concretada por la longitud de sus lados que, tras una simple operación matemática, determinará la cabida exacta de la línea poligonal cerrada que delimita la finca registral.

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