

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8498 *Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María Jesús de la Fuente García-Ganges notario de Marchena, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de octubre de 2019, ante la notaria de Marchena, doña María Jesús de la Fuente García-Ganges, número 569 de protocolo, se realiza la partición y adjudicación de herencia al fallecimiento de don M. J. M. y doña M. A. O.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Marchena, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Primero. Con fecha catorce de Noviembre último, y bajo el asiento de presentación número 280 del Diario 145, se ha presentado en este Registro de la Propiedad, copia del indicado documento, por el cual, al fallecimiento de Don M. J. M. y Doña M. A. O., se adjudica a Doña M. J. A. las fincas registrales números 5240 y 24106 del Ayuntamiento de Marchena: y a don M. A. J. A. la finca registral número 28283 del mismo Ayuntamiento, previas las ampliaciones de obras nuevas con respecto a las citadas fincas registrales números 24106 y 28283.

Segundo. Calificado registralmente en los términos previstos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha observado la existencia de los siguientes defectos que impiden actualmente su inscripción:

1. En cuanto a la finca registral número 5240. el título presentado expresa en su descripción que “con cabida de dos fanegas, dos celemines y un cuartillo, equivalentes a una hectárea, cuarenta áreas y ochenta y siete centiáreas, pero que según recientes mediciones su verdadera cabida es de dos fanegas y cuartilla, equivalente s una hectárea, cuarenta y cuatro áreas y noventa centiáreas...”, siendo esta última la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad, y sin que se solicite que se inscriba la nueva cabida de la finca, según Catastro.

2. En cuanto a al [sic] finca registral 24106, no consta inscrito en el Registro la superficie del solar.

3. En cuanto a la [sic] finca registral 28.283, es un elemento privativo de una división horizontal, con una cuota de participación en la misma del [sic] quince enteros y trescientas sesenta y dos milésimas por ciento, por lo que, es necesario el consentimiento de todos los propietarios que forman parte de dicha división horizontal.

Fundamentos de Derecho:

1. En cuanto al primero defecto, es necesario aclarar si se solicita la inscripción en cuanto a la cabida del Catastro, ya que si fuera es el caso es necesario el inicio del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que el defecto de cabida es superior al 10% de la cabida inscrita.

2. En cuanto al segundo de los defectos, la Resolución de la Dirección General de los Registros) del Notariado de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis 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 de 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 deberá 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, utilizado para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operadas 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".

2. Y en cuanto a la última finca, se fundamenta en Resoluciones de la Dirección General de los Registros) del Notariado de fechas 27 de noviembre de 2012 y 30 de enero de 2013.

Parte dispositiva:

Por todo lo cual, el Registrador de la Propiedad que suscribe califica negativamente el documento, y, en consecuencia, se suspende la inscripción del mismo por los defectos subsanables antes indicados, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Carmen Hava García registrador/a de Registro Propiedad de Marchena a día cinco de diciembre del año dos mil diecinueve.»

III

Doña María Jesús de la Fuente García-Ganges, notario de Marchena, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 23 de diciembre de 2019, que tuvo entrada en el citado Registro el día 14 de enero, en el que alega lo siguiente:

«Que con fecha 21 de octubre de 2019 autoricé Escritura de Adjudicación de Herencia al fallecimiento de don M. J. M. y doña M. A. O. que causó el número 569 de mi protocolo. Presentada a inscripción el día 14 de Noviembre de dicho año al número 280 del Diario 145 obtuvo calificación negativa señalándose dos defectos que por la presente vengo a recurrir, a saber, los señalados bajo los números 1 y 2 de dicha calificación a la qua me remito expresamente ya que la acompaño al presente escrito y con la finalidad de evitar innecesarias reiteraciones; el señalado con el número 3 fue advertido oralmente, al igual que todos los que procederé a examinar, a los comparecientes como consta en la referida escritura en las siguientes términos: "Hago de palabra las reservas y advertencias legales". Dicha calificación no me fue comunicada en tiempo y forma, como acredito con escrito dirigido a mi compañera de fecha 20 de diciembre de 2019, conociendo los hechos, por el apoderado de doña M. y don M. A. J. A. habiendo recibido al día 23 de diciembre de 2019 la calificación por correo con acuse de recibo.

Con toda la anteriormente expuesto Recorro la Calificación Negativa o Suspensiva en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Respecto del primer defecto (número 1). Olvida mi compañera (todo sea dicho en los más estrictos términos de defensa) la Doctrina establecida por el Alto Organismo al que me dirijo, en numerosas Resoluciones de que “La falta de coincidencia con la certificación catastral no obligatoria no impide la inscripción al no tratarse de inmatriculación o de formación de nuevas fincas, ni solicitarse la inscripción de la representación catastral (R. 07.08.2006; R. 03.11.2016); R. 27.09.2017; R. 20.7.2018; R. 01.03.2019 en la que establece que la cláusula (en este caso descripción) que meramente cambia superficie y linderos es obligacional, así como la más reciente de 5.09.2019) tratándose el presente caso de una simple actualización de la descripción literaria de la finca. Por otra parte, es Doctrina del Centro Directivo al que me dirijo que “No es indispensable la total coincidencia entre la descripción literaria y la representación gráfica fuera de los casos de inmatriculación (R. 08.06.2016, R. 20.12.2016, R. 13.07.2017, 25-10-2018), lo que expresamente no se ha solicitado (más adelante se hará aclaración de esto) pero también que “debe existir correspondencia entre la finca con su respectiva representación gráfica (R. 27.07.2017, R- 19.12.2017). Todo ello lleva a la inscripción de la escritura al menos con la descripción literaria de la finca que consta en los libros del Registro al amparo del Principio de Tracto Sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no impidiendo así el interés de Doña M. y Don M. A. J. A., a tener su título debidamente inscrito. Por otra parte, tampoco debió dar lugar a la calificación suspensiva debido a que la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado “Sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley Hipotecaria operada en la Ley 13/2015 de 24 de junio” establece: “Segundo. Sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria. a. Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore”. Doctrina reiterada por la Resolución de fecha 3 de octubre de 2016 que así mismo establece: “el procedimiento del art. 199 LH requiere petición del interesado, que puede ser la anterior presunta”.

En cuanto al segundo defecto (número 2) lesiona más el derecho de doña M. y don M. A. J. A., a la inscripción en base al artículo 20 de la Ley Hipotecario pues debió, para amparar el mismo, proceder a tramitar el Expediente del artículo 199 de la ley Hipotecaria en base a la doctrina del Centro Directivo, alegadas “ut supra”, de 3 de noviembre de 2015 y 3 de octubre de 2016, a las que me remito para evitar innecesarias reiteraciones, dada la solicitud tácita de los otorgantes.»

IV

La registradora de la propiedad de Marchena, emitió informe revocando el primer defecto de la nota de calificación y confirmando el segundo y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2015, 15 de junio de 2016, 22 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2017, 13 de diciembre de 2016, 13 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 13 de abril de 2018, 14 de abril de 2018 y 18 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de adjudicación herencia en relación a una finca que figura inscrita sin que conste la

superficie del solar, expresando el título que actualmente, según Catastro, tiene 90 metros cuadrados. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela con superficie gráfica de 90 metros cuadrados, con situación y linderos coincidentes con la finca registral.

La registradora suspende la inscripción por estimar que es preciso solicitar expresamente la tramitación de un procedimiento para la rectificación descriptiva, bien el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el previsto en el artículo 201 del mismo Cuerpo Legal. En cuanto a los otros defectos señalados en la calificación, el primer defecto es revocado por la registradora y el tercero no es objeto de recurso.

La notaria autorizante recurre alegando que la registradora debió tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015.

2. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») 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 dotada 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.

3. En el presente supuesto, la cuestión que se plantea es si es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del artículo 199 y así poder proceder a la inscripción del documento con la nueva superficie de la finca.

Como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

Si bien no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que precisamente sucede en el caso que nos ocupa.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 2 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.