

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24654** *Resolución de 11 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se suspende la inscripción de nuda propiedad de una finca por título de donación con definición de legítima, por la razón de que la descripción de la finca según la escritura no coincide con la que consta en el Registro.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Manacor número 2, don Juan José Morán Calero, por la que se suspende la inscripción de nuda propiedad de una finca por título de donación con definición de legítima, por la razón de que la descripción de la finca según la escritura no coincide con la que consta en el Registro.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de mayo de 2025 por el notario de Sa Pobla, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 557 de protocolo, doña N. M. C. donaba a sus hijos, don M. y don D. R. M. M., por mitades indivisas, la nuda propiedad de la finca registral número 17.551 del Ayuntamiento de Artà, reservándose el usufructo vitalicio; y los donatarios, en contemplación a la donación formalizada, renunciaban y daban finiquito a la legítima en la sucesión de su madre donante.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Manacor número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 29 de mayo de 2025:

«I. Hechos

Se presenta escritura de donación con definición de legítima de la finca registral 17552 de Artà, sin que coincida la descripción de la finca con la que figura previamente inscrita en el Registro, motivada por la escritura otorgada el quince de septiembre de dos mil veintidós, ante la notario de Sa Pobla, Patricia Gala Ramírez López, 1786 de protocolo, rectificada por la otorgada el ocho de noviembre de dos mil veinticuatro, por la notario de Santa Margalida, María del Mar Buades Espinosa, 1457 de protocolo.

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Vistos los artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no

coincidir la descripción de la finca que figura en la escritura, con la que resulta del Registro.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción solicitada, en base a los fundamentos de derecho indicados. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Manacor, El Registrador, Fdo. Juan José Morán Calero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpuso recurso el día 30 de mayo de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«A) Hechos.—a) Documento calificado.—Escritura autorizada por el recurrente el día 5 de mayo de 2025, número 557 de protocolo. En ella se procedió a formalizar un pacto sucesorio relativo a una determinada finca, sita en el término de Artá (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Único

El motivo aducido por el registrador para denegar la inscripción es que no coincide “la descripción de la finca con la que figura previamente inscrita en el Registro”.

La no coincidencia afecta exclusivamente a que en la descripción del Registro dice: “A esta vivienda le corresponde con carácter exclusivo y excluyente, el uso privativo de la porción de terreno destinada a zonas de paso y jardín, que la rodea por todos sus linderos. La porción de solar sobre la que se está construyendo tiene una superficie de novecientos treinta y cinco metros con treinta y ocho decímetros cuadrados.” (...) En cambio en la escritura se dijo: “A esta vivienda le corresponde con carácter exclusivo y excluyente, el uso privativo de una porción de terreno destinada a zonas de paso y jardín, que la rodea por todos sus linderos, cuya superficie es de setecientos cincuenta y dos metros y dieciséis decímetros cuadrados”.

La discrepancia tiene su origen en que, no disponiendo de información registral en el momento de la firma, la descripción en la escritura se hizo en base a la escritura autorizada por la notaria de Sa Pobla Doña Patricia Gala Ramírez López, el día 15 de septiembre de 2022, número 1786 de protocolo, sin tener en cuenta que dicha escritura fue rectificada por otra otorgada por la notaria de Santa Margalida Doña María del Mar Buades Espinosa, el día 8 de noviembre de 2024, número 1457 de protocolo. Eso es bien sabido por el registrador, ya que así lo expone en los “hechos” de su calificación (...).

Evidentemente de lo que se trata aquí es de inscribir un negocio de traslación del dominio de una finca inscrita y no de un negocio jurídico de redescipción del objeto cuyo dominio se transmite por el titular a otra persona; dicho sea de paso, al tratarse de una finca en régimen de Propiedad Horizontal, hubiera sido imposible cualquier pretensión de modificación de la descripción sin acuerdo de los propietarios de todos los demás elementos de la Propiedad Horizontal. En consecuencia, estando la finca identificada de forma indubitable, una mera discrepancia irrelevante, a los efectos del negocio que se formaliza, en la descripción de la finca no puede ser obstáculo que impida la inscripción del cambio de titular (...).

Cuestión diferente es que, detectado el error en la escritura, se proceda a corregir la misma por los procedimientos establecidos en la legislación notarial, pero eso carece de relevancia para lo que aquí interesa, que es la inscripción del negocio traslativo del dominio en el Registro de la Propiedad, procedimiento registral diferente al de la rectificación de los títulos notariales.

C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe confirmando la nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 9, 18, 20, 21, 22, 30, 38, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre y 11 de octubre de 2011 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de diciembre de 2021 y 10 de enero de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible una escritura de donación de finca con definición de legítima, en la que la descripción de la finca según la escritura no coincide plenamente con la que consta en el Registro, por ser diferente la superficie del terreno a cuyo uso exclusivo y excluyente da derecho la misma.

El registrador deniega la inscripción por entender que la discrepancia existente entre ambas descripciones impide el acceso del título al Registro sin que previamente se subsane en cuanto a la descripción de la finca, por exigencia de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, que regulan la descripción de la finca como una de las circunstancias esenciales de la inscripción.

Por su parte, el recurrente alega que la discrepancia se produjo por no disponer de información registral actualizada al tiempo de otorgar la escritura, pero dicha discrepancia no debe impedir la inscripción, por estar indubitablemente identificada la finca y porque lo que se pretende es la inscripción de la transmisión del dominio y no una rectificación descriptiva.

2. Nuestro sistema registral se asienta en el principio de folio real, recogido en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, según el cual «el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas (...) Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella».

La llevanza del Registro por fincas es una de las manifestaciones del principio de especialidad, que impone la máxima claridad en la determinación de los inmuebles y de los derechos reales constituidos sobre ellos, mediante la formación de un historial único, completo, ininterrumpido de todas las vicisitudes de trascendencia real que afectan a la finca y ordenado conforme a las exigencias del trámite sucesivo, para conseguir plena virtualidad de los principios de calificación, oponibilidad, prioridad, legitimación y fe pública.

Tradicionalmente se ha definido la finca registral como «aquel inmueble cuyo espacio está suficientemente delimitado susceptible de aprovechamiento independiente, cuyo dominio pertenece a una o varias personas y es objeto unitario de tráfico jurídico», destacando como nota esencial la vinculación o atribución a una titularidad. Dada su importancia como eje vertebrador del sistema registral y sobre el que se sustenta el sistema de folio real, el artículo 9, letra a) de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción contendrá la «descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de

edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10», y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario regula cómo han de hacerse constar la descripción, naturaleza, situación y medida superficial de las fincas.

Por ello, el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria dispone que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos», y el párrafo segundo del artículo 98 del Reglamento, al regular el ámbito de calificación del Registrador, que «del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

Por ello, la calificación favorable y consiguiente inscripción de cualquier título exige que la finca o fincas registrales objeto del mismo sean identificadas de forma indubitable. No obstante, como ha declarado este Centro Directivo en diversas ocasiones, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Habrá que estar a las circunstancias concretas de cada caso para determinar si la finca objeto de inscripción queda suficientemente identificada conforme a los principios de determinación y trato sucesivo objetivo.

3. En el presente caso, la finca objeto del negocio jurídico formalizado consta identificada por su número de finca registral (número 17.551 del Ayuntamiento de Artà), y su descripción según el título es la siguiente: «Número uno.—Vivienda unifamiliar aislada, identificadas como A), con piscina, situada en (...) del término de Artà. Es la situada a la derecha, según se mira desde el paseo de su situación. La vivienda está compuesta por tres plantas, planta sótano, planta baja y planta piso, siendo sus superficies construidas las siguientes: (...) A esta vivienda le corresponde con carácter exclusivo y excluyente, el uso privativo de una porción de terreno destinada a zonas de paso y jardín, que la rodea por todos sus linderos, cuya superficie es de setecientos cincuenta y dos metros y dieciséis decímetros cuadrados y sus linderos externos, mirando desde (...) los siguientes: por el frente, con dicho (...); por la derecha, solar A. nueve de la misma urbanización; por la izquierda con zona de uso exclusivo de la parte determinada número dos; y por el fondo, con zona marítimo terrestre».

Dicha descripción coincide en todo con la que consta en el folio de la finca 17.551 de Artà, salvo por lo que se refiere a la superficie del terreno, que según el Registro es de 935,38 metros cuadrados, y el lindero por la derecha, que según el Registro es el número (...).

Dicha descripción resulta de la escritura otorgada el día 15 de septiembre de 2022 ante la notaria de Sa Pobla, doña Patricia Gala Ramírez López, número 1.786 de protocolo, rectificada por la autorizada el día 8 de noviembre de 2024 por la notaria de Santa Margalida, doña María del Mar Buades Espinosa, número 1.457 de protocolo, en la que las titulares de la finca matriz la constituyen en régimen de propiedad horizontal formando esta y otra finca independiente más.

En el supuesto del presente expediente, la diferencia es sustancial en cuanto a superficie y lindero y el propio notario, en su escrito de recurso, manifiesta que la discrepancia tiene su origen en que, no disponiendo de información registral en el momento de la firma, la descripción en la escritura se hizo en base a la escritura autorizada por la notaria de Sa Pobla, doña Patricia Gala Ramírez López, el día 15 de septiembre de 2022, número 1.786 de protocolo, sin tener en cuenta que dicha escritura fue rectificada por otra otorgada ante la notaria de Santa Margalida, doña María del Mar Buades Espinosa, el día 8 de noviembre de 2024, número 1.457 de protocolo.

En todo caso, debe procurarse que la descripción contenida en la escritura sea correcta y su rectificación resulta muy sencilla mediante el cambio de su descripción. De este modo, se logrará que en el futuro no circule una escritura con una descripción defectuosa que pueda inducir a errores a futuros adquirentes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 11 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.