

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2931** *Resolución de 19 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de «Banco Santander, SA», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación, dictado el día 21 de noviembre de 2019 por don A. B. G., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cieza, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 30 de noviembre de 2021 por doña N. E. M., letrada de la Administración de Justicia del mencionado Juzgado, se adjudicaban las fincas registrales número 18.131 y 31.354 del Registro de la Propiedad de Cieza número 1 a la entidad «Banco Santander, SA» y se ordenaba la cancelación de la hipoteca ejecutada en el procedimiento y de las cargas posteriores en los autos de ejecución hipotecaria número 135/2013.

II

Presentado testimonio de dicha documentación de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma y de su Reglamento, ha resuelto con esta fecha no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes

#### Hechos.

Primero. El 21 de junio de 2023 se presenta en este Registro, bajo el asiento 189 del Diario 122, copia digitalizada, por duplicado, de un decreto de adjudicación dictado por Don A. B. G., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de Cieza, el día 21 de noviembre de 2019, en unión de mandamiento de cancelación de cargas expedido, también por duplicado, por Doña N. E. M., Letrado de la Administración de Justicia del mencionado Juzgado, firmados electrónicamente ambos el día 1 de diciembre de 2021 y comprobada su autenticidad mediante sus CSV, en virtud de todo lo cual se adjudica las fincas registrales 18.131 y 31.354 de Cieza a la entidad «Banco Santander, SA», y se ordena la cancelación de la hipoteca ejecutada en el procedimiento y de las cargas posteriores, en autos de ejecución hipotecaria 135/2013. Se acompañan los siguientes documentos: a.– justificante de registro electrónico de la comunicación realizada al Excmo. Ayuntamiento

de Cieza respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a que pudiera estar sujeto el indicado título, cuya autenticidad se ha comprobado a través de su CSV; b.-diligencia de ordenación dictada por Doña N. E. M., Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, el día 21 de enero de 2.022, firmada electrónicamente en tal fecha y cuya autenticidad se ha comprobado a través de su CSV; c.-otra diligencia de ordenación dictada por Doña E. E. M., Letrada de la Administración de Justicia del repetido Juzgado el día 23 de marzo de 2.023, firmada electrónicamente en fecha 1 de abril de 2.023 y cuya autenticidad igualmente se ha comprobado a través de su CSV; y, d.-instancia suscrita en Madrid, el día 5 de enero de 2.022, por Don C. J. A. M. y Don P. M. C., con firmas legitimadas por la Notario con residencia en dicha capital Doña María del Rosario de Miguel Roses, con fecha 21 de enero de 2.022.

Segundo. La descripción dada a la finca registral 18.131 de Cieza no se corresponde con ésta.

A la vista de los anteriores hechos, resulta el siguiente defecto impeditivo de la inscripción y cancelación solicitadas, conforme a sus correlativos

#### Fundamentos de Derecho.

Se solicita aclaración por lo que se refiere a la finca descrita bajo la cifra 2. del antecedente de hecho primero, toda vez que la misma no se corresponde con la registral 18.131 de Cieza, sino con la número 18.130 de esta ciudad; ello, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy llamada de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 4 de noviembre de 2.019 ha indicado que “Es requisito indispensable para calificar el documento presentado que la finca registral objeto del mismo sea identificada de forma indubitada”. Recoge así el criterio tradicional del Centro Directivo, expresado en Resoluciones como la de 29 de septiembre de 2.011, a cuyo tenor “En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1.992 ‘siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización’, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su 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 desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resoluciones de 7 de enero de 1.994 y 16 de junio de 2.010)”.

No se ha entrado a considerar la instancia suscrita por los señores J. F. y A. M. en fecha 16 de noviembre de 2.022, con firmas legitimadas notarialmente, que “subsana” tal extremo, pues las resoluciones judiciales sólo pueden ser aclaradas, rectificadas, subsanadas o complementadas mediante resoluciones de la misma naturaleza, dictadas por la autoridad judicial competente. Por ello, lo que se pretende con la aludida instancia excede del ámbito propio del artículo 110 del Reglamento Hipotecario, según el cual “Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado”, resultando de los artículos 214 y 215 de la Ley Hipotecaria la exigencia de forma pública judicial en este caso. Como refuerzo de cuanto se ha dicho, podemos traer a colación lo señalado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su reciente Resolución de 14 de abril de 2.023, al afirmar que “la inscripción proviene de una resolución judicial que no admite rectificación del asiento que ha causado sin que intervengan todos los interesados en el procedimiento u otra resolución judicial que lo determine”.

Finalmente, la propia Letrada de la Administración de Justicia señala en su diligencia de ordenación de fecha 23 de marzo de 2.023, antes citada, que “no ha lugar a la adición de la descripción de la finca, pues ya consta en el decreto de adjudicación... ajustándose dicha descripción a lo recogido en la escritura pública de constitución de hipoteca”.

Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. No se practica anotación preventiva 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 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa. [...]

El Registrador (firma ilegible) Fdo., Jesús Díaz Martínez En Cieza, a 12 de julio de 2.023.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria con arreglo a lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, quien, mediante nota firmada el día 10 de agosto de 2023, manifestó su conformidad a la suspensión de la inscripción por el defecto señalado por el registrador sustituido.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de «Banco Santander, SA», interpusieron recurso el día 22 de septiembre de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Consideraciones.

Previa. En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se acompañan al presente escrito la siguiente [...]

Primera. El motivo objeto de la calificación negativa reside en la falta de aclaración por lo que se refiere a la descripción de la finca objeto de ejecución n.º 18131, toda vez que la misma no se corresponde con la registral en cuestión, sino con la finca número 18130 de Cieza. Por ello, entiende que se vulnera lo dispuesto en el art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Segunda. Para centrar el objeto de la controversia, en primer lugar, conviene destacar la incongruencia de la calificación con la cronología de lo acontecido durante el procedimiento.

Esto es así por cuanto, previamente a la calificación objeto del presente recurso, el registrador, practicó asiento de inscripción de la hipoteca objeto de ejecución, no detectando entonces discrepancia alguna que impidiera la correcta identificación de la finca.

Seguidamente, iniciado ya el procedimiento hipotecario, al tiempo de expedir la certificación de cargas en virtud de lo establecido en el art. 656 de la LEC, el registrador pudo de nuevo manifestar, en su caso, las posibles dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, todo ello en aras de evitar a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Sin embargo, en el asunto que nos ocupa, el registrador emitió dicha certificación sin dar traslado de las dudas en la identificación de la finca o su posible coincidencia con otra finca como la 18.130, dudas que, en la actualidad, contradictoriamente, suponen la imposibilidad de la inscripción.

Es decir, en un estadio previo a la calificación objeto del presente recurso, el Registro no advirtió omisión o discrepancia alguna en la descripción de la finca que diera lugar a una confusión de tal entidad que impidiera la identificación de la finca y por tanto la consiguiente inscripción de la misma a favor de la adjudicataria. Sin embargo, el registrador, en la fase final de la ejecución hipotecaria iniciada en 2013, exige una mayor

diligencia a las partes que la que el propio Registro mostró al inicio de la Ejecución e incluso en una fase previa a la misma.

A mayor abundamiento, de los últimos pronunciamientos de la extinta Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) (Resolución de 8 de junio de 2016) se desprende que para garantizar una seguridad jurídica se debe apelar a la congruencia dentro del procedimiento; siendo contradictorio que en una fase primaria del mismo se consideren suficientes los datos registrales aportados para identificar la finca objeto de ejecución y anotar la correspondiente nota al margen y, sin embargo, en una fase final, suponga traba suficiente para justificar una calificación defectuosa por parte del Registro.

Tercera. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en dilucidar si las diferencias descriptivas, respecto de la finca 18.131, entre las que figuran en el título calificado y las que constan en el Registro señaladas por el registrador son o no de entidad suficiente para generar dudas acerca de la identidad de la finca.

Procede, por ello, destacar que mediante diligencia de ordenación de fecha 23 de marzo de 2023 se adicionó el título en el sentido de hacer constar la referencia catastral de la finca. Por tanto, es conveniente resaltar que, pese a existir una discordancia en la propia descripción de la finca, los datos registrales aportados sí coinciden con la información existente en el Registro de la Propiedad. A colación de lo anteriormente referenciado, cabe recalcar que la referencia catastral se considera no sólo como uno más de los datos descriptivos de la finca, sino que se define como el código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, todo ello según lo dispuesto en el art. 6.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por consiguiente, habida cuenta que los datos registrales y referencia catastral reflejados en el decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento adicional son coincidentes con la información que consta en el Registro y siendo la descripción de la finca el único dato no coincidente, debe entenderse que dicha discrepancia no alberga tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito en el Registro y el título que se pretende inscribir.

El análisis de dicha cuestión ha sido objeto de una dilatada atención por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, habiéndose elaborado una doctrina, que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, es preciso reiterar. Conforme a la misma, siendo la finca el elemento primordial del sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (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 de la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

Como puso de relieve la Resolución de la DGRN de 20 de diciembre de 2013, la descripción de toda finca debe garantizar de modo inequívoco su identificación, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia; y en esta línea, la Resolución de la DGRN de 28 de octubre de 2013 advirtió de la necesidad de la identificación de la finca a la que afecta o sobre la que recae un derecho que se pretenda inscribir, imprescindible para su admisibilidad jurídica y, por tanto, para su inscripción registral.

Así, la DGRN no delimita lo que se interpreta como “dudas de identidad”, no indica de forma expresa aquellos datos que forzosamente deben coincidir o aquellas omisiones que sí se pueden tolerar. Por todo ello, debemos concluir que la existencia de cualquier omisión o discrepancia en los datos catastrales y registrales no conduce de manera sistemática a la imposibilidad de la inscripción del título pretendido, sino que se debe valorar los datos aportados prevaleciendo en todo caso el poder identificar la finca de una manera indubitada, aspecto que se logra en el supuesto que nos ocupa.

Llegado a este punto y teniendo en consideración la doctrina de la Dirección de los Registros y del Notariado, debe entenderse que el defecto advertido en uno de los datos descriptivos que figura en el título no debe constituir un obstáculo para la inscripción de

la finca a favor de la adjudicataria ya que el mismo no impide la perfecta identificación de la finca.

En consecuencia, considera esta parte que por el registrador se ha denegado indebidamente la inscripción del título de testimonio del decreto de adjudicación y mandamientos de cancelación de cargas, permitiendo el título aportado identificar la finca que se pretende inscribir con carácter indubitado.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 2 de diciembre de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril, 24 de junio, 28 de octubre y 20 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014, 17 de julio 6 de noviembre de 2015, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, 5 de diciembre de 2018, 28 de junio de 2019 y 20 de enero de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 1 a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria, basándose en la circunstancia de que existen discrepancias entre la descripción registral de una de las fincas y la que resulta del propio decreto de adjudicación, descripción esta última que, en realidad, coincidiría con otra finca registral distinta.

2. Ante las alegaciones realizadas por la entidad recurrente acerca del hecho de que sea ahora al calificar los títulos derivados de la ejecución hipotecaria cuando el registrador ha puesto de manifiesto las divergencias descriptivas de la finca 18.131, y que nada se hubiera objetado al inscribir la propia hipoteca objeto de ejecución o al expedir la certificación de cargas librada para el procedimiento ejecutivo, procede recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo según la cual el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

También es conveniente señalar que, en cualquier caso, los asientos ya practicados, conforme a lo establecido en los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguardia de los tribunales y no procede discutir su validez en la tramitación de un recurso.

Por tanto, no cabe ahora limitar la posibilidad de que el registrador califique el decreto de adjudicación aludiendo a que no apreció el mismo defecto al calificar la escritura de hipoteca o el mandamiento de expedición de la certificación.



3. Entrando ya en la cuestión de fondo planteada en este recurso, debe recordarse que este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que, 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, 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, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, 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 (cfr. artículos 9.1.º y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario).

No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario.

En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito que sea objeto del título presentado a inscripción.

4. En el presente caso, de la comparación entre los historiales registrales de las fincas 18.130 y 18.131 y el contenido del decreto de adjudicación pone de manifiesto que en este último existe una contradicción palmaria, puesto que describe la finca ejecutada reproduciendo una descripción que coincide casi al pie de la letra con la que aparece en el historial registral de la finca 18.130, pero la identifica como finca 18.131, que es la que realmente aparece gravada con la hipoteca objeto de ejecución.

Por otro lado, ha de señalarse que el mandamiento por el que se ordenó la expedición de la certificación de dominio y cargas y la práctica de la correspondiente nota marginal, librado el día 1 de agosto de 2013 por doña M. C. O. A., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cieza, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 135/2013, no hizo una descripción específica de la finca, limitándose a solicitar que se expidiera certificación de la finca 18.131, inscrita al Tomo 895, Libro 294, folio 172.

En respuesta a este mandamiento, el registrador de la Propiedad titular de Cieza número 1 expidió certificación en la que, respecto de la descripción de la finca 18.131, se remitía a la reproducción fiel y exacta del folio 172, Tomo 895, Libro 294, de Cieza. En dicho folio, en concreto en la anotación letra Ñ, se describe la finca en los siguientes términos: «Vivienda en tercera planta alta, al fondo lateral derecho, tipo N, en el edificio sito en la Ciudad de Cieza [...] Tiene su entrada a través del portal común a todas las viviendas [...], escalera de acceso y puerta particular en el rellano a la altura de esta planta. Se compone de: hall, comedor-estar, tres dormitorios, cocina, baño, aseo, lavadero y terraza. Ocupa una superficie construida de noventa y ocho metros, setenta decímetros cuadrados y útil de ochenta y tres metros, treinta y cinco decímetros cuadrados. Linda, según se mira desde [...] de su situación: derecha, vivienda tipo M; izquierda, vivienda tipo J y patio de luces y vistas; fondo, calle [...] y el referido patio; y frente, rellano y dicho patio. Cuota: cuatro enteros y cuarenta y cinco centésimas de otro, por ciento».

Sin embargo, en el decreto de adjudicación que ahora ha sido objeto de calificación se describe la finca 18.131 en los siguientes términos: «Número dieciocho: Vivienda en tercera planta alta a la derecha del edificio según se mira su frente desde [...], tipo M. Tiene su entrada a través del portal común para todas las viviendas a [...], escalera de acceso y puerta particular en el rellano a la altura de esta planta. Se compone de: hall,

comedor-estar, cuatro dormitorios, cocina, baño, aseo, lavadero y dos terrazas. Ocupa una superficie construida de ciento dieciocho metros cuadrados y útil de cien metros, veinte decímetros cuadrados. Linda, según se mira desde [...] de su situación: derecha, chaflán que forman las calles [...] de su situación; izquierda, vivienda tipo L y rellano; fondo, [...] y vivienda tipo N; y frente, [...] de su situación. Cuota: cinco enteros y treinta y cinco centésimas de otro, en el índice cien».

Esta contradicción impide que pueda practicarse la inscripción de los títulos resultantes de la ejecución hipotecaria, hasta que una nueva resolución judicial aclare cuál es la finca que ha sido objeto de ejecución y que ha sido adjudicada en el procedimiento. Téngase en cuenta que, en el procedimiento, como se acaba de exponer, se ha tenido conocimiento por medio de la certificación expedida por el registrador, de cuál es la descripción correcta de la finca 18.131 que resulta de su historial registral.

Y, si se tratara de una inexactitud en alguno de los historiales registrales, habría de seguirse el procedimiento previsto en los artículos 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y, en su caso, artículo 320 del Reglamento Hipotecario (confrontar Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1960).

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

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, 19 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.