

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20506** *Resolución de 11 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Celanova a inscribir una adjudicación de una finca como consecuencia de expediente administrativo de apremio.*

En el recurso interpuesto por don E. M. F. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Celanova, don José Luis Pol Domínguez, a inscribir una adjudicación de una finca como consecuencia de expediente administrativo de apremio.

#### Hechos

##### I

El título calificado es una certificación del acta de adjudicación de un bien inmueble mediante adjudicación directa en expediente administrativo de apremio por la Dependencia de Recaudación de la Delegación de la Agencia Tributaria de Ourense. El documento presentado contiene la siguiente descripción del inmueble:

Bien número 1.—Tipo de bien: Local comercial.—Título jurídico: Pleno dominio.—Localización: (...).—32200 Cortegada (Ourense).—Valoración: 16.459,00 euros.—Cargas: No constan cargas.—Descripción: Uso industrial, superficie 109 m<sup>2</sup>.—Referencia catastral: 8632910NG6783S 1 KF

Se aporta por el recurrente una consulta (no certificación) catastral de fecha 28 de julio de 2010, donde se recoge una superficie de suelo de 548 metros cuadrados, con número de referencia catastral: 8632910NG6783S0001KF.

Asimismo se aporta documento del Concello de Cortegada acerca de la ubicación de un inmueble con referencia catastral número 8632910NG6783S0001KF.

##### II

El referido título fue presentado el 16 de junio de 2011 en el Registro de la Propiedad de Celanova, y el mismo día fue objeto de la calificación negativa del Registrador, don José Luis Pol Domínguez, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Hechos:

En la certificación presentada se solicita la inscripción a favor de Don E. M. F. A., de un local comercial (...), de la villa de Cortegada, de uso industrial y superficie ciento nueve metros cuadrados, por adjudicación directa como consecuencia de la subasta número S2009R3276001006.

Fundamentos de Derecho:

1.º—El Artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, impone al registrador la calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, por lo que resulte de ellos mismos y de los asientos del registro.

2.º—El Artículo 99 de su Reglamento, que respecto a los documentos administrativos obliga a calificar los obstáculos que surjan del Registro.

3.º—Respecto de la finca antes descrita según la certificación reseñada, se advierte indeterminación en la descripción de la misma, al no constar los datos suficientes para poder identificar si la finca está o no inscrita, y en consecuencia, es imposible efectuar una calificación adecuada. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria,

completado por el artículo 51 de su Reglamento, señala los requisitos que deben regir los asientos registrales; así indica en su apartado 10 que se expresarán las circunstancias siguientes: naturaleza, situación y linderos, y su medida superficial, nombre y número, si constaren. Las exigencias del principio de especialidad, tal y como señala la Resolución de 4 de noviembre de 2000, determinan que la descripción de las fincas en los títulos inscribibles en un sistema registral de folio real es elemento esencial de identificación de los mismos. El aspecto material del principio de determinación o especialidad exige la perfecta determinación y descripción de la finca sobre la que recae el derecho, por ser el objeto donde recaen los derechos reales inscribibles. Por lo tanto, será preciso que en la certificación se indiquen las circunstancias contenidas en los citados artículos 9.1 LH y 51.1, 2, 3 y 4 RH, para que puedan identificarse y así hacer una correcta calificación.

Acuerdo:

1.º—Al no contenerse en la certificación tales circunstancias no es posible realizar una calificación adecuada, puesto que no se podrá señalar si el defecto consiste en que la finca se encuentra o no inscrita, y en su caso, a nombre de quien se halla inscrita, no siendo por tanto posible la práctica de anotación suspensiva.

2.º—En consecuencia se suspende la práctica de la inscripción que ha sido solicitada sin que pueda practicarse la anotación de suspensión del mismo.

3.º—Se prorroga el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación del presente acuerdo.

Contra la precedente nota de calificación de suspensión por defecto subsanable, se podrá interponer recurso....

Celanova (Ourense) a 16 de junio de 2011. (Firma ilegible) El Registrador, Fdo. José Luis Pol Domínguez.»

### III

El 7 de julio de 2011 don E. M. F. A. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el día 20 del mismo mes, en el que alega que no existe indeterminación en la descripción de la finca dado que la referencia catastral ubica e identifica inequívocamente la propiedad adjudicada, su naturaleza, situación, linderos, medida superficial, etc.; y que el registrador actualmente dispone de acceso telemático a los datos existentes en la base de datos del Catastro.

### IV

Mediante escrito de 3 de agosto de 2011, el registrador de la Propiedad informó y elevó a esta Dirección General el expediente, que causó entrada el 10 de agosto de 2011. En dicho informe expresa que el 26 de julio se dio traslado a la Agencia Tributaria del recurso y documentación presentada por el recurrente para que realizase las alegaciones previstas en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan recibido alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 53, apartados Ocho y Diez, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2.2, 3.3, 18 y 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5

de marzo; la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, especialmente el artículo 46 y la disposición final decimotercera; artículos 44 y 51.6 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, 8 y 11 de octubre de 2005 y 21 de abril y 10 y 14 de junio de 2010.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad certificación administrativa sobre adjudicación de una finca urbana en expediente de apremio. Dicho inmueble se describe como un local comercial, con especificación del municipio, la calle y el número, superficie y determinado número de referencia catastral. Se aportan otros documentos en los que dicho inmueble se describe con una superficie y número de referencia catastral distintos.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción porque aprecia indeterminación en la descripción de dicha finca, al no constar los datos suficientes para poder identificar si está o no inscrita, y no cumplirse los requisitos que deben expresar los asientos registrales según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, completado por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, de modo que considera imposible efectuar una calificación adecuada.

2. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio rea–, 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.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, 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 aquél –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. En el presente caso debe confirmarse el criterio del registrador al apreciar que la descripción del inmueble objeto de adjudicación es insuficiente. En efecto, no constan en la documentación presentada todos los datos que deben expresarse, según los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, se omiten los datos registrales, no se acompaña a la certificación administrativa objeto de calificación certificación catastral alguna y el número de referencia catastral no es totalmente coincidente con el

que consta en los documentos complementarios, además, existe una notable discrepancia entre la superficie que figura en la el título de adjudicación (109 metros cuadrados) y la expresada en el documento catastral aportado por el recurrente (548 metros cuadrados).

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 11 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.