

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 8585** *Resolución de 21 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción del resto de una finca matriz en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por el notario de Alicante, don Jesús María Izaguirre Ugarte, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción del resto de una finca matriz en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante, don Jesús María Izaguirre Ugarte, de fecha 11 de julio de 2011, con el número 6.018 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por doña M. T. D. V., don J. C. V. D., y doña R. V. D., manifestación, partición y adjudicación de la herencia de su esposo y padre, en la que entre otras cuestiones que no interesan al expediente, se inventaría entre otros bienes, una rústica en Alicante, en la que se describe la citada finca con los mismos linderos que en su día se aportaron en el título de adquisición por el causante, pero con la extensión superficial que resta y resulta tras sucesivas segregaciones efectuadas; se aportan los mismos linderos que figuran en el Registro y que en su día resultaron de la originaria adquisición de la matriz, por no haberse actualizado tras las segregaciones efectuadas. La descripción que resulta es la siguiente: «Parcela de tierra en Alicante, Paraje Llano Olivera, Moralet y Coco, con una superficie de terreno de una hectárea, tres áreas, sesenta y un centiáreas. Linda: al Norte, con T. S.; Sur, J. J. P. G. y M. N. R.; Este, Rambla de Cardinchalet y Oeste, Camino. La superficie de esta parcela está destinada a calles previstas para el Plan Municipal de Alicante. Parcela de tierra campa dentro de la cual existen una casa con dos cisternas ignorando su superficie». En la escritura se prescinde de la obtención de la información registral previa, al tratarse de uno de los casos exceptuados de tal obligación conforme al artículo 175.2.a. del Reglamento Notarial, si bien, los datos consignados resultan de manifestación de los comparecientes a través de los que figuran en el Registro. Se menciona el título originario de adquisición del causante antes de las sucesivas segregaciones, que fue subsanado por acta de subsanación ante el mismo notario, de fecha 5 de octubre de 2011, con número 7.909 de su protocolo. No se exhibe la referencia catastral, y se hace la manifestación de falta de emisión de recibo de I. B. I., por tratarse de finca rústica, haciéndose la advertencia por el notario de la obligación de declarar ante la Gerencia Territorial del Catastro en el plazo de dos meses, y de la afección del inmueble a las deudas generadas por razón del impuesto de bienes inmuebles. No se incorpora Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, por haber sido dispensado expresamente el notario por los comparecientes.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante el día 9 de febrero de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 13 de febrero, que a continuación se transcribe: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El

Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña V. D., R., el día 9/02/2012, bajo el asiento número 375, del tomo 131 del Libro Diario y número de entrada 620, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Jesús María Izaguirre Ugarte, con el número 6018/2011 de su protocolo, de fecha 11/07/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: – En el documento se describe la finca descrita bajo el número 1, registral 32.419, con la superficie que, según Registro, queda tras las distintas segregaciones efectuadas, pero sin que se determine el resto de la misma, toda vez que, los linderos que se aportan son los mismos que en su día se indicaron en la escritura de adquisición por el causante, sin que se hayan tenido en cuenta las segregaciones efectuadas sobre la misma.–Fundamentos de Derecho: – Artículos 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento.–Y por tanto se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.–Contra esta calificación, () Alicante, trece de febrero del año dos mil doce. El registrador de la Propiedad, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). Fdo. Fernando Trigo Portela».

III

El día 29 de febrero de 2012, don Jesús María Izaguirre Ugarte, notario de Alicante y autorizante de la escritura, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis, alega lo siguiente: «1.–Que el registrador basa su calificación desfavorable en que la descripción de la finca en el título presentado contiene la superficie que, según Registro, queda tras las distintas segregaciones efectuadas, pero sin determinar en dicho título el resto de la misma, con los mismos linderos que en su día se indicaron en la escritura de adquisición por el causante, sin que se hayan tenido en cuenta las segregaciones efectuadas sobre la misma. 2.–Que para la descripción de la finca que nos ocupa en la escritura calificada desfavorablemente se tomaron la superficie y linderos que obran en el Registro.–Por acta de fecha 5 de octubre de 2011, autorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento Notarial, se subsanó el error en la expresión del título, haciendo constar la fecha correcta de la escritura de compraventa, 29 de diciembre de 1978, y suprimiendo la referencia a una escritura de determinación de resto. 3.–Que para el notario autorizante no es correcta la pretensión del registrador de integrar el título con esos datos hasta el punto de convertirlos en presupuesto de la inscripción.–Evidentemente, si las descripciones de los dos títulos a considerar, el de la adquisición y el de la enajenación, difieren en aproximadamente ocho hectáreas, sin alterar los linderos, es que hay un error en las inscripciones intermedias, error que conforme establece la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2011, no puede ser más que de concepto, por cuanto se cambia el sentido de la inscripción en cuanto a uno de sus conceptos: la identidad de la finca. El valor del suelo puede depender de la ubicación del terreno. Entendemos encajable el error en el juego de los artículos 217 de la Ley y 327 del Reglamento Hipotecario, que habrá de rectificarse por el procedimiento del artículo 326 del Reglamento establece, si se hace a instancia del registros, como es el caso.–».

IV

Mediante escrito con fecha de 6 de marzo de 2012, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 12 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 9, 40 y 324 de la Ley Hipotecaria; 47, 50, 51 y 110 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 175.2 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19

de diciembre de 1946, 16 de febrero de 1999, 20 de febrero, 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 4 de enero de 2005, 11 de mayo de 2006, y 23 de noviembre de 2009.

1. En el presente expediente, pretendida la inscripción de una escritura de herencia en la que se incluyen diferentes fincas, el registrador suspende su despacho respecto de una de las fincas, porque señala que resulta del Registro, la existencia de segregaciones, quedando un resto sin describir que no coincide con la descripción contenida en el título, solicitando la descripción del resto de finca que, como se señalaba anteriormente, sólo recoge la primitiva descripción (sin valorar las segregaciones efectuadas). El notario autorizante de la escritura interpone recurso alegando que para la descripción de la finca en la escritura, se tomaron la superficie y linderos que resultan del Registro.

2. Como ya declarara la Resolución de este Centro Directivo de 20 de marzo de 2002, las diferencias de descripción de la finca matriz, como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según Registro. En el caso debatido se trata de inscribir una herencia respecto de una finca cuya identificación no suscita dudas al registrador, y se detallan todos los linderos de la misma conforme el contenido del Registro, haciendo la única modificación de la extensión superficial tras la operación matemática de restar de la cabida registral las de las sucesivas segregaciones que se realizaron sobre la matriz, y que constan en el Registro por notas marginales, lo que corrobora el registrador en su informe, acompañando notas simples de cada una de las segregaciones que habían sido efectuadas.

3. No se puede decidir ahora, por estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, si la segregación efectuada en su día -y que se dice no tomada en consideración en la herencia de la finca matriz- cumplió o no los requisitos exigidos por el artículo 47 del Reglamento Hipotecario; lo que sí se puede afirmar es que no puede servir de obstáculo a la inscripción de la herencia presentada respecto de la finca matriz, bastando con hacer constar en la inscripción la referencia a la descripción resultante de los asientos anteriores y al pie del título que se ha hecho la inscripción según la descripción registral como ha solicitado el interesado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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, 21 de mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.