

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6791** *Resolución de 6 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Arregui Laborda, notario de Olot, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 22 de agosto de 2019 ante el notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, con el número 832 de protocolo, se practicó la disolución de la sociedad de gananciales y las operaciones particionales por el fallecimiento de don C. N. P. Dentro del caudal hereditario se inventaría, entre otras, la finca registral número 33.902 de Alcalá la Real. Dicha finca aparecía inscrita como una suerte de tierra secoano con una superficie de 1 hectárea, 94 áreas y 33 centiáreas, si bien bajo la advertencia de que de dicha finca se había segregado 1 hectárea, 89 áreas y 2 centiáreas, sin que constase descrito el resto después de la segregación.

El notario autorizante inventarió dicha finca en el apartado segundo del expositivo ajustándose a la descripción tabular, si bien añadiendo la referencia catastral 23002A071001820000RA, solicitando expresamente la no coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes:

#### Hechos

1.º) El día 2 de octubre de 2019, con el asiento de presentación n.º 618 del Diario 100, fue presentada en este Registro de la Propiedad la escritura calificada.

2.º) En dicha escritura se formalizan las operaciones particionales de herencia al fallecimiento de don C. N. P.

3.º) Entre las fincas inventariadas y adjudicadas, la única que pertenece a éste distrito hipotecario es la registral n.º 33.902 del término de Alcalá la Real, respecto a la cual, consultado el Registro se aprecia que por nota a su margen consta haberse practicado una segregación, tras la cual ni se describió el resto de la matriz, ni se determinó el lindero por el que se realizaba. La falta de determinación del resto sobre el que se está operando implica una indeterminación de la finca adjudicada que vulnera el principio de especialidad hipotecaria, e incluso el de tracto sucesivo ya que la finca se describe con la superficie originaria, cuando ya del propio Registro está resultando que una porción de ella ha sido segregada y transmitida a terceros.

#### Fundamentos de Derecho

1.º) La determinación del resto de una finca, es una operación cuya forma hipotecaria de proceder está prevista en el artículo 47 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario, que exige su descripción para su transmisión o cualquier otro acto sobre el mismo.

El principio de especialidad hipotecaria, exige una perfecta identificación de las fincas inscritas. Su determinación no queda realizada, si después de verificadas distintas operaciones de segregación, la finca resto no se describe con la nueva superficie y linderos (artículos 9 de la ley Hipotecaria y 51 del reglamento).

La falta de determinación del resto afecta también al objeto del negocio jurídico, el cual queda en cierta forma indeterminado al no aparecer descrito con claridad.

En el presente caso la indeterminación presenta especial relevancia ya que:

- Cuando se practicó la segregación no solo no se describió el resto que ahora se solicita, sino que ni siquiera se indicó el lindero por el que aquella se realizaba, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento.
- Tampoco se expresó la superficie restante según el Registro.
- En la escritura, la finca aparece descrita con la superficie originaria (anterior a la segregación) haciendo constar que practicó una segregación sin que conste descrito el resto, cuando parte de ella ya está transmitida a favor de tercero.

#### Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Alcalá la Real, a 16 de octubre de 2.019.–El Registrador (firma ilegible). Firmado: José Eduardo Luzón Tello.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Arregui Laborda, notario de Olot, interpuso recurso el día 19 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alega lo siguiente:

«Expone:

1.º Que en escritura otorgada ante mí el día 22 de Agosto de 2019, número 1.832 de protocolo, Doña M. N. C. M. aceptó la herencia de Don C. N. S. y solicitó se cancelara, sobre la finca a la que el presente se refiere, el usufructo que con carácter ganancial correspondía a dicho señor con Doña A. P. P., por fallecimiento de ambos.

2.º Que entre los bienes relictos por Don C. N. S. y que se adjudicaba Doña M. N. C. M., se encontraba la finca sita en el término de Alcalá la Real, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, al tomo 541, libro 249, folio 64 finca número 33.902

3.º Que en la escritura de herencia se describe dicha finca en idénticos términos de los constan en su inscripción en el Registro de la Propiedad, según resulta de la nota

informativa solicitada para el otorgamiento de la escritura y expedida el día 7 de Agosto de 2.019.

4.º Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Olot, el Registrador suspende la inscripción por el hecho de haberse practicado sobre dicha finca "una segregación, tras la cual ni se describió el resto matriz, ni se determinó el lindero por el que se realizaba."

5.º Que en los fundamentos para la suspensión de la escritura de herencia, reitera el Registrador una serie de imprecisiones sobre la segregación y la descripción de resto ya inscrita, que se realizó en su día, y que vulneran, a su juicio, el principio de especialidad y el de «tracto sucesivo».

6.º Reconoce el propio Registrador que en la escritura aparece descrita la finca con la superficie originaria "haciendo constar que se practicó una segregación". Efectivamente en la escritura se describe la finca en los mismos términos y con la misma superficie que resulta de la vigente inscripción de la misma en el Registro.

7.º Señala el Registrador que la falta de determinación del resto, afecta al objeto del negocio el cual queda "en cierta forma" indeterminado.

8.º Que no estando de acuerdo con dicha calificación, mediante el presente escrito se interpone recurso contra la misma con base a los siguientes

#### Fundamentos

1.º No se alcanza a entender cuál es el defecto de la escritura de herencia, pues todos los defectos señalados por el Registrador se refieren a defectos que entiende que se produjeron en la escritura de segregación, así señala:

– "después de verificadas distintas operaciones de segregación, la finca no se describe con la nueva superficie y linderos",

– "cuando se practicó la segregación no solo no se describió el resto que ahora se solicita, sino que ni siquiera se indicó el lindero por el que aquella se realizaba, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento",

– "Tampoco se expresó la superficie restante según el Registro".

2.º Consecuencia de lo anterior es que el Registrador está recalificando un título anterior que ya fue calificado por el Registrador competente en su momento y que fue inscrito en el Registro, y desde dicho momento se encuentra según el artículo 1 de la L.H. "bajo la salvaguarda de los Tribunales" y no puede entrar el actual Registrador a juzgar si debió o no ser inscrito y "calificar la calificación de un antecesor suyo", entendiéndose que no debió inscribir la escritura de segregación. Debe calificar el título presentado y no la inscripción existente, que es lo que parece no ser de su agrado.

3.º Por último indicar que en cuanto la alegada indeterminación del "objeto del negocio" y "la falta de tracto sucesivo", que la escritura se trata de una herencia y por tanto, el heredero se coloca en la misma posición jurídica y sobre la misma finca que ostentaba su causante, no alcanzando el Notario autorizante a comprender que vulneración del principio de especialidad puede ocasionar la escritura que se califica [sic] si no se altera en absoluto la descripción que ya consta en el Registro, y qué falta de tracto sucesivo hay en la herencia».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de noviembre de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 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, de Medidas Fiscales,

Administrativas y del Orden Social; 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, 21 de mayo 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 liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia en la que se incluyen diferentes fincas, el registrador suspende su despacho respecto de la única finca de su distrito hipotecario, porque señala que resulta del Registro la existencia de una segregación, quedando un resto sin describir.

La segregación ya practicada goza de la protección prevista en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria al quedar bajo la salvaguardia de los tribunales, entendiéndose el registrador que provoca una indeterminación en el negocio jurídico titulado, si bien en el título se reproduce la descripción tabular de la misma.

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 la dirección General de los Registros y del Notariado 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, al no ser puesto de manifiesto tal extremo en la nota de calificación recurrida, limitándose el defecto observado «la falta de determinación del resto» que «afecta al objeto del negocio jurídico». Por tanto, debe concluirse de la calificación impugnada la ausencia de dudas del registrador respecto de la identidad de la finca en cuestión.

En consecuencia, el objeto del presente expediente se limita a determinar si practicada una segregación, registralmente sin descripción completa de la finca resto, es posible la inscripción de sucesivos negocios jurídicos sobre la misma, manteniendo la descripción registral.

3. No se puede decidir ahora, por estar el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales, si la segregación efectuada en su día 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.

Cuestión distinta y que no se plantea la calificación es si se incumple la obligación de inscripción preceptiva de la representación gráfica georreferenciada de la finca, exigible conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, aplicable en el caso de que la segregación hubiese accedido al Registro después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. En tal caso, debe partirse de que en determinados supuestos se admite la inscripción de la segregación sin que conste la representación gráfica de la porción restante, cuando ello encaje en los supuestos previstos en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, según ha reiterado esta Dirección General. Pero en tales supuestos, esta falta de inscripción de la representación gráfica del resto al tiempo de inscribir la segregación debe entenderse sin perjuicio de que tal representación gráfica sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre dicho resto de la finca.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 6 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.