

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2483 *Resolución de 13 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Melilla a practicar una inscripción por título de adquisición hereditaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. A. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Melilla, don Juan Pablo García Yusto, a practicar una inscripción por título de adquisición hereditaria respecto de una finca que no consta en el título.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 2 de junio de 2016, suscrita por doña M. M. A. H., se solicitaba que se inscribiera la participación indivisa de doña M. C. H. G. a favor de su heredera testamentaria, la susodicha doña M. M. A. H., sin referirse a ninguna otra finca registral.

II

Dicha instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad de Melilla el día 23 de septiembre de 2016, bajo el número de asiento de presentación 2075 del Libro Diario 66, aportándose, junto con la citada instancia, certificado de defunción de la causante, así como copia auténtica del título sucesorio, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Melilla Entrada Nº: 2178 del año: 2.016 Asiento Nº: 2.075 Diario: 66 Presentado el 23/09/2016 a las 13:37 Presentante: A. H., M. M. Naturaleza: Documento privado Objeto: Herencia 11 En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Hechos: Según escritura de fecha 19 de diciembre de 1985, ante el Notario don Antonio Martín Quílez Estremera, protocolo número 3393, nuevamente presentada en este Registro bajo el asiento 370 del diario 66, en unión de otros documentos aclaratorios, se hizo constar la herencia de don J. H. N. sobre la finca 4573, ya que por error en dicho documento notarial se expresaba únicamente la finca 2587, si bien, con la suma de superficie y linderos de ambas. Tras quedar aclarado el anterior error, se practicó la herencia de don J. H. N. sobre la finca 4573. Según su instancia de fecha 2 de junio de 2016, nos solicita la inscripción de la participación de doña M. C. H. G., a su favor, en base a los mismos documentos aportados para igual acto sobre la finca 2587, si bien, su escrito de fecha 6 de octubre de 2016 [sic] no menciona a la registral 4573 (y, como señalo anteriormente, la herencia se realiza sobre dos fincas, la 2587 y la 4573 y no solo sobre la primera). Por todo ello debe rectificarse la instancia para que el objeto de la herencia sea la finca 4573, debiendo presentar uno nuevo sobre dicha finca, con iguales requisitos (liquidación de impuestos, legitimación de firma) así como acompañar originales de los documentos complementarios (testamento, últimas voluntades, certificado de defunción). Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Pablo García Yusto registrador/a de Registro Mercantil de Melilla a día cinco de Octubre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. A. H. interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2016 mediante escrito en el que alega que «en la notificación recurrida se señala “Según escritura de 19 de diciembre de 1985 ante el Notario don Antonio Martín Quílez Estremera, protocolo 3393, nuevamente presentada en este Registro bajo el asiento 370 de diario 66, en unión de otros documentos aclaratorios, se hizo constar la herencia de don J. H. N. sobre la finca 4573, ya que por error en dicho documento notarial se expresaba únicamente la finca 2578, si bien, con la suma de superficie y linderos de ambas. Se indica el error del documento notarial por expresar únicamente la finca 2587, con la suma de superficie y linderos de ambas, a lo que quiero apostillar que en su momento el Registro sujeto de recurso, debería haber hecho constar el error para haber procedido a su rectificación, ya que es de entender que el Registro de la Propiedad es depositario de la información correcta respecto a las fincas registradas en el mismo. Sin embargo lo obvió y se hizo un cambio de titularidad no conforme a la realidad de las fincas objeto de la herencia. Es de entender que el ciudadano no debe pagar por rectificar los errores u omisiones de un organismo público en los procedimientos realizados en los mismos, y es por ellos que solicito que se regularice de oficio, como consta en la solicitud enviada al Registro de la Propiedad el dos de junio de 2016 el cambio de titularidad de la sexta parte correspondiente a la finca cuyo número se obvió pero que está incluida en la suma de superficie y linderos, como indica el Sr. Registrador en la notificación, a nombre de M. M. A. H. como heredera de C. H. G., ya que hacen regularización de titularidad de la finca registral 4573 a fecha 9 de Marzo de 2016 estando ya fallecida C. H. G., entendiéndose incluso factura a su nombre”».

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 14 de diciembre de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6 y 18 de la Ley Hipotecaria; 39 y 425 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de julio de 2006, 13 de febrero de 2007, 12 de enero de 2012 y 13 de junio de 2014.

1. Se discute en el presente expediente si el registrador de la Propiedad debe practicar la inscripción de una adquisición hereditaria a favor de un heredero al presentar una instancia privada de solicitud junto con los oportunos documentos complementarios respecto de una finca no comprendida en la solicitud.

Efectivamente, la causante adquirió en escritura pública otorgada ante don Martín Antonio Quílez Estremera, notario de Melilla, número de protocolo 3.393, la finca registral 2.587, si bien en la descripción de la finca contenida en el título notarial parecía referirse a dos fincas registrales, números 2.587 y 4.573, como fue subsanado posteriormente. Por tanto, queda acreditado tanto de los documentos presentados como del historial registral de las mismas que si bien en el documento notarial se incluyó los datos registrales de una sola de ellas, la verdadera voluntad era referirse a ambas debiendo las dos quedar inscritas a nombre de la causante.

Posteriormente, fallecida doña M. C. H. G., su única heredera testamentaria, la hoy recurrente doña M. M. A. H., presenta una instancia privada en que se solicita la inscripción de la finca registral 2.587 sin referirse a la mencionada 4.573, debiendo rectificarse tal instancia a juicio del registrador competente.

2. Por tanto, el objeto del presente recurso versa sobre si el registrador debe practicar la inscripción exclusivamente sobre la finca registral expresada en la instancia suscrita por el heredero único o al contrario deberá practicarla sobre aquella que no se le solicita

expresamente sobre la base de que así se hizo en un título anterior debidamente acompañado de documentos aclaratorios.

Para ello, debe partirse del principio de nuestro sistema registral de la voluntariedad de la inscripción, de tal manera que con carácter general el traslado tabular de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales se practicará de manera voluntaria a instancia de quien acredite legitimación conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

3. En íntima conexión con el mencionado principio de voluntariedad se encuentra el principio de rogación.

En efecto, el carácter rogado que tiene la actuación registral es una consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006).

Ahora bien, la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad del mismo. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia».

Finalmente, como indicaba la Resolución de este Centro Directivo de 11 de febrero de 1998, y ha reiterado la más reciente de 20 de julio de 2006 antes citada, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Y ello sin perjuicio de que, acorde con el mismo principio de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006); criterio que sólo cabe excepcionar en caso de documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio cuando sea posible la inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007).

4. La resolución del presente expediente requiere por tanto la aplicación conjunta de ambos principios.

La descripción literaria del inmueble es única y, sin embargo, comprende dos fincas registrales por traslado de la descripción contenida en una escritura de 1985.

Sin embargo, en la instancia de solicitud de inscripción presentada por el heredero único tal sólo se solicita que se practiquen las oportunas operaciones registrales respecto de una de ellas, sin poder sobreentenderse, por aplicación de la doctrina anteriormente expuesta, que deba el registrador practicar operación alguna respecto de la finca registral omitida en la instancia.

Por tanto, la actuación registral debe ser confirmada. El sistema registral español es el de folio registral. El artículo 8 de la Ley Hipotecaria determina que «cada finca tendrá

desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial». Por ello, las descripciones contenidas en los títulos deben adaptarse a las exigencias impuestas en la legislación hipotecaria, si se pretende su inscripción. En relación con los documentos notariales, así lo impone expresamente el Reglamento Notarial, al decir: «Artículo 170. En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción». Y, esta exigencia es igualmente aplicable a las instancias, en los concretos supuestos en que sean inscribibles.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de febrero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.