

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8906 *Resolución de 12 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Por don Nicolás Castilla García, notario de Arona, se autorizó, el día 27 de febrero de 2017, escritura pública por la que se llevaron a cabo, entre otras, las operaciones particionales derivadas del fallecimiento de doña R. V. H. En el inventario consta la mitad indivisa de una finca urbana sita en l'Alfas del Pi. La finca se identifica por el número de orden de propiedad horizontal, por la vía en la que está situada, nombre del edificio al que pertenece, puerta correspondiente del edificio, población, superficie construida, linderos, cuota y datos registrales y referencia catastral.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià Referencia: 563-17. Fecha de entrada: 27/02/2017. Presentación: Asiento 715 Diario 122. Protocolo: 1025/2017. Notario: Nicolás Castilla García. Los Cristianos-Tenerife. En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de su inscripción, por el siguiente defecto: - Descripción incompleta de la finca. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.–El pasado día 27/02/2017, se presenta la escritura de referencia, por la que, al fallecimiento de R. V. H., se adjudica a C. C. V. y F. C., el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca número 13517 del término municipal de Alfaz del Pi, por mitad y proindiviso. En el mismo título, se solicita la extinción del usufructo por fallecimiento de la usufructuaria, doña R. V. H. Seguidamente, C. C. y F. C., dueños por mitades indivisas de dicha finca, acuerdan disolución de la comunidad existente entre ellos, adjudicando la finca a F. C. II.–En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho. Fundamentos de Derecho: 1.–Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. 2.–Arts. 9 de la L.H y 61 del R.H., que recogen el principio de especialidad o determinación. La calificación registral podrá (...) Callosa d'en Sarrià, once de abril del año dos mil diecisiete. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Nicolás Castilla García, notario de Arona, interpuso recurso el día 4 de mayo de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que tratándose de una adquisición «mortis causa», se prescindió del sistema de obtención de nota simple de información continuada de la finca, conforme autoriza el artículo 175.5 del Reglamento Notarial, por lo que, a falta de presentación del título previo, se elaboró la escritura en base a la información registral expedida por vía telemática, copiando la descripción; Que la finca se identifica perfectamente por sus datos registrales y catastrales: ubicación, superficie, linderos y titularidad, haciendo constar el título de procedencia, todo según la citada nota simple; Que en la escritura no se pretende ninguna modificación hipotecaria; Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que debe evitarse cualquier duda sobre la identidad de la finca, pero la nota de defectos no expresa duda alguna, y Que la nota exige una mayor diligencia a las partes que la expresada en la propia nota simple, teniendo en cuenta que se trata de una transmisión «mortis causa» en la que los llamados se limitan a inventariar y adjudicar patrimonio.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 11 de mayo de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que la escritura fue objeto de subsanación y que se llevaron a cabo las inscripciones correspondientes. Notificado el notario recurrente, insistió en el recurso conforme a la previsión del artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 10, 20, 21, 32, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 30 de septiembre de 2005, 15 de septiembre de 2009, 14 de junio de 2010, 11 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 7 y 19 de junio y 10 de julio de 2012, 21 de junio de 2013, 29 de enero, 11 de febrero, 17 de abril, 17 de julio, 7, 9 y 22 de septiembre y 6 de noviembre de 2015, 5 de abril de 2016 y 30 de enero de 2017.

1. La única cuestión que se discute en el presente expediente consiste en determinar si la descripción de una finca urbana que contiene una escritura de partición hereditaria es suficiente para causar la inscripción en el Registro de la Propiedad o si, por el contrario, la falta de algunos elementos de identificación la impiden.

Así planteada la cuestión, ha sido objeto de una dilatada atención por parte de esta Dirección General que tiene elaborada una doctrina (vid. «Vistos»), que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, es preciso reiterar. Conforme a la misma, 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 jurídica 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.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el

artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Esta doctrina ha sido matizada en relación a 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 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».

2. Así las cosas es evidente que la calificación no puede mantenerse. La nota de calificación no cuestiona la identidad de la finca, ni su correspondencia con la inscrita en el folio correspondiente del Registro ni plantea la existencia de discrepancias de las que pueda derivarse la existencia de modificaciones no inscritas y que comprometan su identidad. El único reproche que lleva a cabo es que la descripción contenida en el título es incompleta. Ciertamente, la descripción no hace referencia a algunos elementos descriptivos de la finca urbana que constan en su folio y que resultan del expediente: localización más precisa de la finca, superficie útil, distribución interior, cuotas de participación en cuanto al total inmueble..., pero no resulta de la nota de calificación ninguno de los motivos que podrían justificar el rechazo a la inscripción: ni se pone en duda la identidad de la finca, ni se afirma la ausencia de un elemento descriptivo esencial ni se indica indicio alguno del que quepa deducir la existencia de una alteración en la descripción registral de la finca que comprometa su identificación. Procede en consecuencia la estimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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