

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7279 *Resolución de 2 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Palma de Mallorca n.º 5 a inscribir una rectificación de descripción de finca manifestada en una escritura de aceptación y partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Feijoo Juarros, notario de Lluçmajor, contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Palma de Mallorca número 5, don Jesús Sieira Gil, a inscribir una rectificación de descripción de finca manifestada en una escritura de aceptación y partición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada por el notario de Lluçmajor, don José Ignacio Feijoo Juarros, el día 23 de enero de 2017, número 54 de protocolo, se adjudicó por título de herencia entre otras, la finca registral número 3.033 del término de Algaida, respecto de la cual se modificó su descripción en cuanto a superficie y linderos, así como la de la edificación existente sobre la misma.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, fue objeto de inscripción parcial, suspendiendo la inscripción de determinados extremos del título en los siguientes términos: «(...) La inscripción de la finca registral 3.033, se ha practicado de conformidad al amparo de la Resolución de la D.G.R.N., de 16 mayo de 2012, del artículo 48-2 de la Ley del Catastro Inmobiliario 1/2004, y de las Resoluciones de la D.G.R.N., 23 de enero de 2006, 25 de agosto de 2.008, 17 de febrero de 2009 y 4 diciembre, con la descripción que la misma tiene según el Registro, al no solicitarse expresamente su modificación de conformidad al principio de rogación de conformidad con el artículo 6 de la L.H. que es la siguiente: Urbana: Casa con corral señalada con el número (...) de Algaida, construida sobre una suerte de tierra denominada (...) de once metros de Este a Oeste y de veintidós de Norte a Sur, con una superficie de dos mil cuarenta y dos metros cuadrados y linda: por la derecha entrando, con herederos de J. O. A.; a la izquierda, M. A. A.; y al fondo, M. A. A. Su referencia catastral es 3534302DD9833N0001JD. No se hizo constar la referencia catastral por discordancia entre título y justificante catastral –artículo 53 Ley 13/96, de 30 de diciembre, en las fincas registrales, 18.419, 4.601, 9.107.–(...) Contra esta calificación podrá (...) Palma, a 14 de febrero de 2017 El registrador (firma ilegible). Don Jesús Sieira Gil».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Feijoo Juarros, notario de Lluçmajor, interpuso recurso el día 6 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho.–Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones: 1.º.–en cuanto al primer defecto, al apartado cuarto del otorgamiento de la escritura cumple suficientemente las exigencias de del principio de rogación, debiendo ser la calificación íntegra y total y extenderse a todo lo contenido en la escritura. 2.º.–en cuanto al segundo; respecto de la finca 18149 no se aporta dato catastral

alguno por lo mal puede haber ninguna discrepancia; y respecto de las fincas 4601 y 9107 se habla de una «discordancia» sin expresar en qué consiste la misma ni por qué impide la constancia registral de la referencia; por lo que respecta al fundamento jurídico aplicado –art. 53 Ley 13/1996–, s.e.u.o. se encuentra derogado».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Palma de Mallorca número 5 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 18, 19 bis, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 39, 40, 425 y 434 del Reglamento Hipotecario; 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1994, 19 de enero de 1996, 11 de febrero de 1998, 12 de junio de 2000, 11 de junio de 2004, 20 de julio de 2006 y 12 de enero y 16 de mayo de 2012.

1. Practicada la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en la nota de despacho del documento se indica que no se ha procedido a la rectificación de descripción de una finca. El registrador opone como único defecto para ello que no se solicita expresamente su modificación de conformidad con el principio de rogación.

El notario, además de afirmar que la escritura cumple suficientemente las exigencias de del principio de rogación, recurre también que no se haya hecho constar la referencia catastral de tres fincas.

2. En primer lugar, hay que hacer referencia a la ausencia de calificación formal.

Debe recordarse que es inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

En el presente caso se emite una nota de despacho en la que se indican determinados extremos del documento que no han accedido al Registro, con una sucinta motivación jurídica. Por tanto no cabe sino concluir que la actuación registral enjuiciada es sin duda una calificación sujeta a las reglas generales que permiten que sea objeto de recurso, pues de otro modo se causaría indefensión al interesado.

3. En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita.

Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «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».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, 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. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación

negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

No es equiparable el caso de este expediente al de la Resolución de 16 de mayo de 2012 citado en la nota de despacho del documento. En el supuesto de dicha resolución la modificación que no accedía al Registro se refería únicamente al nombre de la calle y número de Policía, quedando, por tanto, tales circunstancias sujetas a lo dispuesto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario. Por ello en tales casos, según afirmó la meritada resolución, es admisible que se practique la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado.

4. En el caso de este expediente el registrador expresa en la nota que no se solicita expresamente la modificación de la descripción. El planteamiento del registrador no puede acogerse favorablemente, ya que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

Además, en el caso que nos ocupa, ninguna duda existe acerca de la solicitud de inscripción de la rectificación. No sólo se reseña en el título presentado la nueva descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación catastral incorporada al mismo.

Por otra parte, como destaca el recurrente, en la escritura consta la siguiente solicitud expresa en el punto cuarto del otorgamiento: «los comparecientes solicitan la inscripción en el Registro de la Propiedad aun parcial, de lo otorgado en esta escritura, y por tanto, aun cuando se suspenda o deniegue la inscripción de alguno de los actos o negocios jurídicos documentados; especialmente, prestan su consentimiento para que se practique la inscripción aun cuando no fuere posible actualizar la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad».

Por tanto, existe un consentimiento expreso a la inscripción parcial en caso de calificación negativa de parte del documento, contemplando específicamente la modificación de la descripción. Esto evidentemente no puede equipararse a la exclusión de la solicitud de inscripción de tal modificación, más bien, al contrario, supone una solicitud expresa que confirma la existencia de rogación en cuanto al extremo discutido en el expediente.

Esta Dirección General ya se ha pronunciado en reiteradas ocasiones (cfr. «Vistos») en el sentido de que cuando los interesados solicitan, en términos genéricos, la inscripción de los pactos que el registrador no cuestione, ha de extenderse por éste la nota de calificación denegatoria o suspensiva respecto de los pactos restantes.

Finalmente, hay que destacar que no puede tenerse en cuenta la matización introducida en el informe del registrador respecto a que la ausencia de rogación se circunscribe a la ampliación de obra nueva, así como la relativa a la falta de tributación de este acto. En primer lugar, porque no pueden introducirse nuevos argumentos en el informe y, en segundo lugar, considerando que también existen otras modificaciones (cabida y linderos) que tampoco han accedido al Registro según la propia calificación.

El recurso, por lo tanto, debe ser estimado en el sentido de que ha habido solicitud de inscripción respecto de la rectificación de la descripción de la finca y todo ello sin prejuzgar si concurren los requisitos necesarios para que las mismas tengan acceso al Registro (cfr. artículo 326 Reglamento Hipotecario).

5. En cuanto a la segunda cuestión que se plantea, es la referida a la falta de constancia de la referencia catastral de las fincas registrales 4.601 y 9.107 por existir discordancias con el justificante aportado.

No cabe hacer pronunciamiento alguno en cuanto a la finca registral 18.419, ya que tanto el registrador como el recurrente coinciden en manifestar que en cuanto a dicha finca

no se aportó documento alguno justificativo de la referencia catastral, apreciándose únicamente una redacción imprecisa de la nota de despacho en cuanto a esta finca.

El recurso en este punto carece de fundamentación alguna. En primer lugar, de los datos que resultan del título resulta evidente la falta de correspondencia entre la descripción de las fincas en el Registro y la que resulta de la certificación catastral aportada.

Ambas fincas tienen una superficie, según título y Registro, de 35 áreas y 51 centiáreas, y se encuentran amparadas según se afirman bajo la misma referencia catastral que se refiere a una parcela de 8.685 metros cuadrados. Existiendo una diferencia que exceden el 10% legalmente admitido, así como en los linderos, por lo que es evidente la imposibilidad del reflejo registral de la referencia catastral. Pero es que además, en el propio título consta la siguiente afirmación del notario autorizante: «compruebo que la superficie y linderos de las fincas según el Catastro no concuerdan con los de la descripción literaria que he transcrito, que es la que figura en el título y en las notas informativas del registro de la Propiedad, de lo que advierto a los otorgantes, quienes manifiestan que desconocen cuáles son la superficie y los linderos reales, por lo que no se puede iniciar en este acto el procedimiento para obtener la concordancia».

Por tanto, la actuación del registrador ha sido correcta al advertir en la nota de despacho la falta de documento acreditativo de la referencia catastral en los términos indicados por la legislación aplicable.

Por otra parte, atendiendo a la alegación del recurrente, es cierto que actualmente se encuentra derogado el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, citado en la calificación, pero también lo es que el contenido del mismo continúa vigente si bien recogido en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en lo relativo a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca. Sin embargo, también puede observarse que en la propia escritura el notario recurrente cita el derogado artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Por ello resulta oportuno advertir que tanto notarios y registradores deben cuidar que en la redacción de los documentos públicos de su competencia se citen únicamente preceptos legales vigentes, en consideración a la cualificación y efectos jurídicos que tienen tales documentos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación del registrador en cuanto al primer defecto y desestimarlos en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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