

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7346** *Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende la inscripción de varias fincas en una escritura de liquidación de sociedad conyugal, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. M. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña Esther Ramos Alcázar, por la que se suspende la inscripción de varias fincas en una escritura de liquidación de sociedad conyugal, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Leganés don Ángel Ortuño Tomás, de fecha 10 de octubre de 2013, con el número 2.697 de orden de su protocolo de ese año, doña M. E. G. S. J., don C. M. G. doña M. E. M. G., doña M. E. M. G. y doña M. R. M. G. otorgaron liquidación de la sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y declaración de obra, en la que, entre otras fincas, aparecen tres de ellas con las siguientes particularidades: la finca número 2 del inventario, no consta inmatriculada y como título de adquisición se menciona el de adquisición con carácter ganancial desde hace más de cuarenta años, según manifiestan y sin que se acredite con documento alguno; la descrita en el número 12 del inventario, es una participación indivisa de finca que manifiestan pertenece al causante por herencia de sus padres, sin que se acredite con documento alguno, advirtiendo además el notario autorizante de forma expresa, que la citada participación figura inscrita a nombre de don J. M. F., persona extraña a las operaciones que se realizan; sobre la descrita con el número 3 del inventario, se declara una obra nueva de forma que no se hace descripción alguna de lo edificado más que haciendo la referencia que sigue: «...sita en la calle (...) de la Serna del Monte (Madrid)... tiene una extensión...sobre la que se encuentra construida una edificación que ocupa toda la superficie del solar»; se acompañan las Certificaciones Catastrales acreditativas del cambio de nombre de la calle, así como de la extensión del solar sin que resulten otros datos de las mismas ni declaraciones ni manifestaciones de voluntad respecto de la citada edificación.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna el día 27 de diciembre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 20 de enero de 2014 que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Con fecha 27/12/13, asiento de presentación 85/639 se presentó a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de adjudicación de herencia, liquidación de sociedad conyugal y declaración de obra nueva autorizada por el/la notario de Leganés, don Ángel I. Ortuño Tomás, el 10/10/2013, número 2.697 de su protocolo, que fue retirada y posteriormente devuelta a este Registro el día, habiendo sido calificada dentro del plazo legal. Se solicita la inscripción de las fincas descritas con los números 2, 3 y 12 del inventario. Fundamentos de derecho. De dicha calificación resultan como causas impositivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes: 1.–En cuanto a la finca descrita con el número 2, no consta inmatriculada, no pudiendo realizarse

su inmatriculación al amparo del presente título por no acreditarse la previa adquisición fehaciente por el causante, tal y como exige el art. 205 LH. 2.—En cuanto a la participación de finca descrita con el n.º 12, consta inscrita a favor de persona distinta del causante, por lo que no se cumple el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH). 3.—En cuanto a la declaración de obra nueva sobre la finca descrita con el n.º 3, de la que sólo se dice que existe una "edificación que ocupa toda la superficie del solar", por ser insuficiente la descripción realizada, al no identificar ni el tipo de edificación, ni el número de plantas y demás circunstancias previstas en el art. 46 RD. 1093/97. Contra la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de... (Oferta de recursos)».

### III

El día 24 de febrero de 2014, doña M. E. M. G. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.—Que la finca descrita en el número 2 del inventario no consta inmatriculada al no acreditarse la previa inscripción por el causante, pero que consta catastrada a nombre de los herederos del causante, por lo que dicha adquisición queda acreditada por el citado documento del Catastro (sic), ya que al no ser propietario del mismo, no se hubiese podido realizar la modificación realizada en el Catastro (sic). 2.—Que la participación indivisa de finca descrita en el número 12 del inventario, esta finca fue heredada por el causante de la sucesión que ahora se trata, por herencia de sus padres, como consta en la hijuela que ahora se adjunta al escrito de recurso. (Se acompaña un cuaderno particional en documento privado con sus sellos de liquidación de impuesto de sucesiones). Entiende la recurrente que con esto se cumple el requisito del tracto sucesivo. 3.—Que en cuanto a la declaración de obra nueva cuya inscripción se suspende, manifiesta la recurrente, que se trata de un pajar, por lo que el arquitecto no puede certificar más que la legalidad de la obra sin que se pueda realizar una descripción más exhaustiva de la misma.

### IV

Con fecha 25 de febrero de 2014, se notificó la existencia del recurso al notario autorizante, a los efectos de realizar, si lo creyere oportuno, las alegaciones correspondientes, sin que a la fecha se haya realizado ninguna.

Mediante escrito con fecha de 7 de marzo de 2014, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 11 del mismo mes).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 20 y 205 de la Ley Hipotecaria y 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de bienes de naturaleza urbanística.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva en la que concurren las circunstancias siguientes: respecto de una de las fincas, no está inmatriculada y no se acredita la previa inscripción; otra de las fincas, consta inscrita a favor de persona distinta del causante; la declaración de obra nueva que se realiza en otra de las fincas, presenta una descripción en los términos siguientes: «edificación que ocupa toda la superficie del solar», sin más matizaciones.

La registradora señala para cada una de las fincas los siguientes defectos: falta de acreditación de la previa inscripción para la primera de ellas; no cumplimiento del principio de tracto sucesivo para la segunda; insuficiente descripción de la obra nueva declarada, al no identificarse el tipo de edificación ni el número de plantas y demás requisitos exigidos por la ley.

La recurrente alega que la finca está catastrada a nombre de los herederos del causante, por lo que dicha adquisición queda acreditada por el citado documento del Catastro; que se cumple el requisito del tracto sucesivo porque resulta de un documento privado con la hijuela a favor del causante en la que consta la citada finca; respecto de la declaración de obra nueva, alega que se trata de un pajar, por lo que no se puede realizar una descripción más exhaustiva de la misma.

2. Respecto a la primera de las fincas, esto es la que no consta inmatriculada ni puede intabularse por falta de acreditación de la previa adquisición en forma fehaciente por el causante, no puede más que confirmarse la calificación. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria es claro en este punto: «Serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...». Por lo tanto, no constando de modo fehaciente dicha adquisición anterior, como ocurre en el presente supuesto, no cabe la inmatriculación.

3. En cuanto a la segunda de las fincas, constando inscrita a favor de persona distinta del causante de la sucesión, se produce un incumplimiento del fundamental principio registral del tracto sucesivo, ya que conforme determina el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando resulte inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorgue o cause la transmisión o el gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada, por lo que debe confirmarse este defecto en la nota de calificación. No procede la alegación de la recurrente respecto del documento privado con una partición de la que resulta estar adjudicada finca a favor del ahora causante, porque aunque hubiera sido presentada en el Registro, lo que no se ha hecho, no cumple los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, conforme el cual, para poder ser inscritos los referidos títulos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o por sus Agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

4. Por último, respecto de la declaración de obra nueva sobre la tercera finca reseñada, el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 determina entre otros requisitos que se exigen para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, el siguiente: «A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas,...».

Ciertamente, la descripción que se hace en el título es exigua: «edificación que ocupa toda la superficie del solar», sin otra matización ni mención del destino, número de plantas, etc., y aun cuando en el escrito de recurso, se aclara que se trata de un pajar, al parecer de una sola planta -lo que tampoco es claro a la vista del citado escrito- esto no resulta de la escritura que se presenta a inscripción, por lo que se hace necesaria una escritura de complemento del documento a los efectos de cumplir con las exigencias de los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, -obtención de la correspondiente licencia de edificación, certificado del técnico competente- o en el caso de ser una declaración de obra por antigüedad, los requisitos exigidos por el artículo 52 del mismo Real Decreto 1093/1997, ninguno de los cuales se cumple a la vista de la escritura sujeta a calificación. En consecuencia, no se puede más que confirmar ésta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 12 de mayo de 2014.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.