

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11751** *Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador.*

En el recurso interpuesto por doña S. E. M. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador.

#### Hechos

##### I

Con fecha 10 de abril de 2019 se presentó, bajo el asiento número 590 del Diario 163, el testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Marbella en el procedimiento número 355/2014, en unión del convenio regulador suscrito por doña S. E. M. P. y don A.LC., con fecha 8 de abril de 2014.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos: Presentada en este Registro bajo el asiento número 590, del Tomo 163 del Diario, testimonio de la sentencia de divorcio del Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Marbella, procedimiento número 355/2014.

Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los Artículos 18 de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende la inscripción por los siguientes motivos y

Fundamentos de Derecho: No es posible la práctica de la inscripción del uso de pleno de la vivienda conyugal solicitada, por no contener el documento calificado datos relativos a la finca registral sobre la ha de extenderse dicha inscripción (artículos 9, y 21 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento), por lo que se suspende la inscripción por el indicado defecto en principio subsanable.

Contra esta calificación puede (...)

Marbella, a 26 de abril de 2019 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. E. M. P. interpuso recurso el día 31 de mayo de 2019 mediante escrito en que solicitaba que se «tomen en consideración a efectos de inscripción en el Registro el pleno uso de la vivienda sito en (...), por ser considerada el domicilio conyugal al que siempre se hace referencia y otorgado a su favor por liquidación de gananciales en relación con la sentencia de divorcio correspondiente n.º 88/2014. Además comprobable por la nota simple emitida por ustedes así como por la certificación solicitada por mí ante este Registro en donde a su vez se puede comprobar que la vivienda situada en (...) corresponde a la finca

registral 8217117UF3481N0001DP es la misma y además llevo empadronada en ella más de 20 años».

#### IV

El registrador de la propiedad de Marbella número 1 se ratificó en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que con fecha 31 de mayo de 2019, dentro de los cinco días que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se dio traslado del recurso a la autoridad judicial no recurrente, por correo certificado, sin haberse expedido por ésta escrito de alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 96 del Código Civil; 9 y 21 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario. y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2018.

1. En convenio regulador entre don A. L. C. y doña S. E. M. P. se atribuye a ésta el uso pleno de una edificación que hasta la fecha ha constituido la vivienda conyugal, sita en la localidad de Marbella. El registrador suspende la inscripción por no contener el documento calificado datos relativos a la finca registral sobre la ha de extenderse dicha inscripción (artículos 9, y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). La recurrente considera que está suficientemente identificada la finca, siendo la vivienda sobre la que se debe practicar la inscripción, por ser considerada el domicilio conyugal al que siempre se hace referencia y otorgado a su favor por liquidación de gananciales en relación con la sentencia de divorcio correspondiente número 88/2014. Además, comprobable por la nota simple emitida por el mismo Registro, así como por la certificación solicitada por la recurrente ante ese Registro, en donde, a su vez, se puede comprobar que la vivienda corresponde a la finca 8217117UF3481N0001DP donde, además, lleva empadronada más de 20 años. Se acompaña certificación de la finca registral 5.803, vivienda unifamiliar con referencia catastral 8217117UF3481N0001DP, inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia.

2. Como ha señalado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de enero de 2018) el principio de especialidad exige que pueda identificarse la finca sobre la que recae el derecho de uso. Es obvio que no puede practicarse la inscripción del derecho de uso si no se ha señalado sobre qué finca registral se ha constituido. 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 jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> 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 estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.<sup>o</sup> de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción.

Pero también debe entenderse que, por el contrario, 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».

En el caso objeto de este recurso está claramente identificada la finca afectada por el derecho de uso, siendo la finca registral 5.803, vivienda unifamiliar, referencia catastral 8217117UF3481N0001DP, inscrita en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa a favor de don A. L. C., por título de herencia.

3. No entra este Centro Directivo por no haberse planteado en la nota de calificación la posibilidad o no de inscribirse un derecho de uso sobre una finca perteneciente tan sólo en su mitad indivisa en nuda propiedad al ex cónyuge a título de herencia sin participación del titular de la otra mitad indivisa del pleno dominio y mitad del usufructo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.