

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11269 *Resolución de 14 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña María Jesús de la Puente García-Ganges, notaria de Marchena, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de agosto de 2019 ante la notaria de Marchena, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, con el número 453 de protocolo, se realizó la partición y adjudicación de herencia al fallecimiento de don E. R. M. y doña R. A. C.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marchena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura autorizada el día catorce de agosto de dos mil diecinueve por la notario de Marchena doña María Jesus de la Puente García-Ganges, Número 453 de su protocolo.

Hechos.

Primero: El día 3 de los corrientes, se ha presentado en este Registro copia electrónica del indicado documento, bajo el asiento de presentación número 1424 del Diario 146.

Segundo: En virtud del citado documento, y tras practicarse las operaciones particionales por el fallecimiento de Don E. R. M. y Doña R. A. C., se adjudica la finca registral número 21366 del Ayuntamiento de Marchena el hijo y heredero Don M. R. A.

Tercero: Calificado registralmente, se ha observado la existencia de un defecto que impide pueda practicarse la inscripción solicitada. Dicho defecto es el siguiente:

"No consta inscrita en el Registro la superficie del solar de la relacionada finca".

Fundamentos de Derecho

1) Para proceder a la inscripción del documento calificado, en cuanto a la citada finca registral número 21366 del Ayuntamiento de Marchena, es necesaria previamente la inscripción de la superficie del solar de la finca mediante el oportuno expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si bien, para ello, es necesario el consentimiento expreso de los interesados, en el que se haga constar expresamente que la superficie del solar es la que consta en el Catastro, o bien, es otra. Es por ello necesario, en cuanto al segundo caso, que se acompañe la representación gráfica alternativa con la superficie del solar que se pretenda inscribir, ya que en cuanto al

primero se acompaña al documento calificado la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Parte dispositiva.

Por todo ello, el Registrador de la Propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado, y, en consecuencia, suspende la práctica de la inscripción solicitada por causa del defecto apuntado. No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Carmen Hava García registrador/a de Registro Propiedad de Marchena a día veinticuatro de febrero del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Jesús de la Puente García-Ganges, notaria de Marchena, interpuso recurso el día 17 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

1. Olvida mi compañera (todo sea dicho en los más estrictos términos de defensa) que la meritada finca procede de la Compra de un solar, Declaración de Obra Nueva y posterior División Material todo lo cual consta en los libros a su cargo por lo que el solar de la matriz consta debidamente inscrito.

2. En la descripción de la vivienda, que es la misma que consta en los Libros a cargo de mi compañera doña Almudena del Carmen Hava García, consta literalmente: "Se compone de Planta Baja con cocina-comedor, un dormitorio y una despensa y Planta Alta con tres dormitorios y un cuarto de aseo más un patio trasero de veinticuatro metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (24,52 m²). Su superficie construida es de ochenta y nueve metros con dieciséis decímetros cuadrados (89,16 m²) y la útil es de sesenta y dos metros con treinta y seis decímetros cuadrados (62,36 m²); en ningún caso se incluye el patio".

3. La vivienda lógicamente ocupa un solar y ambas plantas tienen la misma extensión superficial que incluso acredita la Certificación Descriptiva y Gráfica que a la misma se incorpora (posteriormente en el patio se realizaría la construcción de un almacén cuya Ampliación de Obra Nueva no se realizó por los interesados en la escritura) por lo que dividiendo su superficie de ochenta y nueve metros con dieciséis decímetros cuadrados (89,16 m²) entre las mismas ocupa un solar de cuarenta y cuatro metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (44,58 m²) que sumados a los metros de patio da un total de sesenta y nueve metros con diez decímetros cuadrados (69,10 m²), si bien en el Registro de la Propiedad no figura la suma es una operación que no hay que ser ningún técnico con especial capacidad para calcularlo y dar por consiguiente cumplido el requisito de la superficie del solar.»

IV

La registradora de la Propiedad Marchena emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2015, 15 de junio, 22 de julio y 13 de diciembre de 2016, 29 de septiembre y 13 y 19 de diciembre de 2017

y 13 y 18 de abril de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de adjudicación herencia en relación con una finca que figura inscrita sin que conste la superficie del solar.

La registradora suspende la inscripción por estimar que es preciso solicitar expresamente la tramitación de un procedimiento para la rectificación descriptiva, bien el regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el previsto en el artículo 201 del mismo cuerpo legal.

La notaria autorizante recurre alegando, en síntesis, que de la superficie construida que consta en el Registro podría deducirse la superficie del solar.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente, los siguientes:

– La finca se describe de la siguiente forma: «Urbana.–Casa marcada con el número (...), de esta Villa, con superficie construida de ochenta y nueve metros, dieciséis decímetros cuadrados y útil de sesenta y dos metros y treinta y seis decímetros cuadrados, compuesta de planta baja con cocina-comedor, un dormitorio y una despensa; y planta alta, con tres dormitorios y un cuarto de aseo, más patio trasero de veinticuatro metros cincuenta y dos decímetros cuadrados; y linda: por la derecha, entrando, con la número (...); por la izquierda, terreno de la Cooperativa (...), que separa de la Carretera (...); y por el fondo, con el patio interior de la casa número (...).»

– Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 5849116TG8354N0001OF con superficie gráfica de 69 metros cuadrados, con situación y linderos coincidentes con la finca registral. En dicha certificación figura una superficie construida de 110 metros cuadrados.

2. Como ya señaló la Resolución de 13 de diciembre de 2016: «(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie”.»

También es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada «ex novo», sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3,

pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% «de la cabida que conste inscrita», y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna.

Y la Resolución de 13 de diciembre de 2017 concluyó que «hasta que el interesado no exprese y acredite debidamente la superficie de la finca que adquiere, no es posible inscribir registralmente tal adquisición, pues lo impiden los artículos legales y reglamentarios ya citados, que en este punto no son sino aplicaciones puntuales del principio de especialidad registral, relativo a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, presupuesto indispensable para la seguridad jurídica y efectos cualificados que están llamados a producir».

3. En el presente supuesto, la cuestión central que se plantea es si es suficiente al efecto la descripción registral de la finca en la que figura la superficie construida de la edificación, pero se omite la superficie del solar.

La notaria recurrente alega que puede deducirse la superficie del solar dividiendo la superficie construida de la edificación entre las dos plantas, y sumando la superficie del patio a la superficie de la planta baja.

Sin embargo, no puede compartirse esta tesis ya que, al no constar especificada la superficie correspondiente a cada una de las plantas de la edificación, no puede entenderse sin más que dichas plantas tengan la misma superficie, por lo que es incorrecto concluir que la expresada superficie construida total se divida a partes iguales entre las plantas, deduciendo la superficie ocupada en planta baja a sumar a la del patio para obtener la del solar.

Es por ello por lo que el recurso no puede estimarse.

4. En este caso, a diferencia de la Resolución de 2 de junio de 2020, no es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del artículo 199 y así poder proceder a la inscripción del documento con la superficie de la finca resultante de la certificación catastral incorporada al título.

Como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En el caso de este recurso no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, y tampoco esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que no sucede en el caso que nos ocupa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.