

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16656 *Resolución de 2 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mojácar a inscribir un testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don A. B. G., en representación de don P. A. F. F., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mojácar, don José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo, a inscribir un testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vera se tramitó procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales 233/2007 en el que se dictó auto de fecha 22 de febrero de 2010, aprobando la transacción alcanzada entre las partes sobre la adjudicación de los bienes objeto de liquidación. En concreto, en cuanto ahora interesa, se adjudicó al recurrente las «participaciones proindiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial».

II

Testimonio del citado auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Mojácar, siendo objeto de calificación en los siguientes términos:

«... Se interesa el despacho de la “Mojácar 12674: Terreno no edificado. Participación finca urbana”, según asiento de presentación: A. J. B.G. presenta a las diez horas y cincuenta y siete minutos testimonio del decreto del auto de adjudicación expedido por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vera, el día cuatro de febrero del año dos mil catorce, en el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales 233/2.007, seguido por J. A. I. y P. A. F. F., solicitando la inscripción a favor de P. A. F. F., del pleno dominio de una décima parte indivisa de la finca 12674 de Mojácar; en unión del informe pericial que se cita en el auto.

Por el presentante, a la documentación, se aporta propuesta de inventario presentando en el Juzgado con la relación de los bienes de la sociedad de gananciales liquidada de fecha 23 de febrero de 2007, en ella se relaciona una décima parte proindiviso de la finca 12674 de Mojácar.

Este Registro ha comprobado la descripción de la finca en los libros, resultando como “Urbana: Parcela de terreno en el pago (...), término de Mojácar...”; igualmente, en el informe pericial también se describe “Solar”.

Resultando del testimonio de fecha 4 de febrero de 2014, de un auto de fecha 22 de febrero de 2010, 1.º) Primer Lote, a favor de doña J. A. I. -Apartamento; y 2.º) Segundo Lote, a favor de don P. A. F. F. -Vivienda y -Participaciones proindiviso de las fincas rústicas; no indica nada al respecto de la adjudicación de “Participaciones proindiviso de finca urbana”, observándose para su inscripción el/los siguiente/s defecto/a:

Falta diligencia o nuevo testimonio, para incluir en el 2.º) Segundo Lote, “-Participaciones proindiviso de finca urbana...”, que según Registro, y según el interesado, es la única finca que mantiene en común, y no ha sido relacionada en el Testimonio.

B) Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s:

– Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, según el cual la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Este artículo debe ponerse en lógica relación, en el presente supuesto, con los artículos 9, 21, 72, 75 y 103 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento.

– Artículo 98 del Reglamento Hipotecario, por el que “el Registrador considerará, conforme a lo dispuesto en el citado artículo 18, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, las que afecte a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo, apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad”.

– Artículo 21 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que 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.

– Principio de determinación que resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, conforme al cual deben quedar perfectamente determinadas las fincas y derechos que han de ser inscritos.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

C) Acuerdo de calificación negativa: el registrador de la propiedad de Mojácar ha resuelto suspender la inscripción de la décima parte indivisa de la finca 12674 de Mojácar a favor de don P. A. F. F., objeto de la presente calificación, por el defecto subsanable indicado (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo, registrador del Registro de la Propiedad de Mojácar, 8 de abril de 2021.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. G., en representación de don P. A. F. F., se interpuso recurso el día 4 de junio de 2021 ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos del Recurso: Primero. Error de interpretación en la calificación ya que un bien ganancial no puede permanecer excluido y sin adjudicarse a uno de los cónyuges después de la disolución y liquidación judicial de la sociedad ganancial.

Por el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Vera se dictó Sentencia firme de fecha 2 de octubre de 2006, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de Vera, en los autos de divorcio 174/06 y 171/06, acumulados, por la que se acordó el divorcio de los cónyuges y la disolución del vínculo matrimonial del recurrente P. A. F. F. y su esposa J. A. I.

Posteriormente, por la Procuradora S. M., en representación de la esposa J. A. I., se registró ante el mismo Juzgado n.º 1 de Vera, en fecha 13 de Abril de 2.007, solicitud de formación de inventario de fecha 23 de Febrero de 2007, para la liquidación de sociedad de gananciales, tramitándose a través de los autos de liquidación de gananciales número 233/2007, siendo parte en los mismos el recurrente P. A. F. F. y su esposa J. A. I. (Dicha solicitud de formación de inventario fue aportada para la inscripción y así aparece como hecho probado en el Apartado A) Uno- de los hechos de la calificación negativa que ahora se recurre)

En dicho escrito de solicitud de inventario de fecha 23 de febrero de 2.007 se recoge como activo de la sociedad de gananciales, en el apartado 11) de la solicitud, la décima parte en proindiviso de la finca registral n.º 12674 de Mojácar.

El mencionado documento de solicitud de formación de inventario, que detalla el activo de la sociedad de gananciales, viene referido en la calificación registral negativa al mencionar su entrada como documentación, apartado 4.ª de la calificación, donde se refiere: “Por el presentante, a la documentación se aporta propuesta de inventario presentado en el Juzgado con relación de los bienes de la sociedad de gananciales liquidada de fecha 23 de febrero de 2007. En ella se relaciona una décima parte indivisa de la finca 12674 de Mojácar”.

El referido procedimiento de liquidación de gananciales, número 233/2007 finalizó mediante auto de fecha 22 de Febrero de 2010 en cuya parte dispositiva se acuerda: “aprobar la transacción verificada por las partes relativa a la liquidación de la sociedad de gananciales en los términos que se expresan en el antecedente de hecho tercero de esta resolución, con los efectos de transacción judicial que atribuye el artículo 1816 del Código Civil.”

Las partes convinieron la formación de dos lotes, estando integrados los mismos por los siguientes bienes gananciales: “1. Primer Lote, a favor de doña J. A. I.: Apartamento. La compensación económica que resulte de la liquidación del pasivo. 2.º) Segundo Lote, a favor de P. F. F.: Vivienda. Participaciones proindiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial.”

En el informe pericial, emitido por “Proyme Eurofincas” y que igualmente consta en la documentación aportada en el expediente registral, aparece descrita e incluida la finca registral n.º 12674 de Mojácar, cuya inscripción del pleno dominio de la décima parte indivisa a favor del recurrente ha sido denegada.

Pues bien, el registrador suspende la inscripción calificando negativamente en base a que ha comprobado la descripción de la finca como “Urbana: Parcela de terreno en el pago del (...), término de Mojácar...”; igualmente, en el informe pericial también se describe “solar”. Resultando del testimonio de fecha 4 de febrero de 2014, de un auto de fecha 22 de Febrero de 2010, 1.º) Primer Lote, a favor de doña J. A. I. -Apartamento; y 2.º) Segundo Lote, a favor de don P. A. F. F. -Vivienda y -Participaciones proindiviso de las fincas rústicas; no indica nada al respecto da la adjudicación de “Participaciones proindiviso de finca urbana”, observándose para su inscripción el/los siguiente/s defectos: Falta diligencia o nuevo testimonio, para incluir en el 2.º) Segundo Lote, “-Participaciones

proindiviso de finca urbana...”, que según Registro, y según el interesado, es la única finca que mantiene en común, y no ha sido relacionada en el testimonio.

Entendemos que la calificación recurrida vulnera las normas de liquidación y disolución de la sociedad de gananciales ya que después de disuelta y liquidada la misma no puede quedar un bien ganancial en común, máxime si dicha finca registral n.º 12674 estaba expresamente incluida en la solicitud inicial de formación de inventario como bien de carácter ganancial, no existiendo indeterminación alguna sobre la naturaleza ganancial del bien, que estaba inscrito en el Registro con carácter ganancial, lo que se acredita con nota simple incorporada en el informe pericial de “Proyme Eurofincas”.

La calificación negativa afirma que dicha finca n.º 12674 es “la única finca que se mantiene en común”, pero entendemos que incurre en error de interpretación o de concepto al partir de la consideración de la naturaleza urbana o rústica de la finca, cuestión que no viene recogida en el inventario aceptado por las partes, que se limita a recoger claramente una enumeración seguida y conjunta de las fincas 2 a 11 (sin distinción de rústica o urbana), todas ellas con la nota común de estar en proindiviso, con una cuota de las fincas 2 a la 10 y la finca 11 con una cuota de 1/10, insistimos sin hacer alusión alguna a la cualidad de rústicas o urbanas, ya que la voluntad de las partes era la de liquidar tales fincas y adjudicarlas, remitiéndose expresamente al informe pericial sin distinguir entre su naturaleza urbana o rústica, de manera que el informe pericial en el que viene recogida la controvertida finca n.º 12674 se limita a realizar una valoración y tasación de dichas fincas enumeradas en el inventario.

Por tanto, entendemos que ya en el primer despacho de presentación del auto de adjudicación judicial de fecha 22 de febrero de 2010 en cuya parte dispositiva se acordaba aprobar la transacción verificada por las partes, con Entrada N.º: 2504 del año 2016. Asiento N.º: 1.671 Diario: 175. Presentado el 24/06/2016, se tuvo que inscribir la finca registral número 12674 a favor del recurrente ya que le fue adjudicada en el segundo lote que contenía todas las fincas en proindiviso.

Como viene siendo doctrina de la DGRN, la naturaleza de la liquidación de la sociedad de gananciales es la de mera concreción de un derecho abstracto preexistente en el patrimonio común de los cónyuges (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -DGRN-, Resolución de 26 nov. 2020), siendo su finalidad la de incluir en su ámbito todas las operaciones que ponen fin a una titularidad conjunta de bienes entre los cónyuges, que alcanza o puede alcanzar, no sólo a la liquidación de los bienes gananciales, sino también todas aquellas operaciones encaminadas a poner fin a todo su activo y toda su vida en común. Para practicar la inscripción es necesaria la previa liquidación de la sociedad conyugal, con intervención de todos los interesados, estándose ante la adjudicación de la totalidad de un bien ganancial, y no de la participación y derechos de un cónyuge en un bien ganancial.

Pues bien, insistiremos que, en el presente caso, resulta inconcuso que en el inventario inicial se incluía como bien ganancial la décima parte indivisa de la finca registral n.º 12674 de Mojácar, es decir, en la formación de inventario iniciadora del procedimiento judicial de liquidación de gananciales objeto de liquidación y adjudicación se parte del carácter ganancial de todos ellos, recogiendo 14 apartados que constituyen los bienes del activo, y en los apartados 2) a 11) donde constan los proindivisos de las fincas registrales se puede ver que no hace distinción entre finca rústica/urbana sino que únicamente se refiere a fincas registrales, constando en los apartados 2) a 10) como se refiere a 1/4 parte de fincas registrales en proindiviso y en el apartado 11 se incluye la décima parte (1/10) en proindiviso de la finca n.º 12674. En ningún momento distinguen las partes entre finca urbana o rústica ni se tiene en cuenta por las partes la naturaleza o cualidad de finca urbana o rústica a la hora de formar el inventario de bienes a liquidar posteriormente.

Segundo. La voluntad de las partes se infiere de la simple lectura del escrito de formación de inventario iniciador del procedimiento de liquidación y del Auto judicial que

pone fin al procedimiento acordando la disolución de gananciales por transacción entre las partes.

En el Auto de adjudicación de fecha 22 de febrero de 2010 se adjudican dos lotes, se adjudica el segundo lote al cónyuge recurrente P. F. F. compuesto de vivienda y participaciones proindiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial.

La inscripción que pretende el recurrente no excede del simple error material o de hecho que se deduce del texto sin que se requiera el nuevo consentimiento de los titulares registrales afectados, ya que la voluntad de las partes era adjudicar el lote con las "fincas registrales" en proindiviso, sin el distinguo entre urbana o rústica que ahora sostiene la calificación registral, pues no otra cosa se deduce de la solicitud inicial de inventario en la que se comprueba que existe una formación de haberes y bienes adecuada, sin error en la confección del título del cual luego se lleva a cabo la adjudicación de los lotes, pues se ha inventariado como ganancial un bien, la finca n.º 12674 en proindiviso por haber sido adquirida por ambos cónyuges en estado de solteros y tal carácter ha sido declarado por resolución judicial firme en proceso de liquidación de gananciales. No estamos ante un negocio jurídico sino ante una resolución judicial firme dictada en procedimiento de formación de inventario, en la que expresamente se atribuye a la finca n.º 12674 su carácter ganancial, sin que pueda el registrador en el ejercicio de su calificación partir de un error material para dejar sin efecto una previa atribución de la ganancialidad y del propio inventario efectuado por la sociedad de gananciales (Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 6 Sep. 2014).

En definitiva la alusión al término de "rústica" en el Auto de fecha 22 de Febrero de 2010 no añade ni quita pues la voluntad de las partes en la formación de inventario era adjudicar las fincas registrales en proindiviso al recurrente, y por tanto la pretensión de inscripción no supone en absoluto una modificación sustancial de los derechos adquiridos en virtud de los títulos previos y los que se pretenden inscribir, y no puede exigir el registrador que se vuelva a dictar otro auto de adjudicación que ya es cosa juzgada, ni se puede exigir una nueva intervención y acuerdo de los cónyuges otorgantes de dichos títulos referidos a las fincas registrales que tenían cuota en proindiviso, no pudiendo permanecer la finca n.º 12674 un limbo legal como "finca en común", ya que insistimos venía expresamente incluida en el inventario como activo y por tanto después de haberse producido la liquidación judicial y la disolución de la sociedad de gananciales no puede permanecer ningún bien como ganancial, debiendo estar necesariamente adjudicado a uno u otro cónyuge, de manera que si el error es claro y se deduce de la confrontación con el título formal que causó el asiento, no puede haber obstáculo para la rectificación. (Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 3 oct. 2012).

Consta igualmente en la calificación recurrida que el Registrador en los anteriores despachos y calificaciones admite que el testimonio del Auto judicial de adjudicación era un auto deficiente técnicamente ya que no describía ninguna finca, y efectúa calificación negativa por no identificarse el número de las fincas registrales, requiriendo para que se aportase el informe pericial obrante en autos ya que los activos de la sociedad de gananciales están integrados por los bienes descritos en dicho informe pericial, procediendo entonces a inscribir las fincas a nombre de los cónyuges adjudicatarios, permaneciendo sin embargo sin calificar la finca n.º 12674.»

IV

El registrador de Mojácar, don José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo, tras alegar la falta de legitimación del abogado que suscribe el escrito de recurso, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 6, 9, 18, 30 y 325 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 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, 30 de enero, 12 de julio y 14 de noviembre de 2017 y 20 de junio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 17 de mayo de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador de Mojácar a inscribir un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vera en un procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales, que aprobó la transacción alcanzada entre las partes sobre la adjudicación de los bienes objeto de liquidación.

En concreto, en cuanto ahora interesa, se adjudicó al recurrente las «participaciones proindiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial». El defecto apreciado por el registrador consiste en que el testimonio del auto se habla de participaciones de fincas rústicas, mientras que el interesado solicita la inscripción respecto de la registral 12674, que aparece descrita, tanto en el Registro como en el señalado informe pericial, como finca urbana.

2. Con carácter previo hay que resolver la petición de inadmisión que realiza el registrador en su informe, basada en que el escrito de recurso está firmado por don A. B. G., en su condición de abogado y en representación no acreditada de don P. A. F. F.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria restringe la legitimación para interponer el recurso, entre otras, a: «La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto», y es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 18 de noviembre y 21 de junio de 2003, 14 de enero de 2005 y 31 de julio de 2014) que si bien se presume la representación del interesado por la presentación de documentos para su inscripción en el Registro de la Propiedad, dicha presunción no se extiende a la interposición de un recurso, siendo por tanto preciso, en tal caso, que se acredite la representación del apoderado con un título formal y facultades suficientes para tal interposición.

Sin embargo, es también doctrina de este Centro Directivo que el requerimiento para la subsanación de los defectos formales observados en un recurso debe hacerse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y se ha recogido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición; siendo este artículo 68 plenamente aplicable a la acreditación del interés que legitime al recurrente (vid. Resoluciones de 13 de noviembre de 2017 y 15 de octubre de 2019).

Pues bien, en este expediente, no consta acreditado que el registrador haya realizado un requerimiento que cumpla con estos requisitos, por lo que para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo del asunto debatido en este recurso.

3. La cuestión que ha de dilucidarse en este recurso es la de si, como exige el registrador, es necesario que se aporte una diligencia del Juzgado que aclare que la participación indivisa de la finca 12.674 ha sido efectivamente adjudicada al recurrente.

Como ha sostenido este Centro Directivo en una consolidada doctrina, 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 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 con 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».

4. En el presente expediente debe partirse de la especial circunstancia de que el informe pericial, al que se remite el auto judicial, no consta firmado o rubricado ni siquiera sellado por el letrado de la Administración de Justicia que asegure su autenticidad.

Por ello, no cabe sino confirmar la calificación impugnada, puesto que el título presentado no hace una identificación suficiente de la finca cuya inscripción se pretende. La expresión «participaciones proindiviso de las fincas rústicas descritas en el informe pericial» resulta totalmente imprecisa y, en cualquier caso, no puede considerarse suficiente para entender comprendida en ella la referencia a una participación indivisa de la finca registral 12.674, que aparece descrita como finca urbana tanto en el Registro, como en el informe al que se remite el auto judicial calificado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.