

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

2779

*RESOLUCIÓN de 3 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan López Carrillo frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan López Carrillo frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Por escritura que autorizó el notario de Albox don Mariano Expedito Gil Gil-Albaladejo el 29 de enero de 2004, los herederos de don Juan López Martínez procedieron a aceptar su herencia adjudicándose el único bien que la integraba, una casa en el pueblo de Fines, situada en la calle de Levante y marcada con el número 17, hoy 21, con una superficie de treinta metros cuadrados, hay, según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título se describe como casa de dos plantas, sobre un solar de cien metros cuadrados, con igual superficie construida en planta baja y una superficie de cincuenta y tres metros cuadrados construidos en planta alta, por lo que la total superficie construida entre ambas plantas es de 153 metros cuadrados. Su título de adquisición según se invoca resulta ser el de compraventa constante matrimonio en escritura autorizada el 16 de enero de 1958 ante el Notario de Purchena don José María Mosquera Merino. Figuran como otorgantes doña Encarnación Carrillo Guillén «aunque registralmente aparece como Encarnación Jiménez Carrillo debido a un error, lo cual me consta por notoriedad», en su condición de cónyuge viudo y don Juan, doña Justa y don Francisco López Carrillo como hijos y herederos.

En el acta de declaración de herederos abintestato del causante, autorizada por el mismo Notario el 11 de diciembre de 2003, se expresa que dicho causante «no había otorgado disposición alguna, válida, de última voluntad de la que se tenga conocimiento. Para acreditarlo me entrega certificado negativo del Registro General de Actos de Última Voluntad, que a su requerimiento incorporo a esta matriz». En cambio, en la última certificación de dicho Registro, expedida el 2 de junio de 2003, unida a la referida matriz consta el otorgamiento de testamento el 31 de julio de 1990, sin que en el acta de declaración de herederos se haga referencia alguna a tal extremo. Además aparecen también incorporados: certificación de defunción del causante en la que consta nacido en Fines el 19 de julio de 1921; y certificaciones de nacimiento de los tres citados hijos, nacidos respectivamente el 31 de enero de 1944, 12 de septiembre de 1951 y 6 de mayo de 1960, en cuyas filiaciones resultan ser hijos legítimos de Juan López Martínez y Encarnación Carrillo Guillén.

##### II

Presentado copia de dicha escritura con otros documentos complementarios en el Registro de la Propiedad de Purchena fue calificada según nota que dice: «María del Carmen García-Villalba Guillamón, Registradora de la Propiedad de Purchena, con relación a copia de escritura autorizada en Albos el día 29 de enero de 2004 por el Notario D. Mariano-Expedito Gil Gil-Albaladejo, número 337 de protocolo, que causó el asiento 1109 del

Diario 96, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes: I. hechos: Primero: El documento calificado es copia de escritura de aceptación y adjudicación de herencia; Segundo: La finca aparece inscrita a nombre de D. Juan López Martínez, casado con D.<sup>a</sup> Encarnación Jiménez Carrillo. El causante es D. Juan López Martínez, compareciendo como viuda D.<sup>a</sup> Encarnación Carrillo Guillén. Tercero: La finca 2870 de Fines aparece descrita en el Registro como una casa en la calle Levante número 17, con una superficie de 30 metros cuadrados en planta baja. En el título se hace constar como descripción actual la de una casa en la calle Levante número 21, de dos plantas, sobre un solar de 100 metros cuadrados, con igual superficie construida en planta baja y con una superficie construida en planta alta de 53 metros cuadrados. Cuarto: Se incorpora certificación catastral descriptiva de la casa situada en la calle Levante número 21. II. fundamentos de derecho: Primero: Falta de cumplimiento del principio de tracto sucesivo conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; Segundo: No resulta acreditado que los comparecientes sean los herederos del causante, dado que se acompaña copia de acta de notoriedad a la que se incorpora certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad del que resulta que el causante sí otorgó testamento, conforme a los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento. Segundo –sic-: Falta de acreditación del exceso de cabida por alguno de los medios legales, conforme a los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, al no justificarse que la casa sita en la calle Levante número 17 es actualmente el número 21 de la misma calle; Segundo –sic-: Existir duda fundada acerca de la identidad de la finca, dada la entidad del exceso, no disipando dicha duda la certificación catastral ya que para inscribir un exceso de cabida es necesario que no exista ninguna duda de que la superficie que ahora se pretende hacer constar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrales, todo ello de conformidad con el artículo 298.3 párrafo quinto del Reglamento Hipotecario, artículo 53.ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002 y 17 de mayo de 2003. No tomada anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de uno de agosto de dos mil tres, publicado en el Boletín Oficial de Estado de cuatro de agosto de dos mil tres, en la forma y con lo requisitos previstos en el Real Decreto 1039/2003, de uno de agosto de dos mil tres, publicado en el Boletín Oficial de Estado de dos de agosto de dos mil tres. Purchena, 11 de agosto de agosto de 2004. El Registrador. Fdo: Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón».

##### III

Por don Juan López Carrillo se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación por medio de escrito en el que se limitaba a señalar que la cuestión se limita a resolver si la escritura calificada es título hábil para inscribir la finca adjudicada a los herederos e invocar los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. A dicho escrito acompañaba certificación de nacimiento de Doña Encarnación Carrillo Guillén a cuyo margen consta nota de que contrajo matrimonio con don Juan López Martínez, otra del Registro Civil de Fines de la que resulta que no consta en el índice correspondiente el nacimiento de persona alguna que se llame Encarnación Jiménez Carrillo entre los años 1910 y 1930; informe del Alcalde de Fines en el sentido de que Encarnación Carrillo Guillén, viuda de Juan López Martínez y Encarnación Jiménez Carrillo son la misma

persona, y otras dos certificaciones expedida por el Secretario del mismo Ayuntamiento en la que consta, según la primera, que a la casa propiedad del causante, sita en el número 17 de la calle Levante, le corresponde actualmente el número 21, y en la segunda que no consta la existencia de licencia de obras para la edificación, que ésta tiene una antigüedad superior a treinta años y que no existe expediente por infracción urbanística de la mencionada edificación.

#### IV

El 4 de octubre de 2004 la Registradora emitió su informe, en el que se refiere, entre otras, a la notificación practicada al Notario autorizante de la escritura calificada conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria –sin que conste la existencia de alegaciones por el destinatario de la misma– y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 658, 912 y 913 del Código Civil; 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 200 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; 17 bis de la Ley del Notariado y 209 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002 y 17 de mayo de 2003.

1. Aun cuando el recurrente no aporta argumento alguno en defensa de su oposición a la calificación que recurre, tan solo determinados documentos, no puede ser ello obstáculo para que este Centro entre a examinar si realmente esa discrepancia está fundada, es decir, si tal calificación tiene adecuado sustento a la vista del contenido del título presentado y los asientos del registro.

Alterando un tanto su orden, parece lógico iniciar el examen por el segundo de los defectos que, evidentemente, ha de confirmarse. Si al acta notarial de declaración de herederos abintestato se incorpora una certificación positiva del Registro General de Actos de Última Voluntad de esta Dirección General de la que resulta que el causante había otorgado testamento, el carácter subsidiario del llamamiento legal a la sucesión hace que salvo que se acredite la inexactitud de tal certificación o la ineficacia o insuficiencia del testamento o institución de heredero que pueda contener (cfr. artículos 658, 912 y 913 del Código Civil) sea de todo punto impropio admitir como título del que resulte la delación de la herencia aquella declaración, sin con ello prejuzgar si de ser los llamamientos testados coincidentes con los que resultaran del testamento pudieran mantenerse las adjudicaciones practicadas.

2. El primero de los defectos surge como consecuencia de la divergencia existente en los apellidos de la persona que figura como esposa del causante en el asiento registral y la que como viuda a la que se reservan los derechos correspondientes en el título de la sucesión comparece en la escritura de adjudicación. Es evidente que salvo error en el título de adquisición o en el asiento practicado, el principio de tracto sucesivo impediría la inscripción.

Prescindiendo de los documentos aportados posteriormente junto con el escrito de interposición del recurso, que por tanto no pudieron tomarse en consideración al tiempo de la calificación ni ser objeto de consideración en el este momento (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y sin entrar a considerar si a la vista de los mismos lo procedente era una nueva calificación, con notificación de su resultado y posibilidad de ser recurrida, extremo que constituye una evidente laguna en la regulación actual del recurso gubernativo, lo cierto es que del título original ya resultaban elementos suficientes como para desechar su existencia. Las certificaciones de nacimiento de los cuatro hijos –uno premuerto– donde consta su filiación legítima del causante y su esposa en fechas anteriores y posteriores a la adquisición, y en especial la declaración de notoriedad de la existencia del error, con el valor que la misma tiene según el artículo 17 bis de la Ley del Notariado y 209 de su Reglamento, son elementos suficientes como para estimar la existencia del mismo desvaneciendo la objeción de infracción del principio de tracto sucesivo registral.

3. Los dos últimos defectos giran en torno al mismo problema, el exceso de cabida que según el título tiene la finca objeto de adjudicación sobre la que figura inscrita. El primero de los motivos por los que se rechaza su inscripción, el hecho de no acreditarse la existencia de tal exceso por ninguno de los medios legalmente previstos a tal fin, resulta un tanto sorprendente pues al título se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que resulta con una cabida igual a aquella que ahora se le atribuye en el título y a tal certificación se le atribuye una especial relevancia en orden a permitir la inscripción de excesos de cabida en el artículo 53, Ocho, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el 298.3 del Reglamento Hipotecario. Tal vez el motivo del rechazo radica en la observación sobre la falta de coincidencia del número de policía con el que se identifica la finca registral y la catastral, duda que igualmente se aclara con un documento presentado a posteriori, lo que de nuevo nos sitúa ante el problema antes denunciado.

En todo caso, esa duda entra en relación con el otro motivo por el que no se admite la inscripción del exceso de cabida de la finca, una nueva duda sobre su identidad. Esta segunda duda no ha de entenderse en el sentido de que ponga en cuestión que la finca adjudicada sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del causante, sino a que la total cabida que ahora se justifica que tiene fuera la que tenía en su día cuando la adquirió el mismo en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Se impide así que entre en juego la exigencia del citado artículo 53, Ocho, de la Ley 13/1996 de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida» y a la que se refieren las resoluciones de este Centro invocadas en la nota –de 2 de febrero de 2000, 5 de noviembre de 2002 y 17 de mayo 2003–. Esa duda está totalmente justificada en este caso dada la notable discrepancia que supone el atribuir a la finca una cabida superior en más del triple a la inscrita sin justificar la adquisición de tal exceso por el transmitente, justificación que ha de hacerse por alguno de los otros procedimientos previstos por el legislador (cfr. artículo 200 LH), y sin que ello impida la inscripción parcial limitada a la cabida inscrita.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el primero de los defectos de la nota, y desestimarlos en cuanto al resto.

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, 3 de enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Purchena.

## 2780

*RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Vázquez García contra la negativa del registrador de la propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Vázquez García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Baracaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a practicar la rectificación de determinada inscripción.

#### Hechos

##### I

Por medio de instancia de 5 de agosto de 2004, doña María Luisa Vázquez García solicitó del Registro de la Propiedad de Baracaldo la nulidad de la inscripción por la que se hizo constar la compraventa de la nuda propiedad de determinada finca; y la inscripción de un documento privado de contrato vitalicio oneroso, admitido como prueba documental en determinado procedimiento de divorcio de dicha señora.

Mediante nota de 10 de agosto de 2004, el mencionado Registrador de la Propiedad devolvió dicho documento, por entender que no es «susceptible de practicar asiento alguno en este Registro, por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda practicarse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario».

##### II

Doña María Luisa Vázquez García, el 17 de agosto de 2004, interpuso recurso gubernativo en el que alegó: 1.º Que dicha señora y su entonces esposo adquirieron, con carácter ganancial, por compra la nuda propiedad de la finca de que se trata, cuyo usufructo se lo reservaron los vendedores, según consta en escritura pública autorizada el 21 de octubre de 1985; 2.º Que el mismo día las partes firmaron un documento privado en el que se expresaba que aunque en la escritura figura todo el precio como pagado, la realidad es que determinada cantidad se abonaría al día siguiente y el resto en tres pagos anuales el día 21 de octubre de 1986, 1987 y 1988, y que la compradora se obligaba a atender a los vendedores el resto de sus días; 3.º Que dicho documento privado está admitido