

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

como prueba documental en el procedimiento de separación y en el de divorcio de dicha señora compradora, por lo que tiene condición de documento oficial-público; 4.º Que la inscripción de compra de nuda propiedad es un «extracto» del contrato «vitalicio oneroso» de 21 de octubre de 1985, del cual ahora se solicita la inscripción; 5.º Que dicho contrato vitalicio oneroso es un contrato lícito, admitido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en Sentencias de 28 de mayo de 1965 o 6 de mayo de 1980, entre otras; y 6.º Que dicho contrato vitalicio oneroso se ha aportado mediante copia simple extendida, sellada y fechada el 5 de agosto de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Baracaldo, en procedimiento de divorcio contencioso, siendo este documento un documento oficial y público, conforme a los artículos 317-5º, 318 y 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III

El Registrador de la Propiedad don Juan Antonio Leyva de Leyva emitió su informe en escrito de 26 de agosto de 2004, que tuvo entrada en esta Dirección General el 31 de agosto de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 66, 40, 82 y 329 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002 (Registro Mercantil), 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio y 8 de octubre y 17 de noviembre de 2004, entre otras.

1. En el supuesto fáctico de este expediente mediante instancia se solicita la nulidad de la inscripción por la que se hizo constar la compraventa de la nuda propiedad de determinada finca; y se pide la inscripción de un documento privado de contrato vitalicio oneroso, admitido como prueba documental en determinado procedimiento de divorcio de la compradora, ahora recurrente.

El Registrador de la Propiedad se niega a practicar asiento alguno «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».

2. Conforme al artículo 329 de la Ley Hipotecaria, contra la negativa del Registrador a extender asiento de presentación o a calificar lo procedente es la interposición de recurso de queja. No obstante, por economía de procedimiento, cabe recordar que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, –cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos–, del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de San Vicente de Baracaldo.

2781

RESOLUCIÓN de 7 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cazorla, don Diego Palacios Criado, a inscribir determinado documento judicial sobre división de cosa común.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Diego Palacios Criado, a inscribir determinado documento judicial sobre división de cosa común.

Hechos

I

Don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete interpusieron demanda de división de cosa común ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cazorla contra doña Visitación H.G., solicitando la división material de determinada finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Cazorla. Dicho procedimiento finalizó mediante Auto de 19 de diciembre de 1987 (completado por Auto aclaratorio de 20 de abril de 1988), por el que se declaró haberse realizado a presencia judicial y ratificado por las partes acuerdo transaccional de adjudicación de las respectivas fincas resultantes de dicha división; todo ello según consta en testimonio expedido por la Secretaría Judicial el 23 de septiembre de 2002.

II

Presentado el anterior testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Cazorla (junto con licencia municipal de segregación y certificación de la Gerencia Territorial del Catastro de Jaén relativa a la finca con referencia catastral y plano de situación), fue objeto de la siguiente calificación:

«Visto por Don Diego Palacios Criado, Registrador de la Propiedad de Cazorla, Provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2004/4003, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, con el asiento 846 del Diario 70, expedido el 23 de Septiembre de 2020, por Doña Elena Jiménez Matías, Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Cazorla, donde se siguen autos civiles con el número 135/83.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º No se procede a practicar el asiento solicitado al no constar en escritura pública la operación solicitada.

2.º No prestar el consentimiento todos los titulares afectados.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes 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 a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 50 del Reglamento.

2. Artículo 1261 y 1262 del Código Civil.

... En su virtud: Acuerdo suspender la inscripción objeto de la presente calificación., por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota.

... Cazorla, a 26 de julio de 2004. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Diego Palacios Criado.»

III

Por medio de escrito que tuvo entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 23 de agosto de 2004, don Emilio Henares Gómez y doña Lourdes de Simón Navarrete interpusieron recurso gubernativo contra dicha calificación, en el que alegaron: 1.º Que, conforme a los artículos 2.3.º y 3 de la Ley Hipotecaria, en la documentación presentada consta la realización de un acto o contrato, la transacción judicial y el acuerdo de división y segregación de una finca común; y dicho acto se ha consignado en documento auténtico expedido por Autoridad Judicial; 2.º Que al tratarse de una segregación practicada de hecho en documento judicial que no es necesario el consentimiento de la otra parte a la que en aquel mismo acto se adjudicó la otra parte segregada ya que será ésta o sus herederos en la actualidad los que con igual título que el presente procedan a la inscripción de su parte adjudicada si así lo estiman conveniente.