

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20072** *Resolución de 29 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 48, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia, con rectificaciones en la descripción.*

En el recurso interpuesto por doña L. L. L., Abogada, en nombre y representación de don F. J. A. P. J., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 48, doña María Soriano Bayot, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia, con rectificaciones en la descripción.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Juan López Durán, el 25 de marzo de 2011, con número de Protocolo 508, se procedió a la adición de la herencia causada al fallecimiento de don M. A. A. N. En dicha escritura la finca se describe de la siguiente forma: «Parcela de terreno o solar en término de Barajas (Madrid), al sitio de Retamar, denominado también Colonia Llorente. Corresponde a la parcela 605 del plano de parcelación de la Colonia Llorente. Linda por su frente al Sur en línea de 31 metros con la calle n.º 2, hoy calle Febrero, abierta en terrenos de esta misma procedencia; por la derecha entrando, al Este, en línea de 40 metros con la parcela 604 de la Colonia Llorente; al Oeste entrando, en línea quebrada compuesta por varios tramos rectos que miden en total 53 metros con tierras de M. M. Afecta la figura de un polígono irregular que asemeja un triángulo rectángulo en el que la hipotenusa está formada por varias rectas y encierra dentro de su perímetro una superficie de 591 metros cuadrados». La descripción registral es del siguiente tenor: «Urbana.—Parcela de terreno o solar en término municipal de Barajas, provincia de Madrid, al sitio del Retamar, denominado también "Colonia Llorente". Que linda por su frente al Norte, en línea de treinta y un metros, con la calle número dos, abierta en terrenos de esta misma procedencia; por la derecha entrando, al Oeste, en una línea quebrada compuesta de tres rectas que miden cincuenta y tres metros, con tierras de M. M.; al Este o izquierda, en línea de cuarenta metros; y al Sur o testero, en línea de treinta y un metros, con terrenos de esta misma procedencia que continúa siendo propiedad de los vendedores. Afecta la figura de un polígono y encierra dentro de su perímetro una superficie de quinientos noventa y un metros cuadrados, equivalentes a siete mil seiscientos doce pies, también cuadrados».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 48, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Se solicita la rectificación de la descripción física de la finca número 12220 (antes finca 3646 del Registro de la Propiedad número 11 de Madrid), existiendo dudas fundadas en la identificación de la finca por lo que será necesaria acta de notoriedad o expediente de dominio. Fundamentos Jurídicos.—Artículo 298 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, se suspende la inscripción del documento por el defecto señalado. Se hace constar: a) Que el asiento de presentación que ha motivado el documento objeto de calificación ha quedado prorrogado por sesenta días desde la recepción de esta última. b) Que puede solicitarse anotación preventiva por defecto subsanable durante su plazo de

vigencia. c) Que esta calificación ha sido notificada al Notario autorizante y al indicado presentante del título. d) Que contra esta calificación (...) En Madrid a uno de junio de dos mil once.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), María Soriano Bayot».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. L. L., abogada, en nombre y representación de don F. J. A. P. J. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 30 de junio de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: que la finca aparece identificada correctamente, según consta en el informe del arquitecto don P. G. M., realizado en base al Registro de la Propiedad, escrituras que justifican el tracto sucesivo, información catastral, «Plan General de Ordenación Urbana» y demás documentación; y, que la finca, tal y como aparece descrita en el Registro de la Propiedad, no es viable –si calculamos la superficie de la finca con los lindes que constan en el Registro actualmente– nunca podría tener la superficie de quinientos noventa y un metros cuadrados, la cual no es controvertida. En este caso, existe ya la finca inscrita, y sólo se pretende la rectificación de los lindes, que se tomaron desde orientación inadecuada, coincidiendo los lindes Este y Oeste, y no los Norte y Sur, que están cambiados, sin que afecte a la cabida, por lo que es procedente la inscripción de la rectificación; más aún cuando todos los propietarios están de acuerdo.

## IV

La registradora emitió informe el día 11 de julio de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 20, 30, 38, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2.2, 3.3 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero y 21 de junio de 2004, 11 de octubre de 2005, 16 de enero y 16 de junio de 2010 y 19 de abril de 2011.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de adición de herencia en la que se modifican determinados linderos de la finca registral, manteniéndose, no obstante, su superficie, tal y como se recoge en los antecedentes de hecho.

Como defecto alega la registradora la existencia de dudas fundadas en la identificación de la finca por lo que es necesaria acta de notoriedad o expediente de dominio.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso, basada en una previa cuestión más fáctica que jurídica, consiste en decidir si las diferencias descriptivas respecto de la finca, entre las que figuran en el título calificado y las que constan en el Registro señaladas por la registradora, son o no de entidad suficiente para generar dudas acerca de la identidad de la finca.

3. El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con 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 y 21 de junio de 2004, 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). Por otro lado, cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en el título de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, salvo que dicha 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. Resolución de 11 de octubre de 2005).

En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su 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 desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resoluciones de 7 de enero de 1994 y 16 de junio de 2010).

4. En relación con la rectificación de la descripción registral, el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la rectificación de la cabida de una finca, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca, ordenando, en otro caso, al registrador, no practicar la inscripción. Además, su apartado noveno añade que la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos, debiendo ajustarse dicha acta en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla octava.

5. Lo anteriormente expresado no ha sido modificado, sino confirmado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, por cuanto la incorporación a los asientos de la descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, sólo podrá llevarse a efecto si el registrador de la Propiedad, a través de la calificación que realice de acuerdo con los procedimientos establecidos por la legislación hipotecaria, aprecia la debida identidad con la finca registral. Así se deduce de distintos artículos del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Así, el artículo 2.2 establece que lo dispuesto en esta Ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción en dicho Registro; el artículo 3.3 (artículo modificado por el apartado uno de la disposición final decimotercera de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible) determina que, salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos; y el artículo 18 dispone que en relación al procedimiento de subsanación de discrepancias y de rectificación (artículo modificado por el apartado seis de la disposición final decimotercera de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía

Sostenible) que la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, al modificar el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, introduce como novedad, en su artículo 18.2, la colaboración de los notarios en los procedimientos de actualización de bases gráficas catastrales. Se pretende con ello adecuar o coordinar la configuración o superficie de la parcela catastral con la realidad física existente en el momento del otorgamiento del documento, con motivo del cual se inicia. Es decir, no implica necesariamente la rectificación del contenido de los asientos registrales en lo relativo a la descripción de las fincas, que ha de ser objeto de calificación registral, como reconoce el mismo precepto, al afirmar «...sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador de la propiedad en el ejercicio de sus competencias», que son entre otras, en lo que se refiere a esta materia, las impuestas en el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, antes visto.

6. Por lo que se refiere al presente expediente, la nueva descripción que se pretende inscribir presenta diferencias muy importantes con la que resulta del Registro. En particular, se añade que corresponde a la parcela 605 del plano de parcelación de la «Colonia Llorente»; se modifica el lindero Sur y se dice que corresponde a la calle Febrero; al Este, se añade que linda con la parcela 604 de la Colonia Llorente; se suprime el lindero Norte; se dice que asemeja un triángulo rectángulo en el que la hipotenusa está formada por varias rectas; y se suprime la colindancia con terrenos de esta misma procedencia que continúa siendo propiedad de los vendedores.

Todas estas rectificaciones se realizan según las manifestaciones que realizan los comparecientes a partir de un informe emitido por el arquitecto colegiado don P. G. M., sin cumplimentarse las exigencias legales a las que se refieren los párrafos anteriores de esta Resolución y sin que, como se ha dicho, puedan tenerse en consideración documentos aportados durante la tramitación del recurso.

De lo anteriormente expuesto se entiende que sean razonables las dudas y cautelas de la registradora respecto a la identificación de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de inscripción con la superficie según Registro.

En consecuencia, 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, 29 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.