

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7879 *Resolución de 16 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, a la alteración de las vías de situación de unos locales en propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don José Antonio Rivera Álvarez, notario de Arucas, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, a la alteración de las vías de situación de unos locales en propiedad horizontal.

Hechos

I

Se presenta escritura autorizada por el notario recurrente por la que se venden un local y una plaza de garaje en una propiedad horizontal. En la descripción del local se hace constar que se sitúa en la planta baja del «edificio construido sobre la parcela D en el sector 19 de la Urbanización El Cerrillo, sitio conocido por la Hacienda del Mirón, en el término municipal de Arucas, provincia de Las Palmas, hoy calle C.».

En la descripción de la plaza de garaje se dice se halla en la «planta sótano del edificio construido sobre la parcela D en el sector 19 de la Urbanización El Cerrillo, sitio conocido por la hacienda de Mirón, en el término municipal de Arucas, provincia de Las Palmas, hoy C/ R. N.º 8».

II

El registrador no practica la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento recibido por vía telemática y presentado el día 30/12/2011 y suscrito en Arucas el 29/12/2011 por José Antonio Riera Álvarez, número 1992/2011 y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas, no se practica inscripción alguna por los siguientes defectos: 1.º no se acredita la presentación del título a efectos de la liquidación del impuesto establecido por la ley que devenga el acto que se pretende inscribir. 2.º En cuanto a la determinación de las vías de situación de las fincas, por no acreditarse debidamente. Dicha calificación se basa en los siguientes Hechos: 1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina presentado el día 30/12/2011, asiento 1740 del tomo 93 del Diario, entrada número 4453 de 2011. 2.º el documento tiene por objeto un acto sujeto a la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin que se acredite su presentación al pago del mismo. 3.º Al describir las fincas, se determina sus vías de situación, sin que se aporte documentación alguna que así lo acredite; de las certificaciones catastrales aportadas no resulta dicha denominación en las vías de situación. Fundamentos de Derecho: En cuanto al primer defecto: Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tras la redacción dada por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre y Resolución a la consulta vinculante a la Dirección

General de Tributos de 17 de julio de 2008. En cuanto al segundo: principio de determinación registral La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Las Palmas de Gran Canaria, diecinueve de enero del año dos mil doce El registrador».

III

El recurrente impugna la calificación alegando: 1. Sobre la identidad de la finca. En ningún momento la calificación pone en duda la identidad de la finca que constituye el objeto del negocio jurídico. Se trata de una finca inscrita, se testimonia en la escritura la información registral y en la descripción escrituraria se reflejan todos los datos identificadores y coincidentes con el título previo y el asiento registral, de modo que no existe duda alguna sobre qué finca se transmite. También refleja la escritura la declaración de los interesados actualizando la localización de la finca, que por estar ubicada en un edificio de nueva construcción aún no tiene catastralmente reflejada la nueva nomenclatura. Por lo expuesto, no se actualiza la descripción por lo que resulte del Catastro, tal y como dice el artículo 171 del Reglamento Notarial, pero ello no impide que en la escritura se refleje la calle y número que se le han asignado, aunque ello se circunscriba a la escritura, que por ser el título legitimador en el tráfico jurídico conviene que así lo refleje para facilitar la identificación real de la finca, sin que por ello se impida la identificación en el asiento registral y en el asiento catastral. Por lo expuesto, el recurrente entiende que no se puede privar al adquirente del derecho a la inscripción cuando el objeto del derecho resulta claramente determinado y no se alberga duda alguna que impida el acceso al Registro. En este sentido, por ejemplo, se cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2011, según la cual cuando los títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, concretamente cuando las discrepancias no generan dudas sobre la identidad de la finca; y, 2. Sobre el fundamento de la calificación. Dada la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en este apartado, y las últimas Resoluciones que sobre el particular se han publicado, el recurrente indica que la calificación no puede fundarse propiamente en la cita de principios hipotecarios, sino que ha de hacerlo en normas de derecho positivo, que deben ser citadas y justificada su aplicación al caso concreto, señalando que la infracción de una norma positiva es lo único que puede justificar una calificación desfavorable, como dice la Resolución de 21 de diciembre de 2011.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el oportuno informe. En el mismo aclara que, con posterioridad, se practicó la inscripción, suspendiendo únicamente la alteración de los nombres de las vías de situación, por no aportarse documentación alguna acreditativa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, regla tercera, y 437 de su Reglamento, artículos 3 y 11 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 como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 27 de septiembre de 2002.

1. Se plantea en el presente recurso si por la simple afirmación de uno de los titulares de una propiedad horizontal pueden hacerse constar los nombres de las calles con las que linda el edificio, que aparecen inscritos únicamente con la letra y número de la parcela en la urbanización correspondiente; y si es éste un defecto que impida la inscripción.

2. El cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que pueda modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3 y 11 de la Ley del Catastro Inmobiliario), y debe acreditarse ante el Registro.

3. Esto no obstante, cuando no hay duda, como no la hay en el presente supuesto, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca transmitida, la no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo que deba impedir el tráfico jurídico y el acceso de la venta al Registro de la Propiedad; sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal (cfr. artículo 437, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario).

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en los términos expresados.

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, 16 de mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.