

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10038 *Resolución de 19 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Castrojeriz, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don R. O. A. y doña A. A. T. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Castrojeriz, don Eduardo Bravo Romero, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de adición de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Guadalajara, don Carlos Monedero San Martín, de fecha 4 de enero de 2012 y con el número 10 de orden de su protocolo de ese año, se procedió a otorgar por doña A. A. T y don R. O. A., operaciones de adición de la herencia del finado don R. O. G., esposo y padre respectivamente de los otorgantes y hoy recurrentes. En la citada escritura, se incluyó en el inventario, la sexta parte indivisa de las fincas y participaciones indivisas de fincas que se detallan en la nota de calificación que se reseñarán en lo que interese al expediente.

Es también de interés para este expediente, señalar que la escritura de herencia y aprobación de operaciones particionales del causante don M. O. G., se otorgó ante el Notario de Castrojeriz, don Alejandro Soto Ruiz, con fecha 26 de enero de 1983, con el número 55 de orden de su protocolo de ese año. La escritura de manifestación y adjudicación de la herencia de doña M. O. G. fue otorgada ante el Notario de Castrojeriz, don Eduardo Varela Díez, con fecha 7 de agosto de 1995 y con el número 317 de orden de su protocolo de ese año.

Que se han tenido a la vista, para la resolución de este expediente, copias de las certificaciones de los Libros del Registro, explicativas de la procedencia e inscripciones de las fincas y participaciones de fincas objeto del mismo, para la mejor resolución del recurso.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Castrojeriz el día 25 de enero de 2012, y fue objeto de calificación en parte negativa de 11 de febrero que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Previa calificación del precedente documento, presentado el veinticinco de enero del año dos mil doce, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado las siguientes inscripciones: Finca 1) n.º 1844 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 201 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000334453. Finca 2) n.º 1.845 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 218 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000334460. Finca 3) n.º 1.847 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 12 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000334484. Finca 4) n.º 1.861 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 13 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000334491. Finca 5) n.º 3.806 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 163 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 5.ª, con Idufir. Finca 6) n.º 3.442 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 217 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000338666. Finca 7) n.º 9.694 de Asnillas de Riopisuerga, en el Folio 205 del Tomo 1.607, Libro 47, Ins. 6.ª, con Idufir. Finca 8) n.º 3.060 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 219 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000335542.

Finca 9) n.º 3.081 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 220 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 6.ª, con Idufir 09005000335566. Finca 10) n.º 3.889 de Palacios de Riopisuerga, en el Folio 221 del Tomo 1.614, Libro 18, Ins. 43, con Idufir, el usufructo vitalicio a favor de doña A. A. T. y la nuda propiedad a favor de don R. O. A. Las fincas n.º 2, 5 y 9 se han inscrito en cuanto a las participaciones inventariadas de 2/42, 2/336 y 2/42 partes indivisas respectivamente, no practicando operación alguna en cuanto a 5/42, 5/336 y 5/42 partes indivisas respectivamente que están inscritas a nombre del causante. No se refleja la Referencia Catastral en la inscripción de las fincas 5, 7, 8 y 10, por no existir identidad entre el Certificado de Catastro y la descrita en el título, conforme a los artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Cancelada por caducidad una nota de afección al pago del impuesto. Los derechos inscritos, titularidades y cargas, resultan de la nota simple informativa que se adjunta. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y con los efectos de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria.—Las fincas 3, 4 y 10 se han inscrito únicamente en cuanto a 1/18, 1/48 y 1/42 partes indivisas respectivamente, conforme a los siguientes: Hechos: 2/18 1/48 y 1/42 partes indivisas respectivamente de dichas fincas no están registradas a nombre del causante. Fundamentos de Derecho: El artículo 20 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, establece que "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos".—Suspendidos los excesos o defectos de cabida de las fincas n.º 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9 y 10, conforme a los siguientes: Hechos: No coincide la descripción de las fincas en la Certificación Catastral con la que consta en el Registro, teniendo por tanto dudas fundadas sobre la identidad de las mismas. Fundamentos de Derecho: El artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en relación con la Ley 13/1996, exigen para inscribir tanto los excesos como los defectos de cabida, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la misma en el título, de la que resulte además estar catastrada a favor del transmitente o adquirente y que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de las mismas. Contra la presente (...) Castrojeriz, 11 de febrero de 2012. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Eduardo Bravo Romero. Registrador».

III

El día 12 de marzo de 2012, don R. O. A. y doña A. A. T. interpusieron recurso contra la calificación, presentado directamente en este Centro Directivo y en el que en síntesis alegan lo siguiente: «Primera.—Las fincas tienen su origen en dos escrituras cuyos títulos constan debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. Don R. O. G., junto con sus hermanos y padre otorgaron, con fecha 26 de enero de 1983, ante el Notario de Castrojeriz (Burgos), don Alejandro Soto Ruiz, al número 55 del orden de su protocolo, escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales y disolución de comunidad referido al fallecimiento de su madre, habiéndose adjudicado a su esposo y padre, don R. O. G., el pleno dominio de los bienes números 5, una séptima parte indivisa de las fincas números 10, 13 y 28 que se describían en la citada escritura, así como una séptima parte indivisa de la finca número 27. Las indicadas fincas recogidas en el título originario se corresponden con las descritas actualmente en las siguientes fincas: La finca número 10 de la escritura del año 1983, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 2 de la escritura del año 2.012. La finca número 13 de la escritura del año 1983, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 5 de la escritura del año 2012. La finca número 27 de la escritura del año 1983, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 9 de la escritura del año 2012. La finca número 28 de la escritura del año 1983, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 10 de la escritura del año 2012. Según puede apreciarse todas estas fincas tienen en el margen

de la escritura el cajetín de inscripción registral correspondiente, excepto la última recogida bajo el número 28 de la escritura del año 1983 (que se corresponde con la Bodega). De igual forma, don R. O. G., junto con sus hermanos otorgaron, con fecha 7 de agosto de 1995, ante el notario de Castrojeriz, don Eduardo Varela Díez, al número 317 del orden de su protocolo, escritura de manifestación y adjudicación de herencia referido al fallecimiento de su hermana, doña M. O. G., habiéndose adjudicado a su esposo y padre, don R. O. G., una sexta parte en pleno dominio y proindiviso de todos los bienes inventariados en la señalada escritura. Las indicadas fincas recogidas en el título originario se corresponden con las descritas actualmente en las siguientes fincas: La finca número 1 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 1 de la escritura del año 2012. La finca número 2 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 2 de la escritura del año 2012. Otra séptima parte fue adquirida en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 10. La finca número 3 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 3 de la escritura del año 2012. La finca número 4 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 4 de la escritura del año 2012. La finca número 5 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 5 de la escritura del año 2012. Otra séptima parte fue adquirida en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 13. La finca número 6 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 6 de la escritura del año 2012. La finca número 7 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 7 de la escritura del año 2012. La finca número 8 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 8 de la escritura del año 2012. La finca número 9 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 9 de la escritura del año 2012. Otra séptima parte fue adquirida en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 27. La finca número 10 de la escritura del año 1995, se corresponde con la descrita actualmente bajo el número 10 de la escritura del año 2012. Otra séptima parte fue adquirida en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 28. Según puede apreciarse todas estas fincas tienen en el margen de la escritura el cajetín de inscripción registral correspondiente. Segunda.—La calificación no ofrece argumento nítido en el que se detalle las causas por las que no se inscriben las fincas a nombre de los recurrentes, y sin embargo se mantienen la titularidad de las fincas a nombre del fallecido. Si se analiza exhaustivamente los argumentos por los que se rechaza la inscripción registral podemos comprobar como no queda clara la razón por la que se mantiene una parte de la participación indivisa a nombre del fallecido. Los títulos de propiedad que se aportan al presente escrito, los cuales fueron debidamente detallados en la escritura de adición de herencia otorgada, describen y detallan en debida forma cual era la participación indivisa que el fallecido tenía en todos y cada uno de los bienes adquiridos por herencia. Es más, en los propios títulos de propiedad se recogen los cajetines registrales de las inscripciones practicadas en su día, lo que no hacen sino acreditar en debida forma la titularidad del fallecido en todas y cada una de las participaciones indivisas de las fincas heredadas. La presente escritura de adición de herencia, no hace sino trasladar por motivo del fallecimiento las fincas que eran titularidad con carácter privativo del fallecido, don R. O. G., y sin embargo, el registrador deniega la inscripción de las citadas participaciones, dejando sin calificar ni inscribir, y no practicando operación alguna de inscripción en cuanto a 5/42, 5/336 y 5/42 partes indivisas respectivamente "...que están inscritas a nombre del causante". Ciertamente que las fincas 2, 5 y 9 eran de titularidad y propiedad de don R. O. G., pero tras su fallecimiento, y habiendo otorgado la escritura de aceptación y adición de herencia correspondiente, la propiedad de las mismas ha sido transferida a sus correspondientes herederos. En cuanto a las fincas números 3, 4 y 10 se indica que únicamente se han inscrito en cuanto a una participación indivisa, pero que no practica inscripción al no estar las mismas a nombre del causante. Contrariamente a tales hechos hemos de hacer referencia en cuanto los

propios documentos públicos que se acompañan bajo los documentos números dos y tres al presente escrito, y de los cuales se deduce que tras la inscripción registral obrante en las mismas, éstas deberían de constar inscritas a nombre del fallecido en las participaciones indivisas descritas e inscritas en el citado registro (tal y como se acredita con los cajetines de inscripción del mismo registro».

El 20 de marzo de 2012 se remite por este Centro Directivo, al registrador de la Propiedad de Castrojeriz, don Eduardo Bravo Romero, copia del recurso y se solicita su tramitación, además de significar que la documentación aportada por los recurrentes no era original. Tuvo salida el 21 de marzo y es recibido por el registrador el día 23 de marzo. El día 29 de marzo, se remite escrito por el registrador a los recurrentes, por correo certificado con acuse de recibo, solicitando la documentación original del título objeto de la calificación y copia de la nota o testimonio de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Se recibió por los interesados los días 2 y 9 de abril. El día 11 de abril, con entrada en este Centro Directivo de fecha 12 de abril de 2012, se presentó escrito de contestación al requerimiento, en el que se aportaba la documentación original solicitada y además se analiza y hace ampliación del recurso en los términos siguientes: «Segunda.—Análisis pormenorizado e irregularidades detectadas en la inscripción de cada una de las fincas objeto de calificación. 1.—Finca urbana... Nada que objetar en cuanto a la calificación realizada por el registrador. 2.—Finca urbana... Nada que objetar en cuanto a la descripción realizada por el registrador. No obstante, entendemos que se comete un error material al mantener la titularidad del fallecido don R. O. G. en un porcentaje de 4/42 partes. La propiedad que mantenía el fallecido venía de la siguiente titularidad: Una séptima parte (1/7) fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 10. Una sexta parte de una séptima parte (1/42), fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 2. En la actualidad, y tras la calificación efectuada por el Registrador, se mantiene erróneamente la titularidad del fallecido don R. O. G. en un porcentaje de 4/42 partes. Únicamente consta inscrita a nombre de los comparecientes 2/42 partes de la finca. Faltaría por completar la titularidad de 1/42 parte de la finca. 3.—Finca rústica descrita en el polígono 501, parcela 5008. Nada que objetar en cuanto a la calificación realizada por el Registrador. 4.—Finca urbana sita en la calle Mayor, número 34. La calificación realizada por el registrador es errónea en cuanto a su descripción, pues ésta el registrador la denomina... Igualmente está errónea la referencia catastral, que la describe, en lugar de la realmente a calificar... Si se analizan las descripciones de las fincas podemos concluir que ésta finca está confundida y cambiadas sus titularidades con la finca número 9 de la escritura. Es decir, que los datos de la finca 4 deberían incorporarse en la finca 9, y viceversa. 5.—Finca rústica descrita en el polígono 515, parcela 25.118. Nada que objetar en cuanto a la descripción realizada por el registrador. No se describe la referencia catastral, ni el polígono y parcela de la finca. La propiedad que mantenía el fallecido venía de la siguiente titularidad: Una cincuenta y seis parte (1/56) fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 10. Una sexta parte de una séptima parte (1/336), fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 2. No obstante, entiende el recurrente que se comete un error material al mantener la titularidad del fallecido don R. O. G. en un porcentaje de 5/336 partes. En la actualidad, y tras la calificación efectuada por el registrador, se mantiene erróneamente la titularidad del fallecido don R. O. G. en un porcentaje de 5/336 partes. Únicamente consta inscrita a nombre de los comparecientes 2/336 partes de la finca. 6.—Finca rústica descrita en el Polígono 516, parcela 484. Nada que objetar en cuanto a la calificación realizada por el registrador. 7.—Finca rústica descrita en el Polígono 510, parcela 5034. Nada que objetar en cuanto a la calificación realizada por el registrador. No se describe la referencia catastral, ni el polígono y parcela de la finca. 8.—Finca rústica descrita en el polígono 515, parcela 5068. Nada que objetar en cuanto a la calificación realizada por el registrador. No

se describe la referencia catastral, ni el polígono y parcela de la finca. 9.—Finca urbana... La calificación realizada por el registrador es errónea en cuanto a su descripción, pues ésta el registrador la denomina como... Igualmente está errónea la referencia catastral... Si se analizan las descripciones de las fincas podemos concluir que ésta finca está confundida y cambiadas sus titularidades con la finca número 4 de la escritura. Es decir, que los datos de la finca 9 deberían incorporarse en la finca 4, y viceversa. Además está errónea la titularidad en la propiedad que mantenía, ya que entendemos ésta consta confundida con la titularidad devenida de la finca número 10. En concreto, el fallecido traía de la siguiente titularidad: Una sexta parte de una séptima parte (1/42), fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 9. Sin embargo en la calificación consta que figura con 7/42 partes de titularidad, de las cuales en la actualidad, y tras la calificación efectuada por el registrador, se mantiene erróneamente la titularidad del fallecido don R. O. G. en un porcentaje de 5/42 partes. Únicamente consta inscrita a nombre de los comparecientes 2/42 partes de la finca. Lo cierto es que la titularidad de los reclamantes sería de 1/42 partes, por lo que entienden los recurrentes que la calificación está confundida con la descrita en la finca número 10 que pasamos a detallar a continuación.

10.—Finca urbana... La descripción realizada por el registrador es correcta. No obstante, y según se indicaba en el apartado anterior, consta errónea la titularidad en la propiedad que mantenía el fallecido, ya que entienden ésta consta confundida con la titularidad devenida de la finca número 9. En concreto, el fallecido traía de la siguiente titularidad: Una séptima parte (1/7) fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en la escritura de herencia del año 1983, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 28. Una sexta parte de una séptima parte (1/42), fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, cuyo inmueble era el recogido bajo el número 9. En la calificación consta que figura con 1/42 partes de titularidad, de las cuales en la actualidad, y tras la calificación efectuada por el registrador, se mantiene erróneamente la titularidad de los comparecientes 1/42 partes de la finca, en lugar de los 7/42 partes que les corresponden. Lo cierto es que la titularidad de los reclamantes sería de 7/42 partes, por lo que se entiende que la calificación está confundida con la descrita en la finca número 9, a la que se remiten los recurrentes».

IV

El día 19 de abril de 2012 se dio traslado del recurso al Notario autorizante de la escritura a los efectos de su informe y alegaciones en su caso, con recepción por el mismo el día 20 de abril, sin que a la fecha se haya producido escrito alguno por su parte, y por lo tanto habiendo transcurrido el plazo de cinco días, se procede a la emisión del informe por el registrador.

V

Mediante escrito con fecha 27 de abril de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 28 del mismo mes). A dicho informe acompañan los títulos objeto del expediente, y certificaciones comprensivas del contenido de los Libros del Registro y relativas a las fincas y participaciones de las fincas objeto del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20.1 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 50 y siguientes, en especial el 53, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del orden social; 45 y 48 de la Ley del Catastro y del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1. La resolución de este recurso se plasma en sí misma mediante el análisis detallado de cada una de las fincas que son objeto del expediente y por el orden que el recurrente emplea en su escrito de recurso:

a) En cuanto a la finca 2 del inventario, registral 1845 respecto de la cual se indica en la nota de despacho que: «Las fincas n.º 2... se han inscrito en cuanto a las participaciones inventariadas de 2/42 no practicando operación alguna en cuanto a 5/42, partes indivisas respectivamente que están inscritas a nombre del causante...». Se señala en la escritura calificada que don R. O. G. es dueño de una sexta parte indivisa, -1/6- de dos séptimas partes indivisas -2/7- de la misma, o lo que es lo mismo de 2/42 partes indivisas, y se adjudica este porcentaje en la escritura calificada, por lo que se ha procedido a inscribir este porcentaje, que es el inventariado, no practicándose operación alguna en cuanto al resto, pues la escritura, por motivos que se desconocen (posible venta, error material, etc.), no lo adjudica a nadie. En consecuencia no procede denegar nada en la nota de calificación, ni inscribir nada distinto, tal como se hace en la misma, procediéndose únicamente a informar que el causante además de las participaciones inventariadas en la escritura, tiene otras inscritas a su nombre. El recurrente manifiesta en el escrito de ampliación de recurso que se entiende que se comete un error material al mantener la titularidad del fallecido don R. O. G., en un porcentaje de 4/42 partes, pues la propiedad del fallecido venía de una séptima parte (1/7) que fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en una escritura de herencia del año 1983, y una sexta parte de una séptima parte (1/42) que fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995. Está correctamente puesta la nota de calificación, ya que la única titularidad con la que trabaja la escritura, es una sexta parte indivisa -1/6- de dos séptimas partes indivisas -2/7- de la misma, o lo que es lo mismo de 2/42 partes indivisas. Por lo tanto es correcto lo señalado en la en la nota de calificación, procediendo a practicar la inscripción en los porcentajes inventariados en la escritura, con indicación de la situación registral de otros porcentajes propiedad del causante, a efectos informativos.

b) En cuanto a la finca 3 del inventario, registral 1.847 respecto de la cual se indica en la nota de calificación que «Las fincas 3... se han inscrito únicamente en cuanto a 1/18 partes indivisas respectivamente, conforme a los siguientes... 2/18, partes indivisas respectivamente de dichas fincas no están registradas a nombre del causante». Se señala en la escritura calificada que don R.O. G. es dueño de una sexta parte indivisa, como resulta de la misma, por herencia de doña M. O. G., en virtud de escritura otorgada en Castrojeriz el 7 de agosto de 1995, ante el Notario, don Eduardo Varela Díaz, con el número 317 de protocolo. En la inscripción 3.ª del historial registral de la finca, se practicó la herencia de doña M. O. G., donde consta que la misma es dueña de la totalidad de la finca según el título y según el Registro de una tercera parte indivisa de la finca, habiéndose practicado la inscripción en su día de un tercio -1/3- a favor de los hermanos don P., don R., don S., doña C., y doña M. O. G., y de doña M. O. O. por sextas partes indivisas y suspendiéndose en cuanto a 2/3 partes indivisas por falta de previa inscripción a favor del causante, quedando inscritas a favor de don R. O. G. 1/6 parte indivisa de 1/3 parte indivisa, o lo que es lo mismo 1/18 parte indivisa de la finca y no una 1/6 parte indivisa, (equivalente a 3/18 parte indivisa) que según el título calificado es dueño el mismo. En este sentido y ante las alegaciones de los recurrentes, si bien hay un cajetín de inscripción en la fotocopia de la escritura 317/95 de la aceptación de la herencia ante el notario de Castrojeriz, lo cierto es que dicho cajetín es complementario de la nota de despacho que consta al final de la misma, donde se refleja con claridad, en cuanto a la finca 3 de dicha escritura (registral 1847), que se suspende la inscripción de 2/3 partes indivisas por aparecer registradas a nombre de otras persona.

La referida finca, se inmatriculó en favor de M. P., O. y E. G. C. por terceras partes indivisas. Posteriormente, en la inscripción segunda se inscribe la herencia de doña M. G. C., constando en la inscripción que doña M. G. C. es dueña de 1/3 parte indivisa según asiento anterior y de 2/3 partes indivisas por compra a don E. y don O. G. C. hace más de diez años, y en consecuencia se inscribe una tercera parte indivisa de la finca a

favor de doña M. G. C. y se suspende en cuanto a 2/3 partes por falta de previa inscripción a favor del solicitante, arrastrándose el problema de tracto sucesivo de la inscripción segunda a la tercera. La ruptura del tracto expuesta, motiva la calificación favorable a la inscripción de 1/18 parte indivisa de la finca 3 del inventario y la suspensión de la inscripción de 2/18 partes indivisas por no estar inscritas a nombre del causante, teniendo su fundamento de Derecho en el principio de tracto sucesivo, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, transcrito en la nota de calificación.

En consecuencia, son correctos los defectos señalados en la nota de calificación recurrida, los cuales, además han sido confirmados con la fotocopia de la nota de despacho que aparece junto con la fotocopia de título de adquisición del causante, donde se refleja con claridad, en cuanto a la finca 3 de dicha escritura (registral 1.847), que se suspende la inscripción de 2/3 partes indivisas al aparecer registradas a nombre de otras persona.

c) En cuanto a la finca 4 del inventario registral 1.861, respecto de la cual se indica en la nota de despacho que «Las fincas... 4, se han inscrito únicamente en cuanto a 1/48... partes indivisas respectivamente, conforme a los siguientes... 1/48... partes indivisas respectivamente de dichas fincas no están registradas a nombre del causante. Se señala en la escritura calificada que don R. O. G. es dueño de una sexta parte indivisa, –conforme resulta del expositivo de la escritura– de una cuarta parte indivisa (resulta del ordinal 4 del expositivo 3.º de la escritura) de la misma, o lo que es lo mismo de 1/24 o 2/48, en virtud de herencia de doña M. O. G. en virtud de escritura otorgada el 7 de agosto de 1995, ante el Notario de Castrojeriz, don Eduardo Varela Díaz, con el número 317 de protocolo. En la inscripción tercera del historial registral de la finca, se practicó la inscripción de la herencia de doña M. O. G., donde consta que la misma es dueña de una cuarta parte indivisa –1/4– de la finca según el título y de una octava parte indivisa –1/8– según el Registro, practicándose por lo tanto la inscripción de una octava parte a favor de los hermanos P., R., S., C., y M. O. G. y M. C. O. O. por sextas partes indivisas, suspendiéndose entonces en cuanto a 1/8 parte indivisa por falta de previa inscripción a favor del causante, quedando inscritas a favor de don R. O. G. una sexta parte indivisa –1/6– de una octava parte indivisa –1/8–, o lo que es lo mismo 1/48 parte indivisa de finca. (Distinto de 1/6 parte indivisa de una 1/4 parte indivisa que se menciona en el título, lo que haría en su caso una 2/48 parte indivisa, que según ese título es dueño del mismo). Respecto al cajetín de inscripción que se menciona por los recurrentes en su escrito, se trata de un cajetín complementario de la nota de despacho que figura al final de la escritura, donde resulta claro y meridiano que respecto de la registral 1861, se suspende la inscripción de 1/8 parte indivisa por aparecer registrada a nombre de otra persona.

Así pues, la finca se inmatriculó en favor de M. P. y O. G. C. por mitades partes indivisas. Posteriormente, en la inscripción segunda se inscribe la herencia de doña M. G. C., constando en la inscripción que doña M. G. C. es dueña de 1/2 parte indivisa según asiento anterior y de 1/2 partes indivisas por compra a O. G. C. hace más de diez años, y en consecuencia se inscribe 1/2 parte indivisa de la finca a favor de don S., doña M, doña M. del C. O. G. y doña M. C. O. O. por cuartas partes indivisas y se suspende en cuanto a 1/2 indivisa por falta de previa inscripción a favor del transmitente, arrastrándose el problema de tracto sucesivo de la inscripción segunda a la tercera, como se deduce. La ruptura del tracto expuesta, motiva la calificación favorable a la inscripción de 1/48 parte indivisa de esta finca del inventario y la suspensión de la inscripción 1/48 partes indivisas por no estar inscritas a nombre del causante, teniendo su fundamento de Derecho en el principio de tracto sucesivo, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, transcrito en la nota de calificación.

Ante la alegación manifestada en el escrito de ampliación de alegaciones de que la calificación realizada por el registrador es errónea en cuanto a su descripción, pues ésta, el registrador la denomina... (en este sentido hay que entender, que las alegaciones se refieren al contenido de la nota simple que se adjunta a la escritura, en la que figura que la finca registral 1861 de Palacios de Río Pisuerga); de que igualmente está errónea la referencia catastral, que la describe..., en lugar de calificarla...; y de que si se analizan las

descripciones de las fincas podemos concluir que esta finca está confundida y cambiadas sus titularidades con la finca número 9 de la escritura; es decir, que los datos de la finca 4 del inventario deberían incorporarse en la finca 9 del mismo, y viceversa), cabe señalar que según el Registro (inscripciones tercera y cuarta), la panera que describe, finca registral 1861... (resulta la descripción de la misma en el título del causante, de la que se acompaña fotocopia y descripción antigua en el título calificado), pero en la inscripción cuarta del Registro, (herencia de doña C. O. G.) se actualizó a calle del Arco, número 9, incorporándose la referencia catastral, que es la 6688905UM9868N0001KL, no existiendo confusión alguna, como señalan los recurrentes. Por otra parte la nueva descripción, que señala la escritura calificada, está suspendida, sin que este extremo sea objeto de recurso. No existe confusión en el Registro. Lo dicho se confirma con la certificación catastral de la finca en calle del Arco, 9, que se inserta, coincidiendo la referencia catastral, con la inscrita y antes reflejada.

En consecuencia, son correctos los defectos señalados en la nota de calificación recurrida por lo que se refiere a esta finca.

d) En cuanto a la finca 5 del inventario, registral 3.806 respecto de la cual se indica en la nota de despacho que: «Las fincas... número 5... se han inscrito en cuanto a las participaciones inventariadas de 2/336, no practicando operación alguna en cuanto a 5/336... partes indivisas respectivamente que están inscritas a nombre del causante... "Señala la escritura calificada que don R. O. G. es dueño de una sexta parte indivisa -1/6- (resulta del párrafo 1.º del expositivo 3.º de la escritura) de dos cincuenta y seis partes indivisas 2/56 (resulta del ordinal 5 del expositivo 3.º de la escritura) de la misma, o lo que es igual, de 2/336 partes indivisas, y adjudicando este porcentaje la escritura calificada, se procede a inscribir este porcentaje, que es el inventariado, no practicándose operación alguna, en cuanto al resto, pues la escritura, por motivos que se desconocen (posible venta, error material, etc.), no lo adjudica a nadie, y en consecuencia no procede denegar nada, y tan sólo informar, como se hace en la nota de despacho, de que el causante además de las participaciones inventariadas en la escritura tiene otras inscritas a su nombre. Ante la alegación, manifestada en el escrito de ampliación de los recurrentes, de que se entiende que se comete un error material al mantener la titularidad del fallecido don R. O. G., en un porcentaje de 5/336 partes indivisas, pues la propiedad del fallecido venía de una cincuenta y seisava parte (1/56) que fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en la escritura de herencia del año 1983; y una sexta parte de una séptima parte (1/336) que fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, como antes ha quedado expuesto, la única titularidad con la que trabaja la escritura, es una sexta parte indivisa -1/6- (conforme el párrafo primero del expositivo tercero de la escritura) y de dos cincuenta y seisavas partes indivisas 2/56 (conforme el ordinal 2 del expositivo tercero de la escritura) de la misma. En consecuencia, es correcto lo señalado en la en la nota de calificación, procediendo a practicar la inscripción en los porcentajes inventariados en la escritura, con indicación de la situación registral de otros porcentajes propiedad del causante, a efectos informativos.

e) En cuanto a la finca 9 del inventario, registral 3.081 respecto de la cual se indica en la nota de despacho que: «Las fincas número 9 se han inscrito en cuanto a las participaciones inventariadas de 2/42, no practicando operación alguna en cuanto a 5/42... partes indivisas respectivamente que están inscritas a nombre del causante...» Se señala en la escritura calificada que don R. O. G. es dueño de una sexta parte indivisa -1/6- (conforme el párrafo 1.º del expositivo 3.º de la escritura) de dos séptimas partes indivisas -2/7- (conforme al ordinal 9 del expositivo 3.º de la escritura) de la misma, o lo que es lo mismo de 2/42 partes indivisas, y adjudicando este porcentaje la escritura calificada, se procede a inscribir este porcentaje, que es el inventariado, no practicándose operación alguna, en cuanto al resto, pues la escritura, por motivos que se desconocen (posible venta, error material, etc.), no lo adjudica a nadie, y en consecuencia no procede denegar nada, y tan solo informar, como se hace en la nota de calificación, que el causante además de las participaciones inventariadas en la escritura tiene otras inscritas a su nombre. Ante la alegación, manifestada en el escrito de ampliación del recurso, de

que se comete un error material al mantener la titularidad del fallecido don R. O. G., en un porcentaje de 5/42 partes indivisas, pues la propiedad del fallecido era de una sexta parte de una séptima parte (1/42) que fue adquirida por herencia de su hermana, de nuevo, a la vista del contenido del Registro, como antes ha quedado expuesto, la única titularidad con la que trabaja la escritura, es una sexta parte indivisa –1/6– (conforme el párrafo 1.º del expositivo 3.º de la escritura) de dos séptimas partes indivisas –2/7– (conforme el ordinal 2 del expositivo 3.º de la escritura) de la misma, o lo que es lo mismo de 2/42 partes indivisas, que es lo que se ha inscrito, indicando en la nota de despacho a efectos informativos y ante posible error de la escritura, que el causante mantiene la titularidad de 5/42 partes indivisas, puesto que el causante, según el Registro era dueño de 7/42 partes indivisas según las inscripciones siguientes: Inscripción 2.º por la que se inscribió la herencia de don M. O. G., y en una posterior extinción de condominio se inscribió la finca a favor de M., M. C., P, M. A., S., R. A. O. G. y M. C. O. O. por sextas partes indivisas, quedando en consecuencia inscrito a favor del causante R. O. C. 1/7 parte indivisa, o lo que es lo mismo 6/42 partes indivisas; la inscripción tercera del historial registral de la finca, que se practicó por la herencia de doña M. O. G., donde consta que la misma es dueña de 1/7 parte indivisa de la finca según la inscripción anterior, practicándose la inscripción de 1/7 a favor de los hermanos P., R., S., C. y M. A. O. G. y M. C. O. O. por sextas partes indivisas, quedando inscritas a favor don R. O. G. 1/6 parte indivisa de 1/7 parte indivisa, o lo que es lo mismo 1/42 parte indivisa de la finca.

Ante la alegación manifestada en el escrito de ampliación de recurso, de que la calificación realizada por el registrador es errónea en cuanto a su descripción, pues el registrador la denomina..., en este sentido hay que entender, que las alegaciones se refieren al contenido de la nota simple que se adjunta a la escritura, en la que figura que la finca registral 3.081 de Palacios de Río Pisuerga... Igualmente manifiesta el recurrente que es errónea la referencia catastral, que la describe..., en lugar de la que realmente se... Si se analizan las descripciones de las fincas podemos concluir que esta finca está confundida, y cambiadas sus titularidades con la finca número 4 de la escritura, por lo que ha confundido al recurrente. Es decir, que los datos de la finca 9 deberían incorporarse en la finca 4 y viceversa; cabe señalar que, según el Registro (inscripciones tercera y cuarta), la casa que describe, finca registral 3081... (se hace descripción de la misma en el título del causante y además descripción antigua en el título calificado); pero en su inscripción (herencia de doña C. O. G.) se actualizó..., incorporándose la referencia catastral, que es la 6589418UM9868N00010L, no existiendo confusión alguna, como señalan los recurrentes. Por otra parte la nueva descripción, que señala la escritura calificada, está suspendida, como se verá al final del informe, sin que este extremo sea objeto de recurso. No existe equívoco en el Registro. Lo dicho se confirma con la certificación catastral de la, que se inserta en el título, coincidiendo la referencia catastral, con la inscrita y antes reflejada.

Así pues, es correcta la nota de calificación, procediendo a practicar la inscripción en los porcentajes inventariados en la escritura, con indicación de la situación registral de otros porcentajes propiedad del causante a efectos informativos.

f) En cuanto a la finca 10 del inventario, registral 11.686, si bien hoy por traslado es la finca registral 3.889 de Palacios de Río Pisuerga, respecto de la cual se indica en la nota de despacho que las fincas... 10 ...se han inscrito únicamente en cuanto... 1/42 partes indivisas respectivamente, conforme a lo siguiente: 1/42 partes indivisas respectivamente de dichas fincas no están registradas a nombre del causante por los motivos siguientes: Se señala en la escritura calificada que don R. O. G. es dueño de una sexta parte indivisa (conforme el párrafo 1.º del expositivo 3.º de la escritura) de dos séptimas partes indivisas (conforme el ordinal 4 del expositivo 3.º de la escritura) de la finca, o lo que es lo mismo de 2/42 partes indivisas, en virtud de herencia de doña M. O. G., en virtud de escritura otorgada en Castrojeriz el 7 de agosto de 1995, ante el Notario, Eduardo Varela Díaz, con el número 317 de protocolo. De esta última escritura, resulta que es dueña de una sexta parte indivisa de una séptima parte indivisa (lo que son 1/42 partes indivisas, por lo que refleja una contradicción del título calificado en la que se

refiere al título del causante). En la inscripción primera del historial registral de la finca, se practicó la herencia de doña M. O. G., donde consta que la misma es dueña de 1/7 parte indivisa de la finca practicándose la inscripción de 1/7 a favor de los hermanos P., R., S., C, y M. A. O. G. y M. C. O. O. por sextas partes indivisas, quedando inscritas a favor de don R. O. G. en virtud del título señalado en la escritura calificada 1/42 partes indivisas y no 2/42 partes indivisas como señala el título. Suspendiéndose 1/42 partes indivisas, por falta de previa inscripción En esta situación se aportó –en el momento del recurso y por lo tanto no tenido en cuenta en el momento de la calificación– copia de escritura otorgada en Castrojeriz el 26 de enero de 1983, ante su Notario, don Alejandro Soto, con el número 55 de protocolo, donde se aprecia que 1/42 partes indivisas de la finca proceden, no de la herencia de doña M. O. G., como señala la escritura calificada, sino de la herencia de doña M. P. G. C., constando en la nota de despacho, que la finca 28 (10 del inventario de la escritura calificada) no se inscribe por no haberse solicitado. Verificado, con nueva documentación aportada, la situación registral de la finca, resulta que 1/42 partes indivisas de esta finca, las que proceden de la herencia de doña M. del P. G. C., no están inscritas a favor de nadie. Posteriormente se menciona, en el escrito de ampliación de alegaciones, que la propiedad que mantenía el fallecido venía de la siguiente titularidad: una séptima parte (1/7) fue adquirida por herencia de su madre, otorgada en la escritura de herencia del año 1983 y una sexta parte de una séptima parte (1/42), fue adquirida por herencia de su hermana, otorgada en la escritura de herencia del año 1995, entendiéndose que la calificación está confundida con la descrita en la finca número 9, siendo la titularidad de los reclamantes en esta finca de 7/42 partes. Ante las nuevas alegaciones, resulta que la titularidad, que refleja el título calificado es de 2/42 partes indivisas por herencia de doña M. O. G., y en el Registro por herencia de dicha señora sólo constan inscritas 1/42 partes indivisas y en base a dichos datos se produjo la calificación.

Así pues, para la inscripción de las 6/42 partes indivisas restantes en base a la nueva documentación aportada es necesario: 1.–Inmatricular la 1/7 parte indivisa que el causante adquiere por herencia de doña M. P. G. C., y que no están inscritas a favor de nadie, aportando la copia autorizada de la escritura en Castrojeriz el 26 de enero de 1983, ante el notario, don Alejandro Soto, con el número 55 de protocolo, como medio para justificar la previa adquisición de la misma de conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. 2.–Rectificar el título calificado, para inventariar y adjudicar las 7/42 partes indivisas de las que parece dueño el causante, ya que sólo constan tituladas e inscritas 2/42 partes y debe aclararse la titularidad de 1/42 partes que han quedado suspendidas de inscripción.

2. En cuanto a las alegaciones, realizadas en su escrito de ampliación, relativas a las fincas, 4, 5, 7, 8 y 9 relativas a que no se describe la referencia catastral, ni el polígono y parcela de la finca, se señala que en la nota de calificación consta con claridad que: no se refleja la referencia catastral en la inscripción de las fincas objeto del recurso, por no existir identidad entre el certificado de Catastro y la descrita en el título, conforme a los artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Por lo tanto, son suspendidos los excesos o defectos de cabida de las fincas para las que se solicita, ya que no coincide la descripción de las fincas en la certificación catastral con la que consta en el Registro. Teniendo por tanto, dudas fundadas sobre la identidad de las mismas se exige en este caso, para inscribir tanto los excesos como los defectos de cabida, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la misma en el título, de la que resulte además estar catastrada a favor del transmitente o adquirente, para que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de las mismas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y confirmar la nota de calificación en todos sus extremos.

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