

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21890 *Resolución de 7 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se deniega la inscripción de una escritura de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. G. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se deniega la inscripción de una escritura de rectificación.

Hechos

I

Mediante escritura de subsanación autorizada el día 30 de noviembre de 2022 por la notaría de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 2.664 de protocolo, se solicitaba la inscripción a nombre de doña M. M. G. B. de la finca registral número 16/bis del Registro de la Propiedad de Cuenca.

II

Presentada el día 26 de abril de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña G. B. M. M., el día 26 de abril de 2023, bajo el asiento número 290 del 125 y número de entrada 2367, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cuenca María Elisa Basanta Rodríguez, con el número 2664/2022 de su protocolo, de fecha 30 de noviembre de 2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

A la vista del acta de subsanación presentada, no se puede proceder a la operación registral solicitada ya que se pretende unificar bajo un solo número de finca registral el historial de otra finca registral, la número 16/bis, sin que de ninguna manera quede acreditado o documentado que en el título en el que se transmitió la finca registral número 15, también estaba comprendida la finca registral 16/bis (artículo 20 Ley Hipotecaria).

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Cuenca, a dieciocho de mayo del año dos mil veintitrés El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Manuel Alonso Ureba.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. G. B. interpuso recurso el día 15 de junio de 2023 en virtud de escrito y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hecho 1.—La Calificación recurrida es relativa a las primeras actuaciones registrales del Registro de la Propiedad de Cuenca, fincas Registrales números 15 y 16 (actual 16 bis), tras la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861. Es de hecho, mediante Escritura de 5 de febrero de 1863, como son adquiridas las fincas registrales 15 y 16 bis, por su primer titular registral D. J. C. G. M. por compra a D. P. I. M., como figura en la referida Acta de Subsanción (folio 3). La escritura de compraventa completa se encuentra en la referida acta (folios 11 al 14).

Fundamento 1.—Esas dos fincas independientes adquiridas por el referido D. J. C. y registradas en los números 15 y 16 bis, han seguido historiales registrales independientes. De hecho, la recurrida Calificación, basa su denegación en ese hecho, pero no debería haber sido así. Es decir, las fincas registrales 15 y 16 bis, al principio, independientes, son agrupadas en el siguiente título de propiedad, consecuencia de la Herencia tras el fallecimiento del referido D. J. C. La calificación recurrida no hace mención a su agrupación ya que dicho título no tuvo efecto en los asientos registrales, como se explica en los siguientes apartados.

Hecho 2.—Como figura en la referida Acta (folio 4), la finca registral 15 y 16 bis formaban parte de la Escritura de Inventario, Avalúo, División y Adjudicación de bienes al fallecimiento del referido D. J. C. de fecha 17 de enero 1873. La Escritura figura completa en la referida Acta (folios 15 a 26, en concreto folio 19, pero la legibilidad en el Acta no es correcta, el original se encuentra en la matriz notarial de la referida Acta):

“...La Tierra situada en (...), que compró a P. I. por escritura otorgada en esta Ciudad, ante mí el seis de febrero de mil ochocientos sesenta y tres registrada el 10 del mismo, en el Registro de la Propiedad, tomo primero, folios setenta y setenta y uno, fincas número quince y diez y seis, anotaciones letra A. y A.”

Fundamento 2.—“La Tierra” a la que se refiere en singular y que es adquirida a D. P. I., agrupa por tanto, las fincas registrales 15 y 16 (actual 16 bis). La finca resultante es una nueva finca distinta de las fincas registrales iniciales 15 y 16 bis, a las que incluye.

Hecho 3.—En la Escritura de 17 de enero de 1873, no figuran las descripciones y detalles de los bienes de la Herencia del referido D. J. C., sino que figuran en el Inventario de bienes de dicha Escritura de fecha 1 de enero de 1871. En dicho Inventario, sólo hay una finca adquirida a D. P. I., la misma tiene una superficie superior a las fincas registrales iniciales 15 y 16 bis, a las que no nombra en la descripción, porque esa información no se refleja en el Inventario sino en la Escritura. El Inventario completo también se incluye en la referida Acta (folios 27 a 76, en concreto folio 52, la legibilidad en el Acta no es correcta, el original se encuentra en la matriz de la referida Acta). En la Escritura de 17 de enero de 1873, la finca agrupada, al igual que otras más, es asignada proindiviso entre los tres hijos y herederos del referido D. J. C. Sin embargo, ni la Escritura ni su Inventario, se reflejan en asiento registral, como debía haberse realizado y se pierde por tanto del historial registral la información de la agrupación de las fincas registrales 15 y 16 bis en una nueva finca agrupada, que no se crea, sino que permanecen las fincas registrales 15 y 16 bis todavía a nombre del referido D. J. C.

Fundamento 3.—En principio, el hecho anterior es la base de lo que se intenta subsanar, y es que al no tener efecto registral la Escritura de 17 de enero de 1873 y su Inventario en el historial registral de las fincas 15 y 16 bis, los mismos se han visto condicionados por ello, como se verá a continuación. Tampoco es de ayuda, que la información estuviera separada entre la Escritura y el Inventario, sobre todo porque será sólo la descripción del Inventario, la información que figurará en los posteriores títulos de propiedad con efectos en los asientos

registrales y es que dicha descripción, sólo hace referencia a una tierra, la finca agrupada, que incluye a las dos fincas registrales 15 y 16 bis.

Hecho 4.—Como figura en la referida Acta (folio 4), el siguiente título de propiedad, es la Escritura de 23 de diciembre de 1876, de división de Bienes los bienes proindivisos en la Escritura de 17 de enero de 1873. La Escritura también figura completa en la referida Acta (folios 82 a 96, en concreto folio 91, pero la legibilidad en el Acta no es correcta, el original se encuentra en la matriz notarial de la referida Acta). En dicha Escritura la finca agrupada y por tanto las fincas registrales 15 y 16 bis, se asigna al hijo y heredero D. J. M. G. C., que ha fallecido en el momento de otorgar dicha Escritura, la cual se inscribe en el registro de la Propiedad como la segunda Inscripción de la finca Registral 15, quedando la 16 bis sin alteración a nombre del referido D. J. C.

Fundamento 4.—La ausencia de efectos registrales del título de propiedad de 17 de enero de 1873 y que, en el 23 de diciembre de 1876, sólo figurara un resumen de la descripción del Inventario de la escritura de 17 de enero de 1873 de la finca agrupada, determina que en el Registro de la Propiedad sólo se realizara una inscripción en una de las dos fincas que realmente contenía, en concreto en la finca 15, pues la descripción era la que más se parecía. Sin embargo, se debía haberse inscrito como una finca registral nueva, finalizando los historiales registrales de las fincas 15 y 16 bis, que continuarían en el historial registral de la nueva que se hubiera creado.

Hecho 5.—Como figura en la referida Acta, el siguiente título de propiedad, es el de la herencia de la hija y heredera del referido Don J. M., Doña N. G. A., la descripción es idéntica que en el título de 23 de diciembre de 1876 y que se había inscrito en la segunda inscripción de la finca registral 15. Sin embargo, éste título no se inscribe en la finca registral 15, sino como primera inscripción de la finca registral 1304. A pesar de ser inscrita como una finca registral distinta, para el Registro de Propiedad es continuación de la finca registral 15, que deja de estar vigente. En cambio, la finca registral 16 bis continúa vigente y a nombre del referido Don J.C.

Fundamento 5.—Se desconoce el motivo, por el cual el Registro de la Propiedad realizó la creación de la nueva finca registral 1304, ya que se considera a efectos registrales la misma que la finca registral 15. En cambio, que no se realizara ningún asiento en la finca 16 bis, es lógico al entenderse que sólo se había transmitido la finca registral 15 y no la finca agrupada como es en realidad. Mismo motivo expresado en la denegación de la Calificación recurrida.

Hecho 6.—La finca registral 1304 en la actualidad está vigente, a nombre de la recurrente en la inscripción décima y sin cambios en esa descripción hasta esa inscripción décima, en la que se hace constar la única parcela catastral asignada a la finca registral 1304 y que posteriormente es segregada parcialmente.

Fundamento 6.—A efectos del Registro de la Propiedad de Cuenca y del Catastro Inmobiliario, la finca 1304 es una única finca, siendo en origen la finca 15. Queda la finca registral 16 bis vigente a nombre del referido D. J. C.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 27 de junio de 2023 y, tras señalar que en el momento de la interposición del recurso estaba de ausencia legal notificada a esta Dirección General, por lo que —entendía— el plazo para contestar el recurso comenzaba en la fecha de su reincorporación al Registro, que fue el día 26 de junio de 2023, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso la inscripción de una escritura de subsanación, acompañada de escrituras de inventario y herencia de 17 de enero de 1873, en las que

se justifica que la descripción de una de las fincas inventariadas (la finca registral 15, hoy 1.304) que fue objeto de diversas transmisiones inscritas en el Registro de la Propiedad (relacionadas en la propia escritura de rectificación) y que figura finalmente inscrita a favor de la recurrente, comprendía también en los distintos títulos transmisivos «una era de pan trillar» que se corresponde con la finca registral 16 (hoy 16 bis), que por tanto también debe quedar a su nombre.

El registrador deniega la inscripción de la subsanación por entender que nunca hubo una agrupación formal de las dos fincas.

El recurrente entiende que fue un error registral, consistente en entender que sólo se transmitía la finca registral 15, por lo que quedó indebidamente la finca 16/bis a nombre del causante inicial, pero que también las distintas transmisiones debieron comprender ésta.

2. Lo primero que debe advertirse es que no tiene razón el registrador cuando afirma que el plazo para la emisión del informe, en un recurso, cuando el registrador calificador está de licencia por ausencia, es el de su reincorporación. Los plazos legales de tramitación de los recursos no están al albur de la situación personal del registrador, en caso de ausencia o concurso, sino que deben observarse sin dilación, si bien corresponde en su caso el impulso de la tramitación y el cumplimiento de las formalidades legales al registrador accidental o interino.

3. En cuanto al argumento de la necesidad de previa agrupación formal de las escrituras, para poder poner a nombre de la recurrente la finca 16 (hoy 16/bis) a la que se refiere la escritura de subsanación presentada a inscripción, tampoco puede sostenerse.

En la escritura de subsanación se identifican los distintos títulos transmisivos públicos que debieron extenderse también a la finca 16 (hoy 16/bis), que conformaba físicamente una misma finca con la 15, actual 1.304. Además, obran todos ellos inscritos en el Registro de la Propiedad.

4. Por tanto cabe practicar la inscripción a nombre de la recurrente y reanudar el tracto a su favor, sobre la finca 16 (hoy 16/bis), sin que se requiera para ello la previa agrupación formal con aquélla, como tampoco sería necesaria para poder georreferenciar la totalidad de la finca 1.304, como comprensiva de la 16 (hoy 16/bis) – dejando esta sin contenido registral– a través de los expedientes de los artículos 199 o 209 de la Ley Hipotecaria si se quisiera optar por ellos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 7 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.