

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9309 *Resolución de 7 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Markina-Xemein, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agregación.*

En el recurso interpuesto por don Igor Ispizua Omar, Notario de Markina-Xemein, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Markina-Xemein, don Álvaro García Armentia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Markina-Xemein, don Igor Ispizua Omar, de fecha 19 de enero de 2012, número 19 de protocolo, se segrega de la registral 628/J, previa la correspondiente licencia, una finca que responde a la siguiente descripción: «Porción de terreno perteneciente al antiguo pertenecido Artiach, de 20 metros cuadrados, que linda al Norte, con camino de servidumbre, al Este, con heredad de Onaindía, y al Sur y Oeste, con el resto de la finca matriz». Se describe el resto de la finca matriz, en lo que aquí interesa, del siguiente modo: «Heredad llamada Artiach, que mide con sus ribazos 1.880 metros cuadrados, y linda al Este, con heredad de Onaindía, al Sur con la de Alejandro, al Oeste, con camino de servidumbre y al Norte, con camino de servidumbre y porción segregada».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Markina-Xemein el día 20 de enero de 2012, aportándose telemáticamente el justificante del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados debidamente sellado el día 2 de febrero de 2012, y fue objeto de calificación negativa de fecha 20 de febrero de 2012, notificada al día siguiente, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Calificado el precedente documento el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los siguientes motivos: 1) En la presente escritura se segrega de la finca registral 628/J, concretamente del pertenecido denominado «Heredad llamada Artiach» una porción de terreno de 20m². Se aprecia cierta incoherencia a la hora de fijar los linderos de la finca segregada y del resto de la matriz, ya que si aquella linda al sur y al oeste con el resto de la finca matriz, ésta debería lindar no sólo al Norte, como se dice en la escritura, sino también al Este con la porción segregada. 2) La finca segregada es objeto de venta por un precio de 1.000 euros; sin embargo, no se ha identificado la forma en que se ha hecho el pago (art. 10LH; art. 24LN; art. 177RN). No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la referida calificación (...). Markina Xemein, 20 de febrero de 2012. El Registrador; Fdo. Alvaro García Armentia».

III

Subsanado el defecto relativo a los medios de pago, sin salvar el relativo a la fijación de los linderos entre la porción segregada y la finca matriz el documento vuelve a ser calificado negativamente con nueva nota de fecha 7 de marzo de 2012.

IV

El día 16 de marzo de 2012 el Notario de Markina-Xemein, don Igor Ispizúa Omar, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alegó lo siguiente: Que, si bien, de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario se desprende que la constancia de los linderos es uno de los elementos que contribuyen a la identificación de las fincas, es doctrina jurisprudencial reiterada que la fe pública registral no se extiende a las circunstancias de mero hecho (extensión o cabida de las fincas, linderos de las mismas, etc.), sino sólo a los datos jurídicos (existencia del derecho real, titularidad y contenido del mismo), todo ello sin perjuicio de que la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, señale en su artículo 53.10 mecanismos especiales para la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca, siendo éste el único supuesto en el que el registrador tendrá competencia para valorar los linderos dispuestos en la escritura para identificar la finca, puesto que éstos se basan en meras manifestaciones de los interesados. Opina el recurrente que, el argumento del registrador relativo a la incoherencia a la hora de fijar los linderos entre la finca matriz y la porción segregada, válido desde un punto de vista semántico, podría ser perturbador a la hora de identificar las fincas, y señala como ejemplo para ilustrar su afirmación el supuesto de dos fincas rectangulares imaginarias, de diferentes tamaños, estando la menor de ellas (porción segregada), encuadrada y apoyada sobre la base, que sería el sur, de la mayor (finca matriz); a su juicio, se haría un flaco favor a la identificación de las fincas si para describir el resto se tuviese que situar la porción segregada se sitúa al sur, este y oeste de la matriz.

V

Mediante escrito con fecha de 19 de marzo de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.1.º, 8, 9, 21.1, 38.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria; 47, 50 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1953; 7 de abril de 1981; 23 de mayo de 1989; 14 de noviembre de 1994; 15 de febrero de 1995; 25 de mayo de 2000; 23 de mayo de 2002, y 31 de enero y 2 de junio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1965; 1 de septiembre de 1992; 27 de diciembre de 1996; 5 de febrero de 1999; 6 de julio de 2002; 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005; 3 de septiembre de 2009, y 2 de febrero de 2010.

1. Subsanado el defecto relativo a los medios de pago y no habiendo sido objeto de recurso, la cuestión se centra en determinar si la falta de plena correlación entre los linderos de la porción segregada y de la finca resto es o no causa para suspender la inscripción.

Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículo 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1ª y 51 reglas 2.ª y 3.ª del Reglamento Hipotecario.

Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto.

Aunque el artículo 50 del Reglamento Hipotecario permite que mientras no se opere sobre la finca resto, ésta no sea objeto de descripción completa, exige que se exprese «por lo menos las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación».

Ante una exigencia tan clara, debe ser confirmado el defecto, pues existe indudablemente una discordancia entre la descripción de la finca segregada y la referencia en el resto a los linderos por donde se ha efectuado la segregación, pues, como dice la nota calificadora, si la finca segregada linda al sur y al este con la finca matriz, la referencia a los linderos de ésta debe indicar que sus correlativos linderos norte y oeste, aunque sólo sea en parte, son los de la finca segregada.

2. El Notario esgrime, en esencia, dos argumentos en favor de su postura: primero, que como la fe pública registral no se extiende a las circunstancias físicas de las finca y éstas resultan de las manifestaciones de los interesados, no tiene el registrador competencia para calificar los linderos fuera del caso del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y segundo, que una descripción extraordinariamente pormenorizada de los lindes de la finca puede resultar más perturbadora que beneficiosa para el objetivo pretendido de identificación de la misma.

Frente a ello, resulta que, con independencia de si el principio de fe pública registral se extiende a la mención de los linderos, el principio de legitimación registral sí se extiende a los mismos, dado el carácter de presunción *iuris tantum* que tiene tal principio y la necesaria exactitud a la que debe tender el Registro, también en materia de descripciones, para evitar confusiones en relación con las fincas.

3. Efectivamente, el artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria presume la pertenencia del derecho real inscrito a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y dentro de la forma determinada por el asiento está la referencia a los linderos (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1989), máxime cuando éstos afectan a la delimitación del objeto del derecho real. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha aplicado la presunción del principio de legitimación registral a los linderos, como resulta de las Sentencias de 21 de marzo de 1953; 7 de abril de 1981; 23 de mayo de 1989; 14 de noviembre de 1994; 15 de febrero de 1995; 25 de mayo de 2000; 23 de mayo de 2002, y 31 de enero y 2 de junio de 2008.

En cuanto a las Sentencias que han excluido de la fe pública registral los datos físicos o de mero hecho, o lo han sido con referencia al principio de fe pública registral y no al de legitimación, como reconoce la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1981 (Sentencias de 6 de febrero de 1947; 5 de diciembre de 1949; 30 de abril de 1967; 6 de abril de 1968, entre otras); o bien, cuando han excluido el principio de legitimación, han hecho referencia a otros datos físicos distintos de los linderos (Sentencia de 6 de julio de 2002 y 26 de febrero de 2010 entre otras), o incluso se trataba de supuestos en que a través de la prueba correspondiente se había desvirtuado la descripción registral (Sentencias de 27 de diciembre de 1996 y 5 de febrero de 1999), por lo que no excluyen la presunción *iuris tantum* resultante de los asientos.

4. Especial trascendencia tiene la Sentencia de 23 de mayo de 2002, con cita de la Sentencia de 21 de marzo de 1953, es decir, la de 21 de marzo de esa fecha. Dice así la referida Sentencia de 23 de mayo de 2002: «... cuando están definidos los linderos por los cuatro vientos de la finca reivindicada en las escrituras y acreditada la identificación física de la finca, las dudas que subsistan sobre los linderos no pueden perjudicar al propietario que goza a su favor del principio de legitimación derivado del asiento registral, pues no cabe atribuir nula eficacia a la inscripción ya que ésta ampara al titular también con la presunción que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica, como a

las circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resulten del mismo, de manera que se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificada o declarada su inexactitud, quedando así relevado al titular secundum tabulas de la obligación de probar la concordancia con la realidad extra hipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de la prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada según lo dispuesto en los artículos 1, 9, 21, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria; así se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 (sic) de marzo de 1953, en el sentido de admitir, en principio, la descripción registral, lo que refuerza la conclusión sobre identificación plena en este caso».

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 atiende a la situación y linderos resultante del Registro, a efectos de determinar si la franja de terreno discutida, correspondía a la finca por estar comprendida dentro de los linderos que señala el Registro, debiendo prevalecer la descripción al no haberse destruido la misma.

5. En cuanto al segundo argumento del recurrente, en materia de descripción de la finca, ha de procurarse que sea lo más precisa posible, y en cualquier caso, deben evitarse las contradicciones o discordancias entre fincas colindantes, como son la matriz y la segregada. Por ello, resultando claramente en la escritura la discordancia entre la descripción de la finca segregada respecto a la de la finca matriz en cuanto a los linderos por donde se ha efectuado la segregación, procede confirmar la nota calificadora.

En todo caso, la competencia del registrador para calificar la descripción de la finca resulta de lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria por tratarse de circunstancias relativas a las fincas, en relación con lo dispuesto en el artículo 9.1.^a y reglas 2.^a y 3.^a del artículo 51 del Reglamento Hipotecario y 8 de la propia Ley Hipotecaria, conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo, como resulta de las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 30 de septiembre y 1 de octubre de 2005 y 3 de septiembre de 2009, 14 de junio de 2010, entre otras muchas anteriores y posteriores. La Resolución de este Centro Directivo de 1 de septiembre de 1992 ya señaló que los datos físicos de las fincas que figuran en los asientos registrales no carecen de valor, citando las Sentencias de 14 de diciembre de 1986; 6 de febrero, 24 de julio y 23 de octubre de 1987. Precisamente el principio de legalidad en su vertiente de calificación registral está en relación con el principio de legitimación registral, pues si se presume la exactitud del Registro en cuanto a la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1º de la Ley Hipotecaria) y queda bajo la salvaguarda de los Tribunales mientras no se rectifique por los medios previstos en la Ley (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), de ello deriva la necesidad de extremar la calificación registral y de consignar adecuadamente en los asientos las descripciones de las fincas.

En virtud de todo lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.