

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13392 *Resolución de 6 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta acompañada de otra escritura previa de venta.*

En el recurso interpuesto por doña N. I. B., abogada, en nombre y representación de doña M. D. C. E., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 5, doña María Lorena Varela Candamio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta acompañada de otra escritura previa de venta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de octubre de 1990 por la notaria de Betanzos, doña María Teresa García Vila, con el número 575 de protocolo, doña M. L. B. R., dueña de la finca registral número 11.498 de 70 áreas (siendo la finca matriz resultante después de la segregación y venta de una parcela a doña B. F. A. pendiente de despacho) procedió a segregarla en dos, vendiendo una de ellas de 30 áreas a M. D. C. E. Se acompañaba como título previo escritura autorizada el día 10 de enero de 1986 por el notario de A Coruña, don Francisco Javier Sanz Valdés, en el que doña E. O. M. vendía la finca registral 11.498 de 1 hectárea, 44 áreas y 33 centiáreas a doña M. L. B. R.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada físicamente en este Registro el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, escritura otorgada en A Coruña el día diez de enero del año mil novecientos ochenta y seis, número de protocolo 63/1.986, del notario don Francisco Javier Sanz Valdés, en unión de escritura autorizada por la notaria de Betanzos doña María Teresa García Vila el treinta de Octubre de mil novecientos noventa, protocolo 575, e Instancia privada suscrita el dieciocho de enero de dos mil veinticuatro por la presentante de los documentos Doña N. I. B., causando el Asiento 1172, del Diario 26, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 de su Reglamento, y tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto no practicar la operación registral solicitada en el precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. No coincide la descripción de la finca existente en el Registro de la propiedad y en el cuaderno particional incorporado a la escritura presentada a inscripción.

En la escritura presentada a inscripción Don F. T. y O., actuando en nombre y representación de Doña E. O. M. vende la finca registral 11.498 de Cambre a Doña M. L. B. R.

No es posible practicar la operación solicitada, en la medida en que no es posible identificar la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, registral 11.498 del

Ayuntamiento de Cambre, con la que se describe en la escritura presentada, cuya inscripción se solicita, autorizada por el notario de A Coruña Don Francisco Javier Sanz Valdés el día diez de enero de mil novecientos ochenta y seis número 63 de protocolo, al no coincidir la superficie.

En el Registro de la Propiedad la citada finca ha sido objeto de varias segregaciones quedando un resto de ochenta y ocho áreas sesenta y una centiáreas, siendo la superficie de la finca según la escritura la de una hectárea cuarenta y cuatro áreas y treinta y tres centiáreas.

En consecuencia es necesario rectificar la descripción de la citada finca para ajustarla a la del Registro, o bien acreditar la rectificación de superficie por alguno de los medios admitidos por la legislación hipotecaria, por así exigirlos los principios de especialidad y determinación registral, consagrados en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Por todo lo expuesto, y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho el carácter de subsanable, se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Lorena Varela Candamio registrador/a de Registro Propiedad de A Coruña 5 a día ocho de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. I. B., abogada, en nombre y representación de doña M. D. C. E., interpuso recurso el día 27 de marzo de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. El pasado 19 de enero de 2024 se insta por esta representación la solicitud de que se inscriba en el registro de la propiedad n.º 5 de A Coruña, la escritura de segregación y compraventa de 30 de octubre de 1990 otorgada ante la Notario de Betanzos-A Coruña Dña. María Teresa García Vila (n.º 575 de protocolo) por la cual mi mandante Dña. M. D. C. E., adquiere una finca de 3.000 metros cuadrados a Dña. M. L. B. R. (...).

A dicha escritura, tal y como figura en la solicitud y en la instancia presentadas por esta parte (...) se le acompaña la escritura pública de la que procede (...), es decir, la escritura de segregación y compraventa que hizo la vendedora de mi mandante, Dña. M. L. B. R. con la titular registral (Dña. E. O. M.) por la cual Dña. M. L. adquiere una finca segregada de Dña. E. O. M., es decir, de la titular registral.

(...) informe de validación de catastro y la inscripción en el Catastro de la finca de mi mandante (...) que identifica y ubica por georeferencia [sic] claramente la finca de mi mandante, Dña. M. D., como una segregación de la finca matriz que figura en el Registro de la Propiedad n.º 5 de A Coruña a nombre de Dña. E. O. M.

Además de esos documentos, (...) certificación expedida (...) por el Ayuntamiento de Cambre (donde está la finca de mi mandante) en la cual se certifica que está prescrita cualquier infracción urbanística, ya que, la finca de mi mandante es una segregación de la finca matriz que obra en el registro a nombre de Dña. E. O. M.

Por ello y tal y como solicitamos en la instancia presentada en el registro y en la solicitud del formulario del Registro de la Propiedad n.º 5 de A Coruña (...), se solicita que conforme a los arts. 1.473.2 del Código Civil (en adelante, CC) y 34 de la Ley Hipotecaria, se proceda a la inscripción de la finca de Dña. M. D. C. E., en base a que Dña. M. D. adquirió en documento público de persona (Dña. M. L. B. R.) que a su vez adquirió en documento público de la titular registral (Dña. E. O. M.)

Y esto también se solicita en base a lo que dispone el art. 47 del Reglamento Hipotecario, que establece claramente que cuando se trata de fincas segregadas, como la de mi mandante Dña. M. D. "(...) No será obstáculo para la inscripción del cualquier

segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas (...). Sobra decir que en el presente caso se trata de una segregación procedente de una finca que a su vez es segregación de la finca matriz de la titular registral.

Sin embargo, y para sorpresa de esta parte, no se dice nada al respecto en la nota de calificación de por qué no se procede a inscribir la finca de 3.000 metros de mi mandante y mucho menos por qué al presente caso no se aplica lo dispuesto en el CC, LH y Reglamento Hipotecario, ni tampoco porqué no se aplica lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento Hipotecario.

Es más, la nota de calificación entra en clara incongruencia, puesto que se dice que la escritura que se presenta a inscripción es la de Dña. M. L. B. R. y que se acompaña la escritura de mi mandante, Dña. M. D. cuando, en realidad es al revés.

Es más, en dicha nota (...) no se justifica ninguna razón o argumento jurídico por el cual la finca de 3000 metros de Dña. M. D. no se pueda inscribir, porque simplemente en toda la nota de calificación únicamente se habla del título del que procede la finca de mi mandante, pero no se atiende a lo solicitado por esta parte. Pues esta parte claramente presentó a inscripción y solicitó la inscripción de la finca de 3000 metros de Dña. M. D. C. E., no la de Dña. M. L. B. R. Esta clara incongruencia ya de por si es causa de nulidad de pleno derecho de dicha nota de calificación negativa, pues habla claramente de denegar la inscripción de un título de propiedad (el de Dña. M. L. B. R.) del cual no se solicitó su inscripción.

Segundo. Con fecha 15 de febrero de 2024, se le devuelve en el Registro de la Propiedad n.º 5 de A Coruña a esta parte la Documentación presentada y se le notifica a esta parte la nota de calificación negativa (...), y como ya hemos expuesto, dicha nota de calificación incurre en clara incongruencia, puesto que habla de que se presenta a inscripción la escritura de Dña. M. L. B. R. (escritura de 10 de enero de 1986, n.º 63 de protocolo) cuando en realidad la escritura que se presenta a inscripción es la de mi mandante, Dña. M. D. C. E., tal y como se puede comprobar por la documentación que aportamos cuando se solicitó su inscripción. No entendemos dicha incongruencia y por qué no se da ni una sola razón de por qué no se puede inscribir la finca de 3000 metros de mi mandante, máxime teniendo en cuenta lo que dispone el art. 47 del Reglamento Hipotecario.

Tercero. Por todo lo anteriormente expuesto y a la vista de toda la documentación (...), se acredita claramente la incongruencia en que ha incurrido la registradora de la Propiedad del Registro de la propiedad n.º 5 de A Coruña en la nota de calificación negativa que ha emitido y en consecuencia [sic], esta parte entiende que en base a lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento Hipotecario, art. 34 de la ley Hipotecaria y art. 1473.2 del CC y demás arts. concordantes, procede la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca de 3000 metros de mi representada, Dña. M. D. C. E. y, por tanto, debe dejarse sin efecto la nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 5 de a Coruña.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos jurídicos:

Primero. En cuanto a competencia, legitimación y procedimiento son de aplicación los arts. 322 y ss de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Fondo del asunto:

En primer lugar, al amparo de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario, nulidad de pleno Derecho, se incurre por parte de la registradora de la Propiedad del Registro n.º 5 de A Coruña en clara incongruencia, lo cual, conforme al art. 47.1.e) de la Ley 39/2015 de procedimiento administrativo es causa de nulidad de pleno derecho.

Establece dicho art. 47.1.e) que son nulos de pleno derecho los actos de las Administraciones Públicas que se hayan dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido. En el presente caso se presenta por parte de mi

representada solicitud de inscripción de la finca adquirida en documento público el 30 de octubre de 1990 y en cambio, en la nota de calificación se habla de otra escritura pública de la cual ni se presentó a inscripción ni mucho menos se solicitó la inscripción de la misma.

En segundo lugar, al presente caso son de aplicación los arts. 47 del Reglamento Hipotecario, art. 34 de la Ley Hipotecaria y art. 1473.2 del CC. No se da ni una sola razón jurídica de por qué no se aplica al presente caso lo dispuesto en el art. 47 del Reglamento Hipotecario, art.34 de la Ley Hipotecaria y art. 1.473.2 del CC para proceder a la inscripción de la finca de 3000 metros de mi representada. Es más, no se menciona en la nota de calificación negativa por qué no se inscribe la escritura pública por la cual adquirió la finca mi mandante, que es precisamente la finca de la cual se solicita la inscripción y no de la otra de la cual se habla en dicha nota de calificación negativa.

Art. 47 del Reglamento Hipotecario: (...)

Art. 34 de la Ley Hipotecaria: (...)

Art. 1.473.2 del CC: (...)

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como todos los integrantes de su Título VI; 47, 50, 51 y 110 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2001, 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 3 de mayo de 2006, 9 y 12 de abril, 21 de mayo y 23 de julio de 2012, 2 de abril y 17 de septiembre de 2014, 12 de febrero, 10 de marzo, 20 de abril y 30 de mayo de 2016, 10 de abril de 2017, 4 de octubre de 2018 y 22 de abril y 22 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023.

1. Mediante escritura autorizada el día 30 de octubre de 1990 por la notaria de Betanzos, doña María Teresa García Vila, con el número 575 de su protocolo, doña M. L. B. R., dueña de la finca registral 11.498 de 70 áreas, (siendo la finca matriz resultante después de la segregación y venta de una parcela a doña B. F. A. pendiente de despacho) procede a segregarla en dos, vendiendo una de ellas de 30 áreas a doña M. D. C. E. Se acompaña como título previo escritura autorizada en A Coruña el día 10 de enero de 1986 por el notario don Francisco Javier Sanz Valdés, en el que doña E. O. M. vende la finca registral 11498 de 1 hectárea, 44 áreas y 33 centiáreas a doña M. L. B. R.

La cuestión que se plantea en el presente expediente se refiere a si puede acceder al Registro de la Propiedad una segregación de finca rústica de superficie 1 hectárea, 44 áreas y 33 centiáreas llevada a cabo en escritura pública fechada en el año 1986 cuando a la fecha de presentación en el Registro, día 19 de enero de 2024, en la finca matriz sólo queda un resto no descrito de 88 áreas y 61 centiáreas.

La registradora opone en su nota de calificación negativa que no hay cabida registral suficiente para practicar la segregación solicitada, mientras que la recurrente afirma en su recurso que en base al artículo 47 del Reglamento Hipotecario no será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas.

2. En relación a uno de los aspectos que menciona la recurrente sobre la no presentación de la escritura de fecha 10 de enero de 1986, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse

en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, la vendedora no ostenta la titularidad registral de la finca referida, si bien se menciona en el título, que adquirió por escritura de compraventa el día 10 de enero de 1986 a doña E. O. M., actual titular registral de la finca 11.498.

Es decir, para inscribir la escritura de fecha 30 de octubre de 1990, por la que doña M. D. C. E. adquiere una parcela de 30 áreas de doña M. L. B. R., es requisito previo indispensable que se inscriba la escritura de fecha 10 de enero de 1986 por la que la vendedora doña M. L. B. R. adquiere la propiedad de la finca 11.498 de 1 hectárea 44 áreas y 33 centiáreas.

En base a ello, no es admisible el argumento de la recurrente de que solo se llevó a inscripción la escritura de fecha 30 de octubre de 1990 y no la de fecha 10 de enero de 1986. Siendo necesario inscribir dichas escrituras para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

3. Centrándonos en el fondo del asunto, el recurso no puede prosperar.

La venta que se llevó a cabo en el año 1986 y que ahora se presenta a inscripción «no cabe» en la finca matriz de la que se pretende.

Si como consecuencia del acceso al Registro de la Propiedad de segregaciones posteriores la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 47 y 50 de su Reglamento).

No existiendo superficie suficiente en el Registro de la finca sobre la que se solicita la segregación, no es posible la inscripción (vid. Resoluciones de 22 de octubre de 2001 y 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, entre otras). Como pusiera de relieve la Resolución de 17 de diciembre de 2003 la falta de reserva de superficie suficiente impide la práctica de la inscripción de segregación por cuanto no puede llevarse a cabo sobre una superficie mayor a la que consta registrada.

La entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad provoca que, si al tiempo de la presentación del título retrasado la situación registral es incompatible con su contenido, no pueda llevarse a cabo la inscripción de conformidad con las exigencias del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Es cierto igualmente que es doctrina de esta Dirección General (vid. «Vistos»), que no es relevante la existencia de disconformidad entre la descripción de la finca matriz contenida en el título y la que resulte de la presentada a inscripción siempre que no haya cuestión sobre su identidad y siempre que no se pretenda modificar la que resulte del Registro. Pero dicha doctrina no es de aplicación al supuesto que nos ocupa por cuanto no es posible llevar a cabo la operación solicitada sin rectificar la descripción de la finca matriz lo cual, como ha quedado explicado en los considerandos anteriores, no puede llevarse a cabo sin consentimiento del titular registral ni puede pretenderse en vía de recurso (vid. Resoluciones de 12 de abril y 21 de mayo de 2012).

El interesado, ante esta divergencia, podía haber procurado la rectificación de la superficie de la finca matriz (circunstancia probablemente difícil dado el tiempo transcurrido desde la autorización), o haber solicitado la inscripción de la finca segregada con la superficie posible conforme a Registro; pero esta última circunstancia no se produjo en el momento de la rogación.

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, 6 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.