

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18465** *Resolución de 22 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. C., abogada, en nombre y representación de don F. D. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 5, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de febrero de 2019 por el notario de Madrid, don Ignacio Gomá Lanzón, con el número 395 de protocolo, doña F. A. C, y sus dos hijos, y doña I. y don F. D. A., aceptaron la herencia de don N. D. H. y elevaron a público el cuaderno particional suscrito por los mismos, adicionando dicho cuaderno con varias fincas y con los derechos que al causante correspondían derivados del contrato privado de compraventa sobre 1/12 parte indivisa, que daba derecho al uso y disfrute de una plaza de aparcamiento, finca registral número 81.116 del Registro de la Propiedad de Madrid número 5.

II

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

«Escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia otorgada en Madrid el día 26/02/2019, ante el notario Ignacio Gomá Lanzón, número 395/2019; asiento 459, del diario 111.º

Hechos:

A) Con fecha 29/07/2019 se presentó en esta oficina copia de la relacionada escritura por la que, al fallecimiento de don N. D. H., su viuda doña F. A. C., y sus dos hijos don F. y doña I. D. A., aceptan su herencia y elevan a público el cuaderno particional suscrito por los mismos, adicionan dicho cuaderno con varias fincas y con los derechos que al causante correspondan derivados del contrato privado de compraventa sobre 1/12 parte indivisa, que da derecho al uso y disfrute de la plaza de aparcamiento n.º 1, del local garaje de la casa sita en la calle (...) de Madrid, finca n.º 81.116 de este Registro.

Se acompañan:

– Contrato privado de compraventa de fecha 3 de octubre de 1983, por el que don J. J. V. C. vende a don N. D. H. la plaza de garaje n.º 1 de (...) liquidado del Impuesto con fecha 15 de Marzo de 2001.

– Acta de manifestaciones fechada el 23 de julio de 2015, suscrita por la viuda doña N. A. P., e hijo don Alejandro J. V. A., de don J. V. C., por la que manifiestan que dicho

señor había comprado a la sociedad “Promociones Carbajo, S.A.” la plaza de garaje n.º 1 de (...), y que dicha plaza fue vendida a don N. D. H.

– Copia autorizada del Testamento y certificaciones de defunción y última voluntad de don N. D. H.

– Testimonio de Sentencia n.º 257/2017, dictada con fecha 29 de septiembre de 2017, por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 92 de Madrid, en el procedimiento Ordinario n.º 283/2016, contra “Promociones Carbajo, S.A.”, por la que, estimando la demanda interpuesta por don F. y doña I. D. A. y doña F. A. C., se declara que los demandantes son los propietarios de una doceava parte indivisa, plaza n.º 1, del local garaje de la casa sita en la calle de (...) de Madrid, por prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria.

B) En el Registro la finca n.º 81.166 o local destinado a garaje, en planta bajo rasante sótano primero, señalada con el número uno general, de la casa sita en la calle de (...), ha sido transmitida por la sociedad “Promociones Carbajo, S.A.”, mediante la venta de doce participaciones indivisas, de una doceava parte cada una de ellas, que se concretan en diferentes plazas de garaje, sin que ninguna de las cuales aparezca inscrita a favor de la Sociedad Promociones Carbajo SA o de don J. J. V. C., según consta en las inscripciones 1.ª a 7.ª, ambas inclusive, y sus notas marginales de dicha finca 81.166.

– Nota simple informativa ha sido remitida por este Registro con fecha 18 de febrero de 2019, al Notario don Ignacio Gomá Lanzón, en contestación a su solicitud.

– La sociedad “Promociones Carbajo, S.A.” ha transmitido doce participaciones indivisas de la finca n.º 81.166, por lo que ya no es titular de participación indivisa alguna en dicha finca.

Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, y en virtud de la misma, se suspende la inscripción por los siguientes defectos y fundamentos jurídicos:

#### Fundamentos de Derecho.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al recoger el principio del tracto sucesivo, señala 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.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Si bien según el artículo 103 del Reglamento Hipotecario: No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.

Por su parte el artículo 40 de la misma Ley, señala los medios para proceder a la rectificación del Registro, y según su apartado a) si la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero por la toma de razón del título correspondiente si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. El apartado b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el título VI. Según el apartado c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII, y según el apartado d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o

defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular.

Asimismo el artículo 1473 del Código Civil señala que si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Resoluciones de la D.G.R.N. de 08 de mayo de 1995, de 26, 29 y 30 de abril de 1996; reiteradas en fechas 19 de julio de 2011; 29 de agosto de 2011; 14 de febrero de 2013 y 16 de julio de 2015. Y Sentencias de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008.

Se suspende la inscripción por no aparecer inscrita participación indivisa alguna en la finca 81.166 a favor de la Sociedad Promociones Carbajo SA o de don J. J. V. C.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de Ley Hipotecaria.

Contra esta nota podrá (...)

Madrid, a dieciséis de agosto del año dos mil diecinueve. El registrador accidental (firma ilegible), Fdo: don J. Carlos Rubiales y Moreno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. C., abogada, en nombre y representación de don F. D. A., interpuso recurso el día 18 de septiembre de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos.

Primero.—En fecha 29 de Julio de 2019 la letrada que suscribe presentó en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Madrid, la escritura de fecha 26 de Febrero de 2019, de protocolización de cuaderno particional y adición y aceptación de herencia otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Gomá Lanzón con el número de protocolo 395, en virtud de la cual se adicionaba a la herencia de D. N. D. H. y, en lo que ahora importa, los derechos que correspondiesen sobre el bien descrito en el hecho primero de este escrito a fin de que dichos derechos fuesen inscritos en el Registro de la Propiedad conforme a las adjudicaciones realizadas en la citada escritura, que fueron reconocidos en Sentencia, aportando para ello todos los documentos originales que nos fueron requeridos.

Se trata de los derechos de propiedad de la citada participación indivisa de una doceava parte de la planta del garaje en cuestión, que se concreta en el derecho al uso de la plaza de aparcamiento n.º 1 del Inmueble sito en la C/ (...) de Madrid, fueron reconocidos en la meritada sentencia.

El testimonio de la sentencia acompañada, a la que alude la Escritura de adición expresa en su parte dispositiva que “estimando la demanda interpuesta por D. F. y D.ª I. D. A. y D.ª F. A. C., declaro que los demandantes son los propietarios de la finca descrita en el expositivo primero...”.

En el expositivo primero de la Sentencia se indica que:

“La parte demandante solicita se reconozca la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria de la finca que describe en la demanda, la llamada plaza n.º 1 que consiste en una doceava parte del local destinado a garaje del (...) de Madrid, finca que figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la Sociedad demandada.

La demanda se basa en la ocupación ininterrumpida de la finca de autos por el padre y esposo de los hoy demandantes desde el año 1983, en que la adquirió por contrato privado a J. V. C., quien a su vez la había adquirido a la entidad demanda, posesión que se ha transmitido a sus herederos.”

A la luz de lo dispuesto en la Sentencia resulta que está justificado el dominio de los hoy recurrentes sobre la finca descrita, la cual como indica la Sentencia, figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad a la fecha de la interposición de la demanda, a nombre de la sociedad demandada, esto es, Construcciones Carbajo, S.A.

Antes de interponer la demanda judicial, mis representados fueron requeridos en Junta de la Comunidad de Propietarios del edificio donde radica la finca, para que precisamente inscribieran sus derechos en el Registro de la Propiedad con el fin de poder renovarse el catastro y revisarse la cuota de IBI, que se está pagando por cada propietario, siendo que para ello era necesario la interposición de acciones judiciales, puesto que no se localizó a Construcciones Carbajo para que reconociera la venta primitiva en contrato privado a favor de D. J. V. y, a los efectos de que se declarase la prescripción adquisitiva.

Pero, lógicamente, esta parte antes acudió al Registro para comprobar que esa plaza de garaje o participación indivisa, no estaba adjudicada a persona o entidad alguna distinta de Construcciones Carbajo, que fue el primer titular y, quien la transmitió en concepto de vendedor al Sr. V., que a su vez transmitió los mismos al padre de mi representado.

El Registro de la Propiedad n.º 5 confirmó a esta parte que efectivamente existía un porcentaje de la planta sin adjudicar y que se concretaba en un 8,33% y, solicitada una nota simple de titularidad, que fue la que se aportó a la demanda en el año 2014, se emitió la misma en la que se indica textualmente que “aparecen transmitidas diversas participaciones indivisas de una doceava parte de la finca, entre la que no se encuentra la que da derecho al uso y disfrute de la plaza número 1”, es decir, que el Registro indicaba que no todas las participaciones indivisas fueron transmitidas por Construcciones Carbajo, S.A., y que no aparecía transmitida la participación indivisa de la plaza n.º 1. (...)

En la denegación de la inscripción que ahora se recurre (...) se indica que se encuentran transmitidas todas las participaciones, lo cual podría haber acontecido con posterioridad al año 2014, que es cuando en la nota simple solicitada se indica que estaba sin adjudicar, pero es lo cierto que el Registro no hace referencia a transmisión alguna posterior a 2014 de ese porcentaje que estaba sin adjudicar, por lo que para esta parte la calificación registral constituye un acto de fe, contradictorio con lo que el Registro ha ido indicando a lo largo del proceso, dado que de la información que se ha solicitado, no existe ninguna transmisión de los derechos sobre la plaza n.º 1 del citado garaje posterior al 2014, plaza que siguen ocupando, en concepto de dueños mis representados, constanding así en la Comunidad de Propietarios.

(...) certificado del Administrador de la finca en la que indica que viene figurando a nombre del causante con un porcentaje del 8,92%

A tenor de lo expuesto cabe entender que esa participación no se había transmitido a ningún titular distinto de Construcciones Carbajo, por lo que solo cabe la posibilidad de que dicha participación se hubiera transmitido con posterioridad a la emisión de esa nota simple, lo que no se indica en la calificación de suspensión, o que se haya inscrito el porcentaje sobrante de manera errónea, puesto que en el garaje existen doce plazas diferenciadas que constituyen, cada una, una doceava parte indivisa de la planta, y los titulares de las mismas no solo están de acuerdo con las educaciones físicas y el uso que se hace de las participaciones, si no que fue, en Junta de Propietarios, en donde exigieron a mis representados el que efectuaran los trámites oportunos para la inscripción del porcentaje adjudicado, y no inscrito en el Registro.

Segundo.—La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de limitarse, al artículo 100

del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

En el caso ahora impugnado la sentencia determina la titularidad de los derechos sobre la plaza de garaje a favor de mi representados basándose precisamente en la Nota simple del Registro de la Propiedad que indicaba no figurar transmitido el porcentaje que correspondía a la plaza n.º 1, por parte de Construcciones Carbajo S.A, por lo que la denegación debería haber referido y, fundamentado el cambio en la titularidad, produciendo indefensión a esta parte el que se cambie de criterio sobre la no transmisión de los derechos de la plaza n.º 1 por lo que en todo caso, a la hora de rectificar lo que el Registro afirmaba en el año 2014, tendría ahora que acreditar cuando y a quien se transmitió, hipotéticamente aquel porcentaje que figuraba no transmitido y se correspondía con la plaza n.º 1.

Por todo ello, no resultan procedentes las alegaciones del Registrador en el sentido que, sin indicar la fecha o titularidad de una supuesta posterior transmisión deniegue la inscripción de un porcentaje que correspondía a una plaza concreta que, en su momento, se aseveró no haber sido transmitida por Construcciones Carbajo, pues al haber interpuesto un pleito en virtud de lo que en su momento certificó el Registro, se produce una inseguridad jurídica que no debe aceptarse, entre otras razones porque no hay nadie en la Comunidad de Propietarios que no reconozca o, reclame, el derecho de mis representados sobre la plaza n.º 1, por lo que debe concluirse una solución distinta sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión, de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en la Sentencia, siendo quizá necesario para ello que el Registro analice los porcentajes que se hayan podido adjudicar a otros titulares de forma errónea.

En consecuencia, el título inscribible deriva de la Sentencia y, como quiera que ésta ordena incondicionadamente la inscripción a favor del recurrente y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde».

#### IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General sin suscribir informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio de 2016, 3 y 10 de abril y 19 de julio de 2017, 19 de abril, 9 de mayo y 19 de octubre de 2018 y 2 de enero de 2019.

1. Se discute en este expediente si es inscribible una escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia con varias fincas y con los derechos que al causante correspondan derivados del contrato privado de compraventa sobre 1/12 parte indivisa, que da derecho al uso y disfrute de la plaza de aparcamiento número 1, del local garaje de la casa sita en Madrid, finca número 81.116 del Registro de la Propiedad de Madrid número 5.



El registrador suspende la inscripción porque la finca no aparece inscrita a nombre del transmitente en virtud del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2. 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 las fincas transmitidas, inscritas 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).

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 (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 del transmitente, 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).

3. En el presente caso, según resulta del historial registral de las fincas, el vendedor que suscribió el contrato privado con el causante ya no ostenta titularidad registral alguna sobre la finca referida, por haber realizado ya otras ventas inscritas.

Por ello, el recurso no puede prosperar habida cuenta del referido principio de tracto sucesivo, y también del principio de prioridad, pues inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Si lo que se pretendiera fuera la inscripción de la sentencia que se reseña en la escritura, sería preciso aportar el original de dicha sentencia, de la que se deduzca que el proceso judicial se ha seguido contra el titular registral o sus herederos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 22 de noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.