

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13441 *Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ciudad Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una segregación en un título judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. P. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña A. V. A., doña M. M. y don J. O. U. A., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una segregación en un título judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por doña M. L. S. B., letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ciudad Rodrigo, a fin de que se procediera a la inscripción de la división y segregación de un bien inmueble, como consecuencia de la disolución del proindiviso sobre el citado bien, dictado por la sentencia firme, de fecha 21 de enero de 2020 del citado Juzgado, en el procedimiento ordinario número 150/2018. En el citado procedimiento, se realizaba e incorporaba un informe pericial para proceder a la división de la finca por lotes, del que resultaban las descripciones de una propuesta de tres lotes que serían adjudicados entre los conductores en proporción a sus cuotas, pero no resultaba quiénes eran los adjudicatarios de cada uno de los lotes, ni constaba esto tampoco en la parte dispositiva de la resolución judicial. En el fallo y estimación de la demanda, se declaraba la disolución del proindiviso; se procedía a la división material de la finca formando lotes proporcionales a las participaciones de cada una de las partes procesales en la forma determinada por el informe pericial, y se establecía lo siguiente: «Las partes deberán estar y pasar por las anteriores declaraciones, debiendo en consecuencia suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral».

II

Presentado el día 13 de abril de 2021 el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 1.208 Diario: 107
Número de entrada: 1.057/2.021
Fecha de presentación: 13 de abril de 2021 Hora: 11:55 horas
Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ciudad Rodrigo
Fecha del documento: 21 de enero del año dos mil veinte Procedimiento Ordinario número 150/2.018
Presentante: Doña M. S. P. C.
Interesados: Doña B. O. U. A., don J. A. O. U. A., doña M. O. U. A., don J. O. U. A. y doña A. V. O. U. A.

Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción solicitada del mismo por adolecer de los siguientes defectos subsanables:

1.º No ha sido justificada el pago del Impuesto que gravaría esta operación, la exención o la no sujeción como exigen los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

2.º Es necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial en la cual deberán comparecer, presentes o debidamente representados, los cinco comuneros por exigencias del principio hipotecario de “Tracto Sucesivo” (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y por exigirlo así los artículos 392 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 397. Esta exigencia de escritura pública viene ordenada por el propio Juez que dicta la Sentencia que consta el [sic] los autos de Procedimiento ordinario 150/2.018, es decir, el precedente documento, en su parte dispositiva o “fallo” cuando señala: “La partes deberán estar o pasar por las anteriores declaraciones, debiendo en consecuencia suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral”, además también viene exigido por el artículo 50 del Reglamento Hipotecario y por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria; en el mismo sentido tenemos abundante jurisprudencia de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que señala claramente que no queda a la voluntad del interesado el elegir el tipo de documento público para acceder al Registro de la Propiedad, sino que cada acto inscribible debe constar en su propio documento público, y el que motiva esta nota de suspensión debe constar en escritura pública.

3.º No consta con claridad a qué comunero de le adjudica cada lote o finca segregada, ni tampoco, en el caso del lote mayor o finca segregada mayor, la parte que cada uno de los tres condueños tiene en la citada finca segregada o lote, todo ello según lo exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario y el principio hipotecario de “Especialidad o determinación”.

4.º No se acompaña al precedente documento las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división o segregación conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, todos ellos en redacción dada por la Ley 13/2.015, de 24 de junio.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra la anterior calificación (...)

Ciudad-Rodrigo, a veintiuno de abril del año dos mil veintiuno.–El registrador (firma ilegible). Fdo. Mauricio Prieto Rodrigo.»

III

El día 10 de mayo de 2021 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Peñaranda de Bracamonte, doña Rebeca Alonso Segura, quien, con fecha 19 de mayo de 2021, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Ciudad Rodrigo.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. S. P. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña A. V. A., doña M. M. y don J. O. U. A., interpuso recurso el día 31 de mayo de 2021 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Motivos:

Primero. (...)

Cuarto. (...)

A tenor de lo dispuesto en los arts. 2 y 3 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales son títulos perfectamente inscribibles en el Registro de la Propiedad (en lo sucesivo Ley Hipotecaria).

En el mismo sentido se expresa el arts.4 y 7 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en lo sucesivo Reglamento Hipotecario).

El mandamiento judicial es un título formal hábil para practicar en el Registro de la Propiedad los asientos que acuerde una Sentencia (vgr. arts. 149.5.º y 521.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero. de Enjuiciamiento Civil –en lo sucesivo Ley de Enjuiciamiento Civil), siempre que en el mismo se recojan los extremos de aquella que lo permitan.

Al amparo de lo dispuesto en los arts. 1216 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (en lo sucesivo Código Civil) y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el–tribunal o ante él, así dispone el art. 28 1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (en lo sucesivo Ley Orgánica del Poder Judicial) y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (vgr., también, art. 1218 del Código Civil).

En cuanto a la naturaleza de la segregación, nos recuerda la doctrina que son actos de “riguroso dominio”, en palabras del profesor J. M. L. G. (...)

Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación.

El Reglamento Hipotecario regula los supuestos de modificación de entidades hipotecarias en sus arts. 45 a 50. De este régimen pueden extraerse unas reglas comunes a todos los supuestos (incluida la segregación, que es la que aquí nos interesa), y unas reglas especiales para cada una de las operaciones.

Pues bien, dentro de las reglas, está la regla de escritura pública contenida en el art. 50 del Reglamento Hipotecario. Dispone el art. 50 del Reglamento Hipotecario:

“Todas las operaciones de agrupación. división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada”.

Sin embargo, esta exigencia de escritura pública no impide que puedan hacerse constar tales operaciones en cualquiera de los documentos inscribibles a que se refiere el art. 3 de la ley hipotecaria.

Asimismo, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el art. 206.5 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 13/19 96, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, según el cual:

“Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios,

rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10”.

Precepto que enlaza con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, art. 37.2, a saber:

“Las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación de fincas y demás previstas en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 se practicarán mediante traslado de la disposición administrativa en cuya virtud se verifiquen, o mediante la certificación prevista en dicho artículo, siempre que no afecten a terceros”.

Si es posible que una segregación se inscriba mediante una certificación administrativa, ¿cómo no va a ser inscribible una Sentencia judicial firme? Es obvio que, desde el punto de vista jurídico procesal, un procedimiento judicial (procedimiento ordinario) garantiza los derechos de los intervinientes, en mayor grado que un procedimiento administrativo. Por lo tanto, si la Ley Hipotecaria otorga la posibilidad de inscribir la segregación de una finca tan solo con una certificación administrativa, debe entenderse que una Sentencia judicial firme, es título jerárquicamente superior y con más garantías.

Esta idea entronca con que, lo dispuesto en el art. 50 del Reglamento Hipotecario, con relación al título “escritura pública”, no es un “*numerus clausus*”, pues la propia Ley Hipotecaria permite la inscripción de certificación administrativa (ex art. 206.5 de citada Ley).

Quinto. Del motivo 3.º de la calificación: No consta con claridad a qué comunero de la adjudica cada lote o finca segregada, ni tampoco, en el caso del lote mayor o finca segregada mayor, la parte que Cada uno de los tres condueños tiene en la citada finca segregada o lote, todo ello según lo exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario y el principio hipotecario de “Especialidad o determinación”.

Con respecto a esta calificación, mostramos nuestra disconformidad.

Con respecto a este punto, no entendemos dónde se encuentra la confusión o el problema. Pues en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Ciudad Rodrigo n.º 1, al tratar la división, se remite directamente al informe pericial del Sr. C. G., a saber:

“(Disposición 2.ª de la Sentencia). Se procede a la división material de dicha finca formando lotes proporcionales a la participación de cada una de las partes procesales, equivalentes en valor, que se adjudicarán a cada una de ellas en proporción a su participación; división y adjudicación de los lotes que tendrá lugar en la forma que ha sido determinada en el informe pericial elaborado por el perito Sr. Ingeniero Agrónomo don J. C. G., unido a este procedimiento.”

El informe pericial del Sr. C. G., del cual se remitió también testimonio judicial junto con el mandamiento, otorga descripción hipotecaria de cada uno de los predios resultantes tras la división, describe las lindes de cada uno, incluso incorpora las coordenadas GML, descripción cartográfica y medición de la superficie de cada predio resultante, entendemos pues que el Informe pericial cumple con los requisitos del art. 47 del Reglamento Hipotecario, a saber:

“Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la

inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.”

Y en relación al art. 54 del Reglamento Hipotecario, a saber:

Entiende esta parte que, con la mención efectuada en el informe pericial, los planos que constan en dicho informe (parte final del informe “Planos”) así como con las georeferencias [sic] de cada una de las fincas resultantes (vgr. apartado 11 del informe “coordenadas georeferenciadas [sic] de los lotes y descripción de los mismos), se ha dado cumplimiento a los requisitos del art. 9.b de la Ley Hipotecaria, así como al art. 51, apartados 2 a 4 del Reglamento Hipotecario, no siendo legalmente exigible aportar las referencias catastrales de las fincas resultantes. Tal y como dispone el apartado 3 del art. 51 del Reglamento Hipotecario:

“Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales”.

Al respecto, el art. 9 apartado b (parf. 1 al 7) de la Ley Hipotecaria, expresan:

“b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera

parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”

Así pues, el art. 9 apartado b obliga a los requisitos previstos en el art. 199 del mismo cuerpo legal, y como se puede leer en el apartado 2.º del art. 199 de la Ley Hipotecaria, este supuesto permite otra representación gráfica georreferenciada alternativa, distinta a la certificación catastral, a saber:

“2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

En el informe pericial del Sr. C. G., ya se expresa las diferencias existentes entre Catastro y la realidad física, expresa que ha efectuado sus propias mediciones y realizado la georreferencia de los vértices de las fincas. Por lo tanto, podemos afirmar que es un supuesto de exoneración de la obligación de aportar certificación catastral, máxime cuando, como se dirá, a la fecha no se ha procedido a la división o reenumeración catastral, siendo pase previo necesario la inscripción en el registro de la propiedad.

Sin perjuicio de lo anterior, se puede leer en el Portal de la Dirección General del Catastro:

“Obligados a aportar la referencia catastral.

Los obligados a aportar la referencia catastral son los siguientes:

– Ante la autoridad judicial o administrativa competente para instruir o resolver un procedimiento que afecte a los bienes inmuebles, los titulares de derechos reales o con trascendencia real sobre los citados bienes inmuebles.

– Ante los Notarios, cualquiera de los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre un inmueble. Por ejemplo, en las compra-ventas están obligados tanto el vendedor como el comprador.

– Ante el Registro de la Propiedad, quienes soliciten la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.

Ante las compañías prestadoras de servicio de energía eléctrica, quienes contraten dichos suministros.

En los documentos privados, las partes contratantes.

En el caso de que fueran varios los obligados a aportar la referencia catastral, bastará con que lo haga cualquiera de ellos, quedando los demás eximidos de dicha obligación.

Si la Autoridad judicial o Administrativa o el Notario o Registrador obtienen directamente la Certificación Catastral Electrónica, el interesado no está obligado a presentarla.

Plazo de aportación:

La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá aportarse ante la autoridad judicial o administrativa en el plazo de 10 días a contar desde aquel en que se practique el correspondiente requerimiento: ante el notario, con anterioridad a la autorización del documento y ante el registrador de la propiedad, durante el plazo de despacho de aquél. En los demás supuestos, la referencia catastral deberá aportarse en el momento de la expedición del documento o de la firma del contrato.

Cuando los inmuebles carezcan de referencia catastral en el momento en el que debe ser aportada, según lo previsto en el párrafo anterior, los obligados a que se refiere el artículo 40 de la Ley del Catastro Inmobiliario, deberán comunicarla a la autoridad judicial o administrativa de que se trate, o a la correspondiente compañía prestadora del servicio de suministro de energía eléctrica, en el plazo de un mes desde que les sea notificada.

¿Qué ocurre si no se aporta la referencia catastral?

El incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral se califica como infracción tributaria simple y podrá ser sancionada, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, con sanción que puede oscilar entre 60 y 6.000 €.

1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen.

3. No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga”.

En primer lugar, advertir que el coeficiente de participación de mis tres representados en la nueva finca (lote n.º 1 del informe pericial), viene descrito por el principio de tracto sucesivo del art. 49 del Reglamento Hipotecario y el coeficiente de participación que ya tenían sobre la finca matriz, esto es: D. J. 16,67 %, D.ª A. V. 16, 67 € y D.ª M. 25,00 %. Aplicando una simple regla de tres, podremos obtener sin problema los nuevos coeficientes de propiedad sobre la nueva finca, esto es:

Titular Sobre finca Matriz Sobre Nueva finca. J. 16,67% 28,5738%. A. V. 16,67% 28,5738%. M. 25,00% 42,8522%. 58,34% 100,00%.

Sin perjuicio de ello, entendemos que el coeficiente de participación se encuentra definido en el informe pericial en los puntos 1 (Condicionantes) y 9 (Confección de lotes).

Sexto. Del motivo 4.º de la Calificación: No se acompaña al precedente documento las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división o segregación conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecado, todos, por redacción dada por la Ley 13/1015, de 24 de junio.

Con respecto a esta calificación, mostramos nuestra disconformidad.

Como puede verse en el informe pericial del Sr. C. G., sí constan las referencias catastrales, tal y como se puede leer en el apartado “2.2. Identificaciones Catastrales:” las referencias catastrales son: (...)

No obstante, en el caso de que se acredite que no es posible aportar la referencia catastral por estar pendiente de comunicación por el Catastro, los interesados quedan liberados de esta responsabilidad.

La falta de aportación de la referencia catastral:

- No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución.
- No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga.
- No impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad.
- Todo ello sin perjuicio de lo especialmente regulado para supuestos concretos en los que se exija la aportación de determinada documentación catastral como requisito para continuar el procedimiento o de lo legalmente establecido para el caso de que la resolución fuera inscribible en el Registro de la Propiedad” (...).

Apunta pues la calificación a que lo se solicita por el registrador es el certificado de las fincas que resulten de la división, pero hemos de advertir que tal, a la fecha, no existe, pues es necesariamente previo la inscripción de la división de la finca en el registro de la propiedad para después proceder a la división catastral, a tales efectos, valga lo dispuesto en el art. 9.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dicho sea sin perjuicio de cuanto se ha dicho hasta ahora».

V

Mediante escrito, de fecha 18 de junio de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ciudad Rodrigo, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 397; 3, 9.b) y 20 de la Ley Hipotecaria; 50, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2010, 2 y 6 de septiembre y 18 de diciembre de 2013, 7 de julio y 30 de noviembre de 2016, 21 de marzo, 19 de julio y 2 de noviembre de 2018 y 29 de abril y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 23 de diciembre de 2020.

1. Se debate en este expediente la inscripción de un mandamiento del Juzgado, a fin de que se proceda a la inscripción de la división y segregación de un bien inmueble, como consecuencia de la disolución del proindiviso sobre el citado bien, dictado por la sentencia firme en el procedimiento ordinario; en el procedimiento, se realiza e incorpora un informe pericial para proceder a la división de la finca por lotes, del que resultan las descripciones de una propuesta de tres lotes que serían adjudicados entre los condueños en proporción a sus cuotas, pero no resulta quienes son los adjudicatarios de cada uno de los lotes, ni consta esto tampoco en la parte dispositiva de la resolución judicial. En el fallo y estimación de la demanda, se declara la disolución del proindiviso; se procede a la división material de la finca formando lotes proporcionales a las participaciones de cada una de las partes procesales en la forma determinada por el informe pericial; y se establece lo siguiente: «Las partes deberán estar y pasar por las anteriores declaraciones, debiendo en consecuencia suscribir los documentos

necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral».

El registrador señala como defectos los siguientes: a) no ha sido justificado el pago del Impuesto que gravaría esta operación, la exención o la no sujeción; b) es necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial en la cual deberán comparecer, presentes o debidamente representados, los cinco comuneros; c) no consta con claridad a qué comunero de le adjudica cada lote o finca segregada, ni tampoco, en el caso del lote mayor o finca segregada mayor, la parte que cada uno de los tres condueños tiene en la citada finca segregada o lote, y d) no se acompañan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división o segregación.

La recurrente acepta el primero de los defectos señalados y recurre los otros tres y alega lo siguiente: que el mandamiento judicial es un título formal hábil para practicar en el Registro de la Propiedad; que en este supuesto se permite otra representación gráfica georreferenciada alternativa, distinta a la certificación catastral; que el informe del técnico expresa las diferencias existentes entre Catastro y la realidad física, ya que ha efectuado sus propias mediciones y realizado la georreferencia de los vértices de las fincas; que es un supuesto de exoneración de la obligación de aportar certificación catastral; que es necesariamente previa la inscripción de la división de la finca en el registro de la propiedad para después proceder a la división catastral.

2. El segundo de los defectos de la calificación señala que es necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública notarial en la cual deberán comparecer, presentes o debidamente representados, los cinco comuneros por exigencias del principio hipotecario de «tracto sucesivo» (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y por exigirlo así los artículos 392 y siguientes del Código Civil, especialmente el artículo 397.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «*erga omnes*» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil).

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25

de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras muchas citadas en los «Vistos»).

El artículo 257 de la Ley Hipotecaria dispone que para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, de lo que parece deducirse que el artículo no exige mandamiento cuando se trate de ejecutorias –*vid.* Resolución de 24 de marzo de 2004–, entendiendo por ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme – artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial–.

La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales –*vid.* artículos 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los registradores de la Propiedad.

El mandamiento es el acto de comunicación judicial por el que se ordena el libramiento de certificaciones o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda, entre otros, a los registradores de la Propiedad.

Ahora bien, el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Y ni siquiera lo es cuando lo que se pretende es que se lleve a cabo un asiento provisional en el Registro, pues el mandamiento no es más que un vehículo para recoger el título material, tal y como establece el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, al ordenar que se inserte la respectiva resolución (providencia, auto o decreto).

3. En primer lugar, esta exigencia de escritura pública viene ordenada por el propio juez que dicta la sentencia que consta en los autos del procedimiento ordinario número 150/2018, es decir, el precedente documento, en su parte dispositiva o «fallo» señala lo siguiente: «Las partes deberán estar y pasar por las anteriores declaraciones, debiendo en consecuencia suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral».

Pero es que, además, como se ha expuesto anteriormente, resulta del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, lo que es una plasmación del principio fundamental del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido, es doctrina reiterada de esta Dirección General que no queda a la voluntad del interesado el elegir el tipo de documento público para acceder al Registro de la Propiedad, sino que cada acto inscribible debe constar en su propio documento público, y el que motiva esta nota de suspensión debe constar en escritura pública. Habiendo aludido este Centro Directivo en numerosas ocasiones a la necesidad de escritura pública para la inscripción de determinados documentos en el Registro de la Propiedad, como es el de este supuesto, división o segregación que se pretende inscribir con un título judicial, se aparta del tenor literal del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, como bien ha señalado el registrador; por otra parte, el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales, que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, si bien, no quiere ello decir, que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible; en consecuencia y relacionando ambos artículos mencionados, el 3 de la Ley Hipotecaria y el 50 del Reglamento que la desarrolla, el acto de la segregación debe constar en escritura pública. Por esto, abundando en ello, el propio juez insta a las partes a la protocolización de la división acordada o segregación, cuando dicta que las partes deberán estar o pasar por las anteriores declaraciones, debiendo en consecuencia

suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral. En consecuencia, debe ser confirmado este defecto señalado en la nota de calificación.

4. En cuanto al tercero de los defectos señalados, entiende el registrador que uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Esta Dirección General ha resuelto en numerosas ocasiones sobre el principio de especialidad. Por exigencia derivada del principio hipotecario de «especialidad», la descripción de la finca ha de ser clara e inequívoca. Es necesario que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresen, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente deba contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. En este supuesto, el principio de especialidad se debe plasmar en cuanto a qué comunero se le adjudica cada lote o finca segregada, lo que no resulta de la propuesta de división del técnico, que en otros aspectos está bien elaborada, ni resulta tampoco de la parte dispositiva de la sentencia, que remite al otorgamiento de los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral.

En consecuencia, debe confirmarse este defecto señalado.

5. En cuarto de los defectos de la nota de calificación, señala que no se acompañan al precedente documento las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división o segregación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones que determinen una reordenación de los terrenos, como segregación, división (...)» –que es lo que se produce en este supuesto–. Es consolidada la doctrina de esta Dirección General acerca de que tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación; así es reiterada y consolidada la doctrina, en el sentido de que la exigencia de representación gráfica contemplada en el mencionado artículo 9.b) se extiende tanto a la finca segregada como al posible resto resultante de tal segregación. Por tanto, debe confirmarse este defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 23 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.