

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22471** *Resolución de 10 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de segregación de finca, otorgada sin la comparecencia de los titulares registrales de la misma.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Ignacio Burgos Bravo, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de segregación de finca, otorgada sin la comparecencia de los titulares registrales de la misma.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de segregación otorgada el día 6 de octubre de 2022 ante el notario de Badajoz, don Antonio Jesús García Guerrero, con el número 475 de protocolo, don J. A. G. P. P., en nombre y representación de don J. J. P. B. como mandatario verbal, debidamente ratificado, segregaba 5 hectáreas, 33 áreas y 42 centiáreas de la finca registral número 541 del término municipal de Badajoz. Dicha finca registral resultaba inscrita a favor de don J. V. V. y doña I. V. A., terceros que no intervenían en el referido título. En el mismo se practicaba la segregación describiendo tanto la finca segregada como la finca resto.

Se acompañaba copia del testimonio emitido el día 3 de junio de 2020 por don J. M. G. H. A., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Badajoz, de la Sentencia dictada el día 19 de octubre de 2016 por la que se declaraba a don J. J. P. B. propietario, entre otros inmuebles, de «dos tierras de secano y cereal (...) que en conjunto tienen una superficie aproximada de 10, 24, 54 Has, teniendo cada una la mitad, es decir 5, 12, 27 Has. aproximadas. En la realidad constituyen una sola finca y bajo una misma linde aun cuando registralmente son dos finca [sic]», registrales número «4.046 y 541» del término municipal de Badajoz.

##### II

Presentada el día 25 de abril de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento, y calificado tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes, de su Reglamento, por la presente le notifico que, con esta fecha suspendo su inscripción/anotación, basado en los siguientes:

#### Hechos:

a.–Escritura otorgada en Badajoz a veinticinco de abril del año dos mil veintitrés, ante el Notario Antonio Jesús García Guerrero, número 1475/2022 de su protocolo, por la que Don J. J. P. B., deja a todos los efectos legales, la segregación de la Finca F (B): Finca situada en (...), término de Badajoz, con una superficie de 5-33-42 hectáreas, de la finca

descrita en el expositivo primero –regstral 541–, propiedad de Don J. V. y Doña I. V. A. Se acompaña al título la siguiente documentación:

– Escritura de ratificación otorgada en Badajoz, el 7 de Octubre de 2022, ante el Notario de Madrid, Doña Pilar López-Contreras Conde, número 2.321 de su protocolo, por la que el Señor P. B., representado legalmente, ratifica el total contenido de la escritura segregada.

– Justificante de entrada al Ayuntamiento de fecha 7 de Octubre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149.4 y 5 de la Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

– Certificación, para coordinación Grafica Registral de la finca segregada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, expedida en Badajoz, el 19 de Abril de 2023, por Don J. A. G. P., acompañada del pertinente CD, en la que contiene el pertinente archivo en formato GML.

– Y: 1.–Testimonio, expedido, en Badajoz, el 3 de Junio de 2020, por Don J. M. G. H. A., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Badajoz, por el cual, en virtud del procedimiento Ordinario, seguido en dicho Juzgado bajo el número 385/201 a instancia de Don J. J. P. B. contra Don T. A. R., E. A. R., Herederos de Don J. M. V. V. y Herederos de Doña T. T. G., se ha dictado Sentencia número 218/16, en el que se declara a “favor del actor el dominio de las fincas descritas en el F.J Primero de esta sentencia (letras a) y h)”. 2.–Y Testimonio expedido, el 16 de Diciembre de 2022, por Don M. A. W. T., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno, de los de Badajoz, por el cual, y bajo el número 18/2001, se ha seguido procedimiento de menor cuantía a instancia de Don J. J. P. B. contra Doña M. I. B. F. y SAT Las Mongias, dictándose sentencia número 32, de fecha 10 de Abril de 2002, en la que se declara el derecho del dominio del mismo sobre, entre otras fincas, una “Al Sitio de (...), finca rústica que en conjunto, tiene una superficie aproximada de 10-24-54 hectáreas, aunque aparece como dos fincas en el Registro, teniendo cada una la mitad, es decir, 5-12-27 hectáreas aproximadas... apareciendo registralmente inscrita con los número con los números 4046 y 541”.

b.–Dicho documento fue presentado en este Registro, a las 10:20:00 horas del día 25 de abril de 2023, asiento 1790, Diario 112.

#### Fundamentos de Derecho:

El párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, establece: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dice: “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.”

Además de los preceptos señalados los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 9, 21, 36, 38 y 209 de la Ley Hipotecaria; 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario.

Por tanto, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de Derechos expuestos, este registrador ha resuelto suspender el acto solicitado, porque, aunque se reconoce al Señor P. B., en virtud de las sentencias relacionadas, el dominio de una finca, que procede de dos registrales ya inscritas, para poder determinar qué parte concreta es la que constituye la finca del solicitante, será necesario proceder a su previa individualización y, para ello, no bastará el acto unilateral del demandante realizado en la escritura calificada, sino que será requisito indispensable contar con el consentimiento

de los titulares registrales de la/s finca/s matriz, o, en su defecto, con la correspondiente resolución judicial. Una vez realizada la segregación de la parte correspondiente de las fincas 4046 y 541 cuya propiedad es reconocida al demandante, en los términos expresados, podrá procederse a la inscripción de la sentencia mencionada.

Tal/es defecto/s se considera/n subsanable.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Badajoz, veintiocho de junio del año dos mil veintitrés.–El registrador (firma ilegible), Firmado: Ignacio Burgos Bravo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. P. B. interpuso recurso el día 25 de julio de 2023 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Que no estando de acuerdo con dicha Nota de Calificación, presenta Recurso impugnando la misma, basado en las siguientes,

Alegaciones:

1. En primer lugar, es necesario exponer de una manera clara cuál ha ido el proceso seguido hasta aquí para entender que la finca segregada de la FR 541 cuya inscripción se solicita, está perfectamente individualizada e identificada legítimamente con la documentación aportada, otra cosa es que el Registrador no haya sido capaz de interpretar la misma.

2. El que suscribe, J. J. P. B., promovió en el Procedimiento n.º 18/2001 seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Badajoz, demanda de Acción declarativa de dominio contra 66 posibles inT.dos y herederos de algunos de ellos, (en la nota de Calificación de suspensión solo se mencionan dos demandados siendo más de 66) solicitando se reconociese su carácter de propietario de varias fincas del Tm de Badajoz, entre las que se encuentra cuya inscripción a mi favor se ha suspendido. Los demandados no atendieron el requerimiento, salvo alguno que se allanó, declarándose el resto en rebeldía procesal, con resultado de estimación íntegra de la demanda, declarando al que suscribe como propietario con carácter privativo de las fincas relacionadas en sentencia.

3. Posteriormente se detectó que algunos interesados en el procedimiento no habían sido incluidos en la demanda anterior y se promovió nuevo Procedimiento 385/2015, con idéntico resultado en sentencia n.º 218/16.

4. Dentro de la relación de fincas cuyo dominio se reconoce a mi favor en ambas sentencias, nos encontramos con la finca “(...)” también conocida como “(...)” (Pag 7 sentencia de 2002) (Finca “F” sentencia de 2016). En ambos documentos se describe una porción de tierra de 10,2454 Has, la cual se distribuye al 50% entre dos fincas registrales colindantes identificadas con los números 4046 y 541, es decir una porción de terreno de 5,1227 Has en la finca 4046 y otra porción de terreno de 5,1227 Has en la finca 541. Además, se identifican catastralmente dichas porciones (Polígono 201 Parcela 4 y Polígono 203 Parcelas 6 y 7 si bien se refieren a planos catastrales del año 1.976).

5. Una vez que se ha reconocido la propiedad en sentencia judicial con salvaguarda de terceros, se ha procedido a identificar los límites actuales de dichas porciones de terreno con la precisión que aporta la tecnología actual y elaborando los correspondientes informes de identificación por técnicos competentes, realizando una correspondencia entre la descripción catastral del año 1976 y la actual.

6. Como resultado del trabajo técnico anterior se determinó que las porciones de terreno que conformaban la finca conocida como (...) y descrita en el apartado “F” eran las siguientes:

– Porción de la finca 4046: Superficie 4,8361 Has.  
Parcelas 27, 7, 26 y 25 del Polígono 203.

– Porción de la finca 541: Superficie 5,3342 Has.  
Parcelas 6 del Polígono 203, Parcelas 4 y 40 del Polígono 201.

[se inserta imagen]

7. Tras el trabajo anterior de identificación, localización e individualización, y teniendo en cuenta que las porciones cuya propiedad se reconocía, pertenecían a dos fincas registrales de mayor dimensión, y tras las consultas pertinentes a Registrador y Notario, se procedió a tramitar los correspondientes expedientes de obtención de Licencias de Segregación ante el Ayuntamiento de Badajoz, por establecer la legislación vigente como necesarios.

8. El Ayuntamiento de Badajoz, como no podía ser de otra forma, solicitó documentación acreditativa de la identificación de las fincas matrices en cuestión (4046 y 541), así como documentación acreditativa de la identificación de las porciones a segregar, además de documentación acreditativa de la legitimación para dichos actos de segregación, tanto para una como para otra. A tal efecto no solo se han aportado las sentencias mencionadas, sino las escrituras de transmisión de los años 1963 y 1981 que se mencionaban en los antecedentes de la descripción de las fincas en las propias demandas, y memorias técnicas justificativas, además de la georreferencia de las porciones a segregar.

9. Tras el análisis y estudio minucioso de la documentación presentada, el Ayuntamiento a través de su Alcalde, procedió a emitir Licencia de Segregación de la finca 541, estando aun en trámite la licencia de segregación de la finca 4046, al albergar la porción segregada unas edificaciones y ser necesaria una documentación técnica adicional.

10. Una vez obtenida la Licencia Municipal para segregar de la Finca Registral 541, la porción cuyo dominio se me reconoció en las sentencias judiciales 32/2002 (Jzg 1.ª Inst n.º 1 Badajoz) y 218/2016 (Jzg 1.ª Inst n.º 5 Badajoz), se procedió a escriturar la misma ante el Notario de Badajoz don Antonio Jesús García Guerrero con n.º de protocolo 1475 y fecha 6 de octubre de 2022.

11. Como puede apreciarse del relato anterior, no se entiende que el motivo de suspensión de la inscripción solicitada de la porción segregada de la finca registral 541, sea la previa individualización, cuando esta ha sido totalmente individualizada, atendiendo a la descripción de dicho termino como acción de individualizar (Expresar algo con todas sus circunstancias y particularidades). Hay que poner de relieve que en todo el proceso y la documentación aportada, la porción segregada de la finca 541 cuya inscripción se suspende, está totalmente identificada, localizada, delimitada e incluso Georreferenciada, tal y como exige la Ley Hipotecaria vigente, además de estar catastrada a nombre del que suscribe y estar en posesión de ésta durante años.

12. Tampoco se entiende que se exija ahora que dicho acto de individualización (de hecho, el acto de segregación efectuado), no se considere válido por el Registrador, argumentado en que no basta el acto unilateral del que suscribe, sino que será requisito indispensable contar con el consentimiento de los titulares registrales de la finca matriz o en su defecto Resolución judicial. Y las preguntas son:

¿Para qué entonces se demandó a todos los posibles afectados (casi 70) en la Acción Declarativa de Dominio, cuyas sentencias se aportan???? (El Registrador en su nota de calificación se equivoca al mencionar únicamente dos demandados en el Procedimiento 18/2001)

¿Cómo es posible que el Ayuntamiento considere legitimado, en base a la documentación aportada, sobre todo las Resoluciones Judiciales, al que suscribe para proceder a la segregación de la porción afectada de la finca registral 541, sin tener en cuenta a los titulares registrales, y el titular del Registro n.º 3 no lo vea así?

¿Para que sirvieron o sirven las resoluciones Judiciales presentadas que otorgan el dominio de dicha porción segregada de la FR 541, al que suscribe con indicación específica de que sirva de título para su inscripción en el Registro de la Propiedad?

13. Finalmente para mayor abundamiento y en previsión de una posible calificación de suspensión en los términos mencionados, por entender desde el Registro que podría existir alguna duda sobre la delimitación de la porción de terreno segregada de la FR 541 cuyo dominio se me reconoce judicialmente, dada la pequeña diferencia de superficie advertida, se solicitó de forma expresa que en todo caso se procediera a su inscripción en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, petición que tampoco ha sido atendida.

14. Hay que añadir que las mismas Sentencia aportadas han servido para la inscripción de la finca registral 8750 a mi favor con la única diferencia de que dicha finca no preciso de ninguna segregación, aun cuando su correspondencia con la descripción catastral actual no era total al existir cierta variación respecto la identificación catastral antigua (1976)

15. Todo ello nos lleva a la conclusión, releyendo la calificación del Registrador, de que lo que este exige es la conformidad de los titulares registrales actuales, cuya inscripción data de 1937, petición perversa, por un lado, ya que en la propia demanda se incluyeron a los herederos de estos como ignorados, por lo que resulta imposible acometer la subsanación propuesta, e innecesaria por otro, ya que el propio procedimiento judicial les dio la posibilidad de oposición, a la cual renunciaron. Hay que recordar nuevamente que la inscripción de la sentencia 32/2002 ya fue suspendida previamente por el Registrador al detectarse, entre otros defectos, que no se había demandado al titular registral de la finca FR 541. Por ello se procedió a la interposición de una nueva demanda con resultado de la sentencia 218/2016, que subsanaba dicho defecto, en cuanto al titular registral de esta finca concreta (FR 541) y el resto observados.

16. También habría que preguntarse, como es que el Notario actuante consideró legítimo el derecho del que suscribe para proceder al Acto de Segregación, sin ningún tipo de advertencia al respecto en la escritura otorgada, limitándose a advertir que la situación registral previa prevalecía sobre la información facilitada en la propia escritura, pero sin ningún tipo de manifestación expresa sobre la legitimación del actuante para segregar, según el Registrador, de forma unilateral. El Notario, debe ser conocedor de esta posible limitación, y al menos en cuanto a cumplir con su obligación de informar de los derechos y deberes del acto que se formalizaba, debió realizar la advertencia oportuna al compareciente y hacerlo constar en la escritura, de que se procedía a la segregación sin contar con los titulares registrales, lo que podría conllevar la suspensión de la inscripción registral.

17. Indicar, por último, que las propias Resoluciones Judiciales mencionadas y aportadas son muy claras en este aspecto, indicando en el Fallo, que se libre mandamiento al Registro para que se cancelen las inscripciones registrales contradictorias a lo expresado en las mismas, considerando al que suscribe como titular de las fincas objeto del procedimiento con carácter privativo. Es decir que la titularidad registral vigente hasta la firmeza de dichas sentencias debía ser cancelada en cuanto fuera contradictoria con la misma, como es, en este caso, la propiedad de la porción de terreno segregada de la FR 541. Consecuentemente a la fecha del Acto de Segregación, los titulares registrales actuales de la FR 541 no lo eran de dicha porción de terreno que se segregaba, por ello se considera por parte del Ayuntamiento y del Notario que existe la legitimación para proceder a dicho acto de forma unilateral.

18. Y en todo caso si lo que persigue el Registrador es tener la conformidad del titular registral del resto de la finca matriz, hay que hacer constar el criterio seguido por esa Dirección General (antes DGRN), en cuanto que para la inscripción de una segregación no es necesario describir el resto de la finca matriz siempre que la cabida original de esta fuese superior a la porción que se segrega y permita aritmética y geoméricamente la misma.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 2 de agosto de 2023 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 20, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero, 23 de y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014, 12 de febrero, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 17 de septiembre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de julio de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede practicar la inscripción de una segregación, así como la determinación de la descripción de la finca resto, practicada por quien ha sido declarado titular de la porción segregada en virtud de resolución judicial firme.

Efectivamente, el recurrente es reconocido, en virtud de sentencia, titular de dos fincas rústicas que resultan ser partes de dos registrales, sin determinar la referida resolución judicial ni su superficie exacta, sino aproximada, ni la descripción pormenorizada de las mismas.

Ante tal falta, el demandante otorga por sí mismo la escritura de segregación determinando unilateralmente la porción segregada, mediante su pormenorizada descripción, así como la de la finca resto después de la segregación practicada, sin contar con el consentimiento de sus titulares registrales.

En primer lugar, y con carácter previo, debe recordar este Centro Directivo que en la resolución del presente recurso no puede tener en consideración la documentación aportada por el recurrente junto al mismo que no fue presentada junto con el título objeto de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Por tanto, el presente expediente tiene por objeto determinar si el propietario, declarado judicialmente, de parte de una finca registral, puede practicar por sí mismo la preceptiva previa segregación sin contar con el consentimiento del titular registral, ni acreditar un expreso pronunciamiento judicial en tal sentido.

Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones 23 de septiembre de 2004 y 9 de febrero de 2007) respecto de la aplicación del principio de tracto sucesivo en relación con las segregaciones.

Así, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Asimismo, el principio de prioridad se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual

o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral, sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto.

En conclusión, no corresponde al titular de una parte de la finca matriz determinar unilateralmente a qué concreta porción se refiere, debiendo en todo caso contar con el consentimiento de sus titulares registrales o con una expresa declaración judicial en sede de ejecución de sentencia.

En este sentido conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2017 que «exige para inscribir una segregación faltando superficie en la matriz, que se proceda previamente a inscribir el exceso de cabida respecto de ésta última, inscripción que requiere en todo caso el consentimiento del titular de dicha finca. Lo que no es posible en ningún caso es proceder a la inscripción de un título de segregación y venta cuando el propietario que segregó determinó el resto y lo transmitió a tercero sin dejar superficie pendiente de segregar, ya que en este caso lo procedente será identificar de forma adecuada la finca cuya inscripción se solicita, a fin de determinar si obedece a un exceso de cabida de la finca matriz, en cuyo caso será necesario inscribir previamente dicho exceso con el consentimiento del titular registral de la matriz conforme a los artículos 38, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, y por el procedimiento previsto actualmente en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, tal y como señala el registrador en su calificación».

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