

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13534 *Resolución de 22 de mayo de 2024, 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 Pájara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pájara, don Jorge Severo Alonso López, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y venta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en el día 14 de septiembre de 2005 por la notaria de Pájara, doña María Paz Samsó de Zarate, con el número 1.550 de protocolo, don A. C. R. y doña A. C. G. segregaron de la finca adquirida el día 13 de abril de 1977 la siguiente finca: «Rústica. Trozo de terreno donde dicen (...) término municipal de Tuineje. Mide once mil ochocientos ochenta y uno con cuarenta y cuatro metros cuadrados (11.881,44 m²). Linda: Norte, don A. C. R.; Sur, carretera (...); Este, don J. J. C. C.; Oeste, don J. C. G.». Esta finca segregada fue adquirida por don J. J. C. C. en la mencionada escritura de segregación y compraventa de fecha 14 de septiembre de 2005 y de la cual interesaba su inscripción registral. Se acompañaba informe de validación con código seguro de verificación de fecha 30 de enero de 2024, levantamiento planimétrico de la parcela catastral 35030A00900612, disco compacto y levantamiento planimétrico del mes de mayo 2005.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pájara, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Se presenta escritura autorizada en Morro Jable el 14 de septiembre de 2005 por el Notario que fue de Morro Jable María Paz Samsó de Zarate, número de protocolo 1550/2.005, en unión de informe de validación con C.S.V: (...) de fecha 30 de enero 2024, levantamiento planimétrico de parcela catastral: 35030A00900612 Ref.–FTV-NC-TES_2024, CD de fecha Enero 2024, levantamiento planimétrico de fecha mayo 2005 presentada bajo el asiento 2069, del Diario 64:

Fundamento de Derecho:

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1. Falta de previa inscripción del documento previo presentado bajo el asiento 2068 del diario 64 suspendido por defecto subsanable.

2. El informe de validación con C.S.V: (...) de fecha 30 de enero 2024, genera una superficie de 11976,45 metros cuadrados si bien según licencia y escritura la superficie es de 11.881,44 metros cuadrados, excediendo en 95.01 metros cuadrados.

Artículo 18 de la L.H.: 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 dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con los artículos (...)

Morro Jable, firmado electrónicamente Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Alonso López registrador/a de Registro Propiedad de Pájara a día veinticinco de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. C. C. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2024 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.–(...)

Segundo.–La finca objeto del recurso cuya referencia catastral es 335030A009006120000IP y, conforme al catastro, se ubica en el polígono 9, parcela 612 de Tesejerague, y de la cual interesa su inscripción en el Registro de la Propiedad, procede de una serie de sucesivas segregaciones que se llevaron a cabo pero no fueron inscritas en el Registro de la Propiedad:

1. El 7 de febrero de 1975, mediante escritura otorgada ante el notario don Juan José Rivas Martínez, don A. Q. G. D. vendió a don J. C. H. (casado en régimen de gananciales con doña H. G. M.) la finca descrita como:

“Finca matriz: rústica: un sitio donde dicen (...) del término municipal de Tuineje. Mide veinticinco fanegadas o sean [sic] treinta y cuatro hectáreas, veintitrés áreas y ochenta y cinco centiáreas. Linda: Este, con barranquillo; Oeste, tierras de (...); Norte, don A. R.; y Sur, camino (...)

No consta su inscripción, a los meros efectos de búsqueda se cita el Tomo 109. libro 16, Folio 4 vuelto, finca 411, inscripción 8.^a.”

2. El 13 de abril de 1977, mediante escritura de segregación y compraventa otorgada ante el notario don Luis González Alemán, bajo su no de protocolo 233, don J. C. H. y doña H. G. M. segregaron de la finca adquirida el 7 de febrero de 1975 (descrita anteriormente) la siguiente finca:

“Finca segregada: trozo de terreno donde dicen (...) término municipal de Tuineje. Mide trece hectáreas, setenta y dos áreas, setenta y ocho centiáreas. Linda: Norte, don A. R., Sur, camino que conduce (...), Naciente, y poniente, con resto de la finca matriz o sea, con don J. C. H. y doña H. G. M. La segregación se ha efectuado por el centro de la finca matriz.”

Esta finca segregada fue adquirida por A. C. R. en la misma escritura citada anteriormente, el 13 de abril de 1977 ante el notario don Luis González Alemán, bajo su n.º de protocolo 233 (...)

No consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. El 14 de septiembre de 2005, mediante escritura de segregación y compraventa otorgada ante la notario doña M.^a Paz Samsó de Zárate bajo su número de protocolo 1.550, don A. C. R. y doña A. C. G., segregaron de la finca adquirida el 13 de abril de 1977 (descrita anteriormente) la siguiente finca:

“Rústica: trozo de terreno donde dicen (...) término municipal de Tuineje. Mide once mil ochocientos ochenta y uno con cuarenta y cuatro metros cuadrados (11.881,44 m²). Linda: Norte, don A. C. R.; Sur, carretera (...), Este, don J. J. C. C.; Oeste, don J. C. G.”

Esta finca segregada fue adquirida por don J. J. C. C. en la mencionada escritura de segregación y compraventa del 14 de septiembre de 2005 y de la cual interesa su inscripción registral (...)

Según el catastro (...) la finca se sitúa en el polígono 9, parcela 312 de Tesejague.

Tercero.—Se fundamenta en la calificación negativa (...) la falta de previa inscripción de la parcela segregada de la finca 411 de Tuineje a favor de don A. C. R. y doña A. C. G.; y la falta de inscripción de las “citadas participaciones indivisas a favor de don A. Q. G. D. por aplicación del principio de tracto sucesivo reconocido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria”.

El artículo 47 del Reglamento Hipotecario recoge que: “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.”

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 23 de octubre de 1965, 8 de mayo de 1978, 17 de diciembre de 2003, 25 de abril de 2003, 31 de enero de 2006, entre otras), al practicarse una segregación de un inmueble, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en cuanto a la finca matriz cuya descripción se exige “cuando fuere posible”, para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, mas como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro; los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación.

El director General de los Registros y del Notariado, don Joaquín José Rodríguez Hernández, el 2 de julio de 2013, resolvió un recurso en el que se planteaban dos cuestiones a resolver, siendo la segunda cuestión de interés para este caso pues planteaba si era necesario para inmatricular fincas que proceden por segregación de otra no inscrita inmatricular la finca originaria, o si las fincas generadas por segregación extrarregistral, pueden llegar a inmatricularse por sí mismas.

En un primer momento, tras la presentación de la documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, se comunicó la nota de calificación desfavorable alegando que “no se puede practicar una segregación de una finca sin estar previamente inscrita, así el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, establece que la segregación solo podrá efectuarse sobre fincas que estén inscritas. Para poder inscribir la segregación efectuada habrá que inmatricular previamente la finca matriz, y ésta no puede inscribirse por la escritura de adjudicación de herencia, protocolo 1.101/2009, por carecer de título fehaciente, que acredite la previa adquisición de la misma, artículo 298 del Reglamento

Hipotecario. Por tanto para subsanar este defecto debería inmatricularse la finca matriz, bien por expediente de dominio o acta de notoriedad, tramitada con arreglo al artículo 203 de la Ley Hipotecaria”.

El 26 de abril de 2013, presentaron recurso que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, el registrador emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuya resolución fundamentó que “En cuanto al segundo defecto debe ser revocado. Esta Dirección General, ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede”.

En el caso que nos ocupa, se ha aportado la licencia de segregación (...) que está adjunta a la escritura de segregación y compraventa de fecha 14 de septiembre de 2005, que otorgó el Ayuntamiento de Tuineje el 1 de agosto de 2005. Decreto n.º 2.211/2005, que acordó: “autorizar la segregación solicitada por don J. J. C. C., en suelo rústico tipo ZC-SRC-ED (Subzona C. Suelo Rustico Común, Edificación dispersa), al ser conforme la misma con lo previsto en el título II, capítulo V, artículos 80 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Ley 1/2000, de 8 de mayo), y con los artículos 97 c) ‘Parcelación’, y disposición transitoria 6.ª DV del Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura, quedando en los términos siguientes:

Segregación:

Parcela a segregar: 11.881,44 m².

Linderos:

Norte: Don A. C. R.

Sur: Carretera (...)

Este: Don J. J. C. C.

Oeste: Don J. C. G.

Cuarto.—Se ha aportado el levantamiento planimétrico de la finca (...) conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 que configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, en 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 (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre del 2016).

Quinto.—Que la finca 411 es la finca matriz, la finca origen que, tras sucesivas segregaciones, ha dado lugar a numerosas fincas, como la que es objeto de este recurso. Esta finca se encuentra inscrita en el Tomo 109, libro 16, Folio 4 vuelto, finca 411, inscripción 8.ª, del Registro de la Propiedad de Pájara, por lo que la inscripción de la segregación que ha dado lugar a la finca 612, referencia catastral 35030A009006130000IP, deberá inscribirse al margen de la finca matriz en virtud del artículo 47 del Reglamento Hipotecario.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 15 de marzo de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 17, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 82 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 17 de septiembre de 2014 y 10 de abril de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura en la que don A. C. R y doña A. C. G segregaron de la finca adquirida el día 13 de abril de 1977 la siguiente finca: «Rústica. Trozo de terreno donde dicen (...) término municipal de Tuineje. Mide once mil ochocientos ochenta y uno con cuarenta y cuatro metros cuadrados (11.881,44 m²). Linda: Norte, don A. C. R.; Sur, carretera (...); Este, don J. J. C. C.; Oeste, don J. C. G.». Esta finca segregada fue adquirida por don J. J. C. C. en la mencionada escritura de segregación y compraventa de fecha 14 de septiembre de 2005 y de la cual interesa su inscripción registral.

Son circunstancias relevantes para el caso:

– En escritura de fecha 7 de febrero de 1975, don A. Q. G. D. segrega y vende a don J. C. H. y doña H. G. M. 34 hectáreas, 23 áreas y 8 centiáreas de la finca matriz 411 de Tuineje. Dicha escritura no está presentada en el Registro.

– En escritura de fecha 13 de abril de 1977, don J. C. H. y doña H. G. M. segregan y venden a don A. C. R. y doña A. C. G. de la finca anterior 13 hectáreas, 72 áreas y 78 centiáreas.

– En escritura de fecha 14 de septiembre de 2005, don A. C. R. y doña A. C. G. segregan y venden a don J. J. C. C. de la finca anterior 11.881,44 metros cuadrados. Dicha escritura se presentó en el Registro y es objeto del presente recurso.

El registrador suspende la inscripción señalando que la participación de la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de la que otorga o en cuyo nombre se otorgan los actos referidos.

El recurrente se opone alegando que la finca 411 es la finca matriz, la finca origen que, tras sucesivas segregaciones, ha dado lugar a numerosas fincas, como la que es objeto de este recurso. Esta finca se encuentra inscrita en el Tomo 109, Libro 16, Folio 4 vuelto, finca 411, inscripción 8.^a, del Registro de la Propiedad de Pájara, por lo que la inscripción de la segregación que ha dado lugar a la finca 613, deberá inscribirse al margen de la finca matriz en virtud del artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

2. 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 Española, 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 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 de la Ley Hipotecaria).

3. En el presente caso, según resulta del historial registral de la finca, los vendedores no ostentan la titularidad registral de la finca referida, si bien se menciona en el título que adquirieron por escritura de compraventa el día 13 de abril de 1977 a don J. C. H. y doña H. G. M. quienes a su vez adquirieron por escritura de compraventa a don A. Q. G. D. el día 7 de febrero de 1975. Siendo necesario aportar dichas escrituras para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de legitimación, salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

El artículo 47 del Reglamento Hipotecario, alegado por el recurrente, no es aplicable en el presente caso, puesto que el supuesto que regula dicho precepto se refiere a actos realizados por el titular registral, cuando no hubieran accedido al Registro segregaciones realizadas con anterioridad.

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, 22 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.