

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15320** *Resolución de 11 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, relativa a una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña L. L. A. R. contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, relativa a una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Se otorgó el día 25 de octubre de 2018 una escritura de compraventa el ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Pedro Antonio González Culebras, con el número 4.891 de protocolo, y se acompañaba de copia de la escritura de aceptación de herencia otorgada el día 18 de noviembre de 2008 ante el notario de las Palmas de Gran Canaria, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, con el número 4.157 de protocolo.

II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3210 del año: 2024.  
Asiento N.º: 1386 Diario: 143.  
Presentado el 03/04/2024 a las 12:07:44.  
Presentante: A. R., L. L.  
Interesados: A. A. A., M. P. A. A., L. L. A. R.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: compraventa.  
N.º Protocolo: 4891/2018 de 25/10/2018.

Notario: Pedro González Culebras, Las Palmas de Gran Canaria.  
Documentos complementarios: 1) Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día dieciocho de noviembre de dos mil ocho, ante el Notario Don Juan Alfonso Cabello Cascajo, bajo el número 4.157 de protocolo, en unión de documentación complementaria de los causantes.

Retirado:

Devuelto:

El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos.

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: compraventa.

## Fundamentos de Derecho.

– En cuanto a la finca descrita en el título calificado, sita en (...), se hace constar lo siguiente:

A) dada su localización, existen dudas fundadas sobre su coincidencia con otra finca previamente inscrita, la registral n.º 32.792 de Santa Lucía, de la cual aquélla procede por segregación (figurando dicha finca matriz inscrita a favor del Ayuntamiento de Santa Lucía por título de Cesión Gratuita que fue inscrito con fecha 10 de julio de 2.002), por lo que faltaría la reanudación del tracto sucesivo respecto a la finca descrita, previa segregación de la misma de dicha matriz registral, con cumplimiento de los requisitos previstos a tal efecto en la legislación hipotecaria –entre ellos, la Licencia de Segregación o declaración municipal de su innecesariedad, y la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete la descripción literaria de la misma, para su incorporación al folio real–. (Arts. 9, 10, 18, 20 y 199 LH; 47, 51 y 98 RH; 78 RD 1093/97, de 4 de julio; 26 TRLSRU; 330.1 a) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

B) Asimismo, a la vista de su situación y toda vez que la misma se encuentra enclavada en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, debe aportarse Certificado expedido por la Dirección General de Costas acreditativo de que la finca y la edificación ampliada cuenta con la correspondiente autorización administrativa. (Arts. 18 LH, 98 RH, 23 y ss. Ley de Costas; 44 y ss. Reglamento de dicha Ley).

C) conforme a las exigencias del principio hipotecario de especialidad, debe indicarse de forma expresa cuál es la superficie de parcela y construida de cuya inscripción se solicita; advirtiéndose al respecto que las superficies que se indican en el título previo aportado, no coinciden con las descritas en el documento ahora calificado. (Arts. 9 LH y 51 RH).

D) en cuanto a la edificación existente en la misma, se debe acompañar Licencia de Obras y Certificado Final de Obras o, en su caso, de Antigüedad expedido por técnico competente y con firma legitimada notarialmente (arts. 46, 49, 50 y 52 R.D. 1093/97, de 4 de julio) e identificándose la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica (X, Y) conforme al sistema de coordenadas U.T.M. (art. 202 LH).

E) debe aclararse la descripción de la finca, actualizando sus linderos atendiendo a las referencias catastrales de las parcelas colindantes y no a los nombres de sus supuestos propietarios, en aras de la exigible coordinación entre Catastro y Registro y conforme la doctrina de la DGRN –hoy, DGSJFP–, de modo que su descripción literaria coincida con la representación gráfica georreferenciada catastral que la complementa y que habrá de aportarse actualizada. (Arts. 9, 10 LH; 51 RH).

## Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. L. A. R. interpuso recurso el día 23 de mayo de 2024 por escrito y en base, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos.

En el apartado A de la nota de calificación ahora impugnada se expresa que:

“A) dada su localización, existen dudas fundadas sobre su coincidencia con otra finca previamente inscrita, a registral n.º 32.792 de Santa Lucía, de la cual aquélla procede por segregación (figurando dicha finca matriz inscrita a favor del Ayuntamiento de Santa Lucía por título de Cesión Gratuita que fue inscrito con fecha 10 de julio de 2.002), por lo que faltaría la reanudación del tracto sucesivo respecto a la finca descrita, previa segregación de la misma de dicha matriz registral, con cumplimiento de los requisitos previstos a tal efecto en la legislación hipotecaria –entre ellos, la Licencia de Segregación o declaración municipal de su innecesaridad, y la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete la descripción literaria de la misma, para su incorporación al folio real–. (Arts. 9, 10, 18, 20 y 199 LH; 47, 51 y 98 RH; 78 RD 1093/97, de 4 de julio; 2TRLRU; 330.1 a) Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).”

Ante este hecho descrito por el Registro de la Propiedad no se puede mostrar más que estupefacción.

La dicente ha aportado todo el tracto desde su inicio en la adquisición primigenia del terreno, así como los sucesivos actos de transmisión de todos los causantes de tres generaciones mediante las presentaciones de las correspondientes escrituras de Adjudicación y aceptación de Herencia, hasta el documento de compraventa que se pretende inscribir.

Este tracto sucesivo se remonta antes del año 1975, fecha de la construcción de la vivienda objeto del contrato de compraventa, lo que hace de muy difícil comprensión, que, en el año 2002, y por medio de una cesión gratuita se inmatricule el terreno sobre el que esta cita la edificación de la construcción objeto del contrato de compraventa a nombre del Ayuntamiento de santa Lucía de Tirajana.

Ante este hecho, caben dos preguntas: ¿Quién, porqué y de qué manera “cede” algo que no es suyo? ¿Realizó las correspondientes comprobaciones de titularidad del supuesto dominio cedido y del tracto sucesivo para su inmatriculación a nombre del Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana el Registro de la Propiedad?

La respuesta a la primera pregunta podría encontrarse en el Código Penal vigente en nuestro Ordenamiento jurídico.

La segunda obedece única y exclusivamente al Registro de la Propiedad de santa Lucía darle la explicación pertinente, explicación que se solicita de manera expresa y tácita en el cuerpo de este escrito.

Mediante la documentación aportada, esto es, Hijuelas donde se expresa la compra de la franja del terreno en sí, escrituras de adjudicación y Aceptación de herencia de todos los causantes, testamentos de los Premuertos y documentación complementaria hasta el contrato de compraventa protocolizado con el número 4891/2018I [sic] queda de manera sobrada y contundentemente probada la ininterrupción del tracto sucesivo, por lo que no es de correspondencia esa “cesión gratuita” por parte de “no se sabe quién” a nombre del Ayuntamiento de santa Lucía, y es por todo lo expuesto, por lo que

Solicita:

Se tenga por presentado este escrito, así como a sus anexos, sea admitido tramite, se le dé curso, y se tenga por presentado Recurso de Reposición en tiempo y forma al amparo de lo dispuesto en la Ley 39/2015 de procedimiento Administrativo Común y en concreto en sus artículos 112 a 120 y 123-124.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 31 de mayo de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013 y 28 de marzo de 2014.

1. Se discute en el presente expediente si es enjuiciable por este Centro Directivo una inscripción ya practicada en favor el Ayuntamiento de Santa María de Tirajana.

Efectivamente, mediante la presentación de la documentación referida en el expositivo se pretende la inmatriculación de una finca, siendo tal titulación calificada negativamente por los motivos expuestos.

La parte recurrente solicita en su escrito de recurso exclusivamente la valoración del título adquisitivo de una finca ya inscrita en favor del referido Ayuntamiento.

2. Debe centrarse el presente expediente sobre qué materias puede versar el objeto del recurso y, en su caso, si puede extenderse a asientos registrales practicados y por tanto a la calificación positiva desarrollada en el seno del procedimiento registral que dio lugar a tal asiento.

En tal sentido se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), precisa su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria).

Como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación debe realizarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, no puede ser estimado el recurso objeto del presente expediente al referirse a cuestiones ajenas a la propia calificación recurrida, discutiendo el título adquisitivo de titular registral vigente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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