

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**5799** *Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una segregación.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. L. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, a inscribir una segregación.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2024 por el notario de Madrid, don Juan Luis Guijarro de Miguel, con el número 311 de protocolo, doña M. A. y doña R. M. L. C segregaron, de finca la finca registral número 45.347 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4, 193,80 metros cuadrados, describiendo el resto de la matriz que quedó con una superficie de 307,20 metros cuadrados.

En la escritura, a la que no constaba incorporada nota registral, tras indicarse que ambas otorgantes intervenían en su propio nombre y derecho, constaba, literalmente: «(...) las juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de segregación (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.  
Notario: Juan Luis Guijarro de Miguel.  
Población: Madrid.  
N.º de Protocolo: 311/2024.  
Número de entrada: 9023/2024.  
Número de asiento: 2496 Número de diario: 2024.

Hechos.

Primero. Con fecha 18 de enero de 2024 se otorga escritura de segregación que se presenta en este Registro el día diez de octubre de dos mil veinticuatro, en unión de las cartas de pago de liquidación del impuesto correspondiente y de notificación de la resolución de la Agencia de Actividades del Ayuntamiento de Madrid, reconociendo la eficacia y emitiendo acto de conformidad en cuanto a la segregación practicada.

Segundo. Objeto de dicha escritura es la segregación que realizan doña R. M. y doña M. A. L. C. de la finca 45.347, creando una nueva finca de 193,80 metros cuadrados y describiendo el resto con una superficie de 307,20 metros cuadrados.

Tercero. Según consta en las inscripciones 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> de la finca, practicadas en virtud de escrituras otorgadas en el año mil novecientos ochenta y ocho y en el año dos mil diez, doña R. M. L. C. fue declarada incapaz para administrar su patrimonio, por sentencia de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y tres, dictada por el

Juzgado de Primera Instancia número 30 de Madrid, rehabilitándose la patria potestad a sus padres.

Fundamentos de Derecho.

Único: Constando en el Registro la incapacidad de doña R. M. L. C. y la rehabilitación de la patria potestad de sus padres, no se acompaña ni se acredita en la escritura con documento alguno que la citada titular haya sido repuesta en sus facultades para administrar su patrimonio, ni tampoco comparece el representante legal que tendría que prestar su consentimiento en caso de que dicha medida de apoyo continuase vigente. Véase disps. transitorias 2.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> de la Ley 8/2021 y las Resoluciones de la DGSJFP, de 9 y 20 de octubre de enero de 2023.

Es decir, debe intervenir quien resulte a tenor de las resoluciones judiciales procedentes dictadas en el marco de la ley 8/2021. Que puede ser quien ostente la patria potestad, de seguir manteniéndose esa figura, o el curador –representativo o asistencial–, o bien, en su caso, acreditar que ya no son precisas las medidas de apoyo en virtud de Resolución judicial que tendría que acompañarse o, al menos reseñarse debidamente.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho,

He resuelto:

Suspender la inscripción del título presentado.  
Las calificaciones negativas del Registrador (...).

El Registrador, Francisco Javier Gómez Jené. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. L. C. interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mediante el presente escrito venga a interponer recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la LH, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro debido a la recepción de la nota de calificación negativa recibida el pasado 30 de octubre de 2024, todo ello en base a la siguiente alegación:

Única. Que con el debido de los respetos nos encontramos ante una segregación de una finca, lo que implica que se trata de un mero cambio de formato estructural, no tratándose, de ninguna de las maneras, de un acto de disposición de dicho bien. Es decir, no encontramos en un proceso mediante el cual se separa del inmueble original una o varias partes de este. De esta manera, las partes segregadas constituyen inmuebles independientes de la matriz, que podrán inscribirse en el registro de la propiedad, pero no se está alterando la propiedad y por ende no se está practicando ningún acto que produzca la disposición de dicho inmueble.

No obstante, lo anterior, en la escritura de segregación comparecen la incapaz y su tutora siendo la misma la que presenta el presente recurso (...).

Por lo expuesto, suplico al registrador, que tenga por presentado este escrito junto con sus copias, se sirva de admitirlo y tenga por hechas las manifestaciones contenidas en el mismo, aceptando los argumentos dados y cancelando la calificación realizada pasando a inscribir la escritura presentada.»

## IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, éste no ha formulado alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 283, 287, 289, 295, 298, 392, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 401, 404, 406, 445, 450, 1058, 1060, 1061, 1062 y 1068 del Código Civil; las disposiciones transitorias segunda y quinta (esta última a día de hoy, modificada por la disposición final quinta de la Ley Orgánica 5/2024, de 11 de noviembre, del Derecho de Defensa), de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica; los artículos 1, 9, 18, 21, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1905, 24 de enero de 1964, 3 de febrero de 1982, 13 de febrero y 28 de mayo de 1986, 27 de mayo de 1988, 5 de junio de 1989, 27 de febrero de 1995, 10 de julio de 2000, 17 de enero y 5 de noviembre de 2003, 17 de mayo de 2004, 12 de abril de 2007, 25 de febrero de 2011, 28 de mayo de 2015 y 6 de mayo y 8 de septiembre de 2021, y, de la Sala Tercera, número 1484/2018, de 9 de octubre, 382/2019, de 20 de marzo, y 1269/2022, de 10 de octubre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1929, 2 de febrero de 1960, 6 de abril de 1962, 27 de noviembre de 1986, 23 de julio de 1990, 21 de mayo de 1993, 26 de enero y 2 de diciembre de 1998, 4 de septiembre, 17 de noviembre y 14 de diciembre de 2000, 25 de abril, 21 de junio y 29 de noviembre de 2001, 26 de abril y 3 de diciembre de 2003, 2 de enero, 17 de mayo y 15 de junio de 2004, 4 de abril de 2005, 28 de junio de 2007, 2 de diciembre de 2010, 17 de enero, 19 de mayo, 26 de julio y 11 de noviembre de 2011, 13 y 24 de febrero y 31 de mayo de 2012, 21 de junio de 2013, 22 de febrero, 11 de junio y 9 de julio de 2014, 17 de marzo, 10 de junio y 20 de octubre de 2015, 4 de abril, 26 de mayo, 1 de julio y 3 de agosto de 2016, 1 de febrero, 9 de marzo, 9 de mayo y 13 de noviembre de 2017, 19 de julio y 2 de noviembre de 2018 y 30 de abril y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de febrero y 5 de marzo de 2020, 6 de mayo y 16 de diciembre de 2021, 11 de abril, 19 y 27 de julio y 20 de diciembre de 2022, 25 de enero, 21 de febrero, 30 de mayo, 5 y 25 de septiembre y 30 de octubre de 2023 y 20 de marzo y 24 de abril de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 18 de enero de 2024 por el notario de Madrid, don Juan Luis Guijarro de Miguel, protocolo número 311, doña M. A. y doña R. M. L. C segregaron, de la finca número 45.347 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4, 193,80 metros cuadrados, describiendo el resto de la matriz, que quedó con una superficie de 307,20 metros cuadrados.

En la citada escritura, a la que no consta incorporara nota registral, tras indicarse que ambas otorgantes intervienen en su propio nombre y derecho, consta literalmente: «(...) las juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de segregación (...)».

La calificación suspende la inscripción de la escritura, en base a un único defecto que se transcribe literalmente: «Constando en el Registro la incapacidad de doña R. M. L. C. y la rehabilitación de la patria potestad de sus padres, no se acompaña ni se acredita en la escritura con documento alguno que la citada titular haya sido repuesta en sus facultades para administrar su patrimonio, ni tampoco comparece el representante legal que tendría que prestar su consentimiento en caso de que dicha medida de apoyo continuase vigente. Véase disps. transitorias 2.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> de la Ley 8/2021 y las

Resoluciones de la DGSJFP, de 9 y 20 de octubre de enero de 2023. Es decir, debe intervenir quien resulte a tenor de las resoluciones judiciales procedentes dictadas en el marco de la ley 8/2021. Que puede ser quien ostente la patria potestad, de seguir manteniéndose esa figura, o el curador –representativo o asistencial–, o bien, en su caso, acreditar que ya no son precisas las medidas de apoyo en virtud de Resolución judicial que tendría que acompañarse o, al menos reseñarse debidamente».

Se recurre la calificación con este único argumento: «(...) Que con el debido de los respetos nos encontramos ante una segregación de una finca, lo que implica que se trata de un mero cambio de formato estructural, no tratándose, de ninguna de las maneras, de un acto de disposición de dicho bien. Es decir, no encontramos en un proceso mediante el cual se separa del inmueble original una o varias partes de este. De esta manera, las partes segregadas constituyen inmuebles independientes de la matriz, que podrán inscribirse en el registro de la propiedad, pero no se está alterando la propiedad y por ende no se está practicando ningún acto que produzca la disposición de dicho inmueble. No obstante, lo anterior, en la escritura de segregación comparecen la incapaz y su tutora siendo la misma la que presenta el presente recurso (...)».

2. El recurso no puede prosperar.

a) Por lo que se refiere a la situación de discapacidad que afecta a una de las otorgantes, al constar registralmente la situación de incapacidad de doña R. M. L. C. y no hacerse mención alguna de tal circunstancia, y mucho menos a su posible variación o modificación en la escritura que es objeto de calificación, sin duda alguna ha de aclararse su situación actual (a la vista de lo que prevé la disposición transitoria quinta, en su vigente redacción). Esto es, que a día de hoy se la haya repuesto en la facultad para administrar sus bienes; o en su caso, la medida de apoyo que se haya dictado en sustitución de la inicialmente acordada.

Nótese que en la escritura calificada no se alude a la intervención de la otra otorgante (aquí recurrente) como tutora, o como titular– responsable de la medida de apoyo que la haya eventualmente sustituido, pues tan solo se indica que interviene por sí. Y la alegación (y aportación documental) que contiene en el recurso, aparte de la razón y obstáculo legal que se expresará más adelante, donde procedería consignarla es en la escritura calificada; que habrá de ser objeto de subsanación y eventual aclaración y ser objeto, posteriormente, de una nueva calificación.

Añadir que, sin duda alguna y tal y como este Centro Directivo ha declarado, no cabe desconocer el marco normativo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que es de carácter imperativo y no dispositivo. Así, ha de tenerse en cuenta que, conforme a la disposición transitoria segunda de dicha ley: «Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta Ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos (...)».

A su vez, la disposición transitoria quinta, que se ocupa de la revisión de las medidas ya acordadas, estableció (redacción inicial): «Las personas con capacidad modificada judicialmente, los declarados pródigos, los progenitores que ostenten la patria potestad prorrogada o rehabilitada, los tutores, los curadores, los defensores judiciales y los apoderados preventivos podrán solicitar en cualquier momento de la autoridad judicial la revisión de las medidas que se hubiesen establecido con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, para adaptarlas a esta. La revisión de las medidas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde dicha solicitud. Para aquellos casos donde no haya existido la solicitud mencionada en el párrafo anterior, la revisión se realizará por parte de la autoridad judicial de oficio o a instancia del Ministerio Fiscal en un plazo máximo de tres años».

Plazo éste –recordemos, el de tres años–, que se ha ampliado a seis años por la disposición final quinta de la Ley Orgánica 5/2024, de 11 de noviembre, que modificó en este punto la citada disposición transitoria.

Ahora bien, con independencia de esta última circunstancia, pues la citada Ley Orgánica es posterior a la fecha de la escritura, ésta –como ya se ha indicado– no contiene referencia alguna a la situación actual de la persona en su día declarada incapaz; situación, por contra, que sí consta registralmente.

b) Pero además, como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo y por así disponerlo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria («el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma»), no cabe revisar una calificación por la aportación (en el recurso) de documentación que no se tuvo a la vista, ni en cuenta, al otorgar el título; por lo que, reiteramos, éste habrá de ser subsanado, en su caso complementado, y ser objeto en su día objeto de nueva calificación.

Para finalizar, este centro directivo y por las razones expuestas, no puede realizar valoración alguna respecto de la afirmación de la recurrente relativa a los actos que puede eventualmente realizar, por sí solo, el representante legal de una persona en situación de discapacidad, en razón de las medidas de apoyo que se hubieran establecido judicialmente.

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

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, 25 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.