

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10623 *Resolución de 13 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sabadell n.º 2 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara la adquisición por prescripción de parte de una porción procedente de varias fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don S. C. S., Abogado, en nombre y representación de doña M. V. N., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sabadell número 2, doña Lucía Alejandrina López de Sagredo Martos, a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara la adquisición por prescripción de parte de una porción procedente de varias fincas registrales.

Hechos

I

El día 13 de septiembre de 2024, por don J. A. S., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell, se libró testimonio de una sentencia firme dictada el día 16 de abril de 2024 por doña Marta Elena Fernández de Frutos, Magistrada de dicho Juzgado, en el procedimiento ordinario seguido a instancias de doña M. V. N. contra doña M. I. M. C., don F. S. S., don J. V. L. y doña L. A. L. De dicha sentencia resultaba el allanamiento de las demandados, y se falló lo siguiente: «Que estimo la demanda interpuesta por M. V. N. (...) y declaro la prescripción adquisitiva por la actora del patio trasero de 24'35 m2 accesible desde la finca de la C/ (...), con su contenido de lavadero y cobertizo, debiendo el mismo restarse a las fincas 8, 10-12 y 14 de la calle (...) de Sabadell, y asignarse a la finca n. 6 de la C/ (...) de Sabadell, y acuerdo que así se haga constar en el Registro de la Propiedad y en el catastro, debiendo adjuntar a la presente sentencia el informe pericial aportado por la parte actora cuando se libre mandamiento al Registro de la Propiedad».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el Asiento. 1647/2025.

Lucía A. López de Sagredo Martos, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles, titular del Registro de la Propiedad número dos de los de Sabadell, Certifico que:

Previa calificación, en esta fecha, del documento precedente librado por Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Sabadell de Sabadell, en fecha 13/09/2024, en el expediente/autos 353/2023, el cual fue presentado en este Registro el día 10/04/2025, pongo de manifiesto los motivos que impiden su inscripción y su justificación jurídica:

Hechos.—Se aporta testimonio judicial de una resolución, firme, dictada en el procedimiento ordinario seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Seis de los de Sabadell, bajo el número 353/2.023-3.º, en virtud del cual se declaró la prescripción adquisitiva por la actora del patio trasero de veinticuatro metros treinta y cinco

decímetros cuadrados accesible desde la finca de la calle (...), de Sabadell, con su contenido de lavadero y cobertizo, debiendo el mismo restarse de las fincas números (...) de la cale [sic] (...) de Sabadell, y asignarse a la finca número seis de la calle (...), de Sabadell.

1. Falta consignar las circunstancias personales esenciales de los titulares de las fincas, tales como su NIF, estado civil y domicilio, con las circunstancias que lo concreten.

2. No se acompaña la correspondiente licencia municipal de segregación, o bien documento de innecesariedad de la misma.

3. Es necesario cumplir los requisitos que exige la legislación hipotecaria como es el otorgamiento de la escritura pública notarial de segregación y agrupación/agregación por todos los afectados, titulares registrales de las fincas y demandantes, por exigencias del tracto sucesivo. Asimismo, deberán incorporarse la representación georreferenciada de las fincas segregadas y resto, y agrupación, para proceder a la segregación y posterior agrupación.

Fundamentos de Derecho.

1. La necesidad de expresión de las circunstancias personales del demandado resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

2. Es necesaria la correspondiente licencia de segregación, conforme a lo dispuesto en el artículo 78 del Real Decreto 1.093/97 de 4 de Julio. cfr. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –antes de los Registros y del Notariado– de fechas 13 de febrero de 2017, 14 de julio de 2020, y 20 de mayo de 2025, entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2000, y Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010.

3. Es necesario cumplir los requisitos que exige la legislación hipotecaria como es el otorgamiento de la escritura pública notarial de segregación y agrupación, por todos los afectados, titulares registrales de las fincas y demandantes, por exigencias del principio del tracto sucesivo –art. 20 LH– y la incorporación de representación georreferenciada de las fincas segregadas, agrupada y resto, para proceder a la segregación y posterior agrupación/agregación –art. 50 del Reglamento Hipotecario y artículo 3 de la Ley Hipotecaria con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria–. cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010, y 12 de noviembre de 2024, entre otras.

En su virtud, y como consecuencia de lo relacionado en los indicados Hechos y con los Fundamentos de Derecho citados, acuerdo suspender la práctica de los asientos registrales dimanantes del precedente documento, mientras no se subsanen los indicados defectos.

Contra esta nota cabe interponer (...)

Sabadell, en la fecha que consta en la diligencia de firma electrónica puesta al pie de la presente.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. C. S., Abogado, en nombre y representación de doña M. V. N., interpuso recurso el día 14 de octubre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Los documentos aportados para su inscripción son sentencia firme número 133/2024 en testimonio con expresión de su firmeza de fecha 16-4-2024 donde expresamente se expresa en su fallo que: acuerdo que se haga constar en el registro de la propiedad y en el catastro, debiendo adjuntarse a la presente sentencia el informe pericial aportado por la parte actora cuando se libre mandamiento al registro de la

propiedad el cual se aportó junto a esta sentencia informe pericial del ingeniero D. R. P. E. donde queda perfectamente clara la descripción de la finca y las colindantes. Entrada 8397/2024 presentados en el Registro en fecha 1-10-2024.

En fecha 10-1-2.025 bajo asiento 1887/2024 se indica que se deniega la inscripción y se suspende la misma por faltar a.–Las circunstancias personales de la parte actora, b.– En el título no están descritas las fincas registrales, y c.–no se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la calle (...), ni se acreditan las coordenadas de referenciación geográfica de la finca.

Ante esto se aportó al Registro de la Propiedad en fecha 11-3-2025 las circunstancias personales de las personas físicas ya que constaban en el Informe Pericial adjunto a la sentencia (notas simples informativas registrales de todas las fincas), se aportó informe pericial complementario con la somera descripción de las fincas de modo individualizado como solicitado al Registro de la Propiedad, con descripción precisa de las afectaciones de las fincas involucradas en la asignación de terrenos por el patio posterior y sus coordenadas, datos catastrales del bien inmueble, y la geolocalización de las fincas afectadas con sus coordenadas.

En fecha 10-4-2025 se aporta nuevamente en el Registro de la propiedad n.º 2 Sabadell a solicitud de este Registro, ampliación del informe pericial complementario donde se aporta descripción registral de las fincas verificadas por el ingeniero Sr. P., especificándose en este informe pericial descripción completa de la finca tras geolocalización de la finca y sus linderos.

Ante esta nueva documentación el Registro de la Propiedad indica que:

Una vez comprobadas con mi programa auxiliar de calificación de las coordenadas "...existen dudas fundadas acerca de que las coordenadas certificadas por el técnico se refieran a la citada finca".

En fecha 1-7-2025 se presenta ante el Registro de la Propiedad certificación del ingeniero Sr. P. E. describiendo cómo está en la actualidad la Finca 3170-N y cómo deberá estar en cumplimiento de la sentencia firme del Juzgado 1.ª Instancia n.º 6 Sabadell autos 353/2023, nuevas coordenadas de la finca resultante para el programa auxiliar a que se refiere el Registrador a fin de que estas coordenadas entren en ese programa, informe completo de validación gráfica frente al parcelario catastral y georreferenciación de la finca resultante.

Finalmente: En fecha 3-10-2025 se recibe calificación defectuosa del Registro de la Propiedad n.º 2 Sabadell alegándose:

1. Falta consignar las circunstancias personales de los titulares de las fincas tales como su estado civil, domicilio, con las circunstancias que lo concreten.
2. Necesidad de escritura pública notarial.

1. Primera.–Esta parte en el informe pericial aportado junto a la Sentencia en testimonio del mismo Juzgado, se aportaron consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de las fincas afectadas, escritura de donación de la finca y todas las Notas Simples Informativas Registrales de todas las fincas afectadas con sus DNI y sus domicilios de los titulares.

Indicar por el Registro de la Propiedad en fecha 3-10-2.025 que "Falta consignar las circunstancias personales de los titulares de las fincas es incomprensible para esta parte.

Cierto que esta parte desconoce si las personas propietarias de las fincas colindantes están casadas, divorciadas, solteras, etc... pero no entiende esta parte que ello afecte a la inscripción ordenada por el Juez de 1.ª Instancia n.º 6 Sabadell.

2. Segunda.–Parece querer decir el Sr. Registrador que para inscribir es necesaria la, 1, escritura notarial y que, 2, titulares registrales de las fincas y demandantes por exigencias del tracto sucesivo, 3, asimismo, deberán incorporarse la representación georreferenciada de las fincas segregadas y resto, y agrupación, para proceder a la segregación y posterior agrupación.

Ello no es así a juicio de esta parte.

1. La sentencia firme del Juzgado 1.^a Instancia 6 Sabadell en autos de Juicio Ordinario n.º 353/2.023 en su fallo claramente ordena:

“Acuerdo: que así se haga constar en el Registro de la Propiedad y en el catastro, debiendo (...)

Calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 Sabadell dentro del legal plazo para ello y tras los trámites legales pertinentes se estime el recurso de esta parte y se revoque la decisión y mande inscribir la finca tal y como establece el fallo de la sentencia firme del Juzgado 1.^a Instancia n.º 6 Sabadell.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45, 47, 48, 50 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 1999, 4 de octubre de 2005, 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 30 de abril y 17 de octubre de 2014, 17 de abril y 5 y 26 de mayo de 2015 y 16 de enero y 13 de febrero de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de diciembre de 2021, 15 de febrero y 5 de diciembre de 2024 y 20 de mayo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en la que se reconoce que la parte actora ha adquirido por prescripción una porción de 24,35 metros cuadrados que ha de ser segregada de varias fincas registrales y agregada a la finca de la que es titular la demandante.

La registradora señala como defectos: a) falta consignar las circunstancias personales esenciales de los titulares de las fincas afectadas, y b) es necesario para llevar a cabo la segregación de los 24,35 metros y su posterior agregación o agrupación con la finca de la actora que se otorgue escritura pública por todos los titulares de las fincas afectadas y que se acredite la obtención de las correspondientes licencias de segregación, así como que se aporte la georreferenciación de las fincas matrices de las que se segregan los respectivos metros y la resultante de la agregación o agrupación.

El recurrente considera que están suficientemente acreditadas las circunstancias personales de los afectados y que la sentencia es directamente inscribible sin necesidad de escritura notarial.

2. Conviene comenzar recordando que, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario: «La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

Consecuentemente, entra dentro del ámbito de la calificación registral de una resolución judicial la comprobación de que se han cumplido todos los requisitos que la propia legislación hipotecaria exige para que quede asegurada la adecuada intervención

de los titulares registrales de las fincas afectadas, impidiendo así su indefensión, así como que el título formal es el adecuado para la inscripción del acto que pretende acceder al Registro.

3. En relación con la necesidad de que en el título inscribible consten las circunstancias personales de los titulares registrales de las fincas afectadas, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario: «Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

La exigencia de determinación de todas estas circunstancias es una aplicación del principio de especialidad registral en relación con la correcta identificación de los titulares de los derechos reales inscritos.

Por ello, ha de confirmarse el defecto, advirtiendo que será fácilmente subsanable en los términos establecidos en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o con una instancia presentada electrónicamente a través de la Sede Electrónica del Colegio Nacional de Registradores (cfr. artículo 240 de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo defecto que plantea la registradora ha de ser analizado desde diferentes perspectivas.

En primer lugar, parece entender la registradora que una sentencia dictada en un procedimiento ordinario no puede ser título formal adecuado para la inscripción de una segregación. No puede esta Dirección General compartir este parecer.

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. 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.

El artículo 50 del Reglamento Hipotecario dispone: «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».

Aunque a la vista de este último precepto pareciera que no es posible la inscripción de una segregación sin el previo otorgamiento de una escritura pública, este Centro Directivo ha señalado en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 2 de marzo de 1999 y 4 de octubre de 2005) que también una resolución judicial puede ser título adecuado para inscribir una segregación o división de fincas. Esta doctrina la ha confirmado en bastantes pronunciamientos posteriores al señalar que, tratándose de un

proceso instado ante la jurisdicción civil en procedimiento declarativo de dominio, debe afirmarse que, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante.

Lo que sí será necesario, por exigencias del principio de tracto sucesivo, es que resulte con claridad del testimonio de la sentencia que todos los titulares de las fincas afectadas por las correspondientes segregaciones han tenido la adecuada intervención en el procedimiento. Asimismo, debe también constar en el título inscribible la correcta descripción de las porciones segregadas y del resto de cada una de las fincas matrices, así como la de la finca resultante de la agrupación o agregación (artículos 45, 47 y 48 del Reglamento Hipotecario).

5. Respecto a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos que la legislación urbanística establece para las segregaciones, debe recordarse que el apartado segundo del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística (...)». Por su parte, el artículo 78 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, por su parte, dispone que: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

La evolución legislativa demuestra que el Registro de la Propiedad se concibe hoy como instrumento fundamental en el control preventivo de la irregularidad urbanística, y a su vez, se entiende absolutamente necesario que dé publicidad de los condicionamientos urbanísticos de la finca. Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el asiento, como parte del contenido de la publicidad registral.

Ciertamente no puede desconocerse la propia naturaleza del proceso civil, dirigido a resolver controversias entre particulares y, por ello, de marcado carácter rogado y determinado por el contenido de la demanda, frente al procedimiento administrativo y contencioso administrativo, donde para la satisfacción completa del principio de legalidad, se impulsa de oficio, con mayor alcance en sede probatoria, particularmente mediante las facultades de inspección, como las que tienen atribuidas los órganos con competencias en disciplina urbanística –artículos 190 a 192 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid–. Ello permite justificar que, al margen de la cuestión resuelta en el proceso civil, la sujeción o no del acto documentado a licencia administrativa, como prevé la legislación urbanística de aplicación, y su procedencia, en su caso, deben ventilarse en la instancia administrativa, sujeta a revisión, en su caso, por el orden judicial contencioso administrativo. De igual modo que la decisión administrativa no puede afectar a cuestiones de propiedad y derechos de terceros.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –cfr. la sentencia número 4/2013, de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-. En concreto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar en cualquier caso de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas (...) y por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)». Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se pretende una división o segregación de finca registral, es también exigible, en principio, la acreditación ante el registrador del citado acto administrativo –cfr. Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014 y sentencias número 459/2012, de 18 diciembre, de la Audiencia Provincial de Vizcaya, y número 212/2012 de 31 julio, de la Audiencia Provincial de Toledo–.

6. Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso respecta a la exigencia de la correspondiente georreferenciación de las fincas resultantes de la segregación y posterior agrupación o agregación.

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, de 24 de junio, 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.

Finalmente conviene señalar que una vez practicada la segregación, el resto de finca resultante, después de practicada la segregación, deberá estar descrita de acuerdo con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento) y georreferenciada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora, salvo en lo referente a que la sentencia no es título formal adecuado para la inscripción de modificaciones de entidades hipotecarias.

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, 13 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.