

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11269 *Resolución de 29 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don L. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada por la notaria de Pinto, doña Mónica Teresa Azqueta Nava, el día 28 de noviembre de 2024, con número de protocolo 1.459, se practicaba la liquidación de gananciales de determinados bienes y entre ellos de la parcela 47 procedente de segregación de la matriz 3.348 sita en el término municipal de Brea de Tajo.

II

La referida escritura fue objeto de presentación telemática el mismo día de su autorización en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, causando el asiento de presentación 1661 del Diario 2024, entrada 4660/2024. Con fecha 28 de diciembre de 2024 se presentó por don L. M. G. copia física de la referida escritura en unión de los justificantes del pago de impuestos, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 4660/2024.
Asiento Diario: 1661/2024.
Autorizante: Mónica-Teresa Azqueta Nava.
Objeto: Escritura de Liquidación de Sociedad de Gananciales. N.º protocolo 1459/2024.
Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Que con fecha 28/11/2024, se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo:

1. Se pretende la inscripción de una liquidación de sociedad de gananciales sobre una finca segregada de la registral 3448 de Brea de Tajo, segregación que no consta inscrita.

2. Los cónyuges titulares, según la escritura, son L. M. F. G. R. y B. G. G. Según el Registro, la finca 3448 de Brea de Tajo aparece inscrita a favor de E. A. A.

Tercero: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos [sic] jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística [sic], y 151 y 143 a 145 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Segundo: De dicha calificación resulta el siguiente defecto, que impiden practicar la inscripción solicitada:

1. Conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio para inscribir divisiones o segregaciones de terrenos los Registradores exigirán que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista en la legislación urbanística aplicable o su innecesariedad. El artículo 151.1 letra a de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que está sujeto a licencia las parcelaciones no incluidas en una reparcelación, y los artículos 143 y siguientes regulan los actos reparcelatorios. El artículo 143 "1. Tendrá la consideración de acto de reparcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualquiera que suponga la modificación de la forma, superficie y lindes de una o varias fincas. 2. Cualquier acto de parcelación precisará licencia urbanística previa. No podrá... inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación con independencia de su naturaleza,...sin la aportación de la preceptiva licencia urbanística...". Artículo 144. "3. En suelo no urbanizable de protección y en suelo urbanizable no sectorizado quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas." Artículo 145 "3. No se podrán efectuar actos de parcelación urbanística en el suelo urbano no consolidado, ni en suelo urbanizable sectorizado, mientras uno y otro no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada...". Por tanto, la licencia de segregación es un documento inexcusable para la inscripción y objeto de calificación por parte del Registrador, artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. Para poder inscribir un acto sobre una finca registral los otorgantes han de ser titulares registrares [sic] de la finca artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

4.º No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey, a fecha de firma. La registradora de la Propiedad. Camino Magán Ayuso Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Camino Magán Ayuso registrador/a titular de Registro de la Propiedad Arganda del Rey 1 a día nueve de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. G. interpuso recurso el día 29 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho:

Primero. En fecha 28 de Noviembre de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey 1 liquidación de gananciales, con el fin de inscribir el

inmueble que se me había adjudicado en la citada liquidación, consistente en una parcela con una obra nueva.

Segundo. En la citada liquidación se adjudica al recurrente la finca descrita como "fase segunda... parcela número 47 en (...) de Brea de Tajo (Madrid), hoy calle (...) según el catastro... Tiene una extensión superficial de tres mil doscientos treinta y tres metros cuadrados... La finca descrita era segregación de la siguiente: rústica... 28076000279995. (...) Referencia catastral.–Tiene asignada referencia catastral número 2133366VK9523S0001IO"... Así resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica que yo, la Notario, he obtenido por medios telemáticos e incorporo a esta matriz...".

Que no hallándose conforme con la suspensión de la inscripción solicitada y al amparo de la Ley Hipotecaria, presento recurso potestativo de reposición, contra la resolución recaída en el expediente de referencia, dentro del plazo legal concedido de un mes, en base a las siguientes:

Alegaciones:

Primera. La finca que se pretende registrar efectivamente es segregación de un antiguo terreno Rústico con código registral Único 28076000279995 (...) de la localidad de Brea de Tajo, a nombre de E. A. A., fallecido el 12 de Agosto de 1985. En la actualidad se trata de un terreno Urbano segregado de la citada finca matriz que fue adquirido en fecha 10 de Febrero de 2006.

La finca descrita se corresponde con "Parcela 47 de (...)" comprada a los herederos de F. A. R. en escritura pública que se adjunta, con ubicación concreta en la Calle (...) de la citada localidad y referencia catastral 2133366VK9523S0001IO. Desde el año 2007 (si bien en el catastro consta 2008) existe obra nueva con superficie construida de 158 m² (95 m² de vivienda, 27 m² de soport. 50 % y 36 m² de Deportivo) y 3227 m² de superficie gráfica, con la citada referencia catastral siendo colindantes con las parcelas/viviendas de la calle (...) y de la calle (...)

Segunda. En el caso que nos ocupa es necesario aclarar que la citada finca matriz con código registral Único 28076000279995 (...) y tal como se recoge en sentencias judiciales, que se aportan, D. E. A. A. dueño de la citada finca que vendió los terrenos y se recoge cuales habían de ser segregadas.

También se recoge que el propietario de la finca matriz, después de realizar la venta de las parcelas falleció el 12 de Agosto de 1985, admitida demanda por los propietarios de las parcelas segregadas (cuyas parcelas y datos obran en la Sentencia y en la escritura de Descripción de Fincas realizada por el Sr. Juez del Juzgado 20 de primera instancia, de Madrid y por los afectados. Documento realizado en el Colegio Notarial de Madrid (Archivo General de Protocolos) 2980 el día 13 de junio de 1989.

En Sentencia publicada en el Boletín de la Comunidad de Madrid el día 23 de marzo de 1987 (...), que no fue atendida por los herederos de E. A. A., el Juzgado de oficio y para que las parcelas vendidas puedan ser inscritas en el registro de la propiedad, se detallan las fincas segregadas de la finca matriz para que se pudiera realizar la inscripción de las citadas parcelas, entre las que se encuentra la del recurrente.

Tercera. Para poder identificar plenamente la parcela y vivienda que se pretende inscribir se adjunta el Estado actual Catastral y planos de las parcelas.

Documentos de prueba:

- Justificante de datos Catastrales.
- Escritura de la Sentencia con descripción de las parcelas.
- Escritura Pública del terreno.
- Sentencia publicada en el Boletín de la Comunidad de Madrid el día 23 de marzo de 1987.
- Escritura descripción de fincas y sentencia.
- Estado actual Catastral y plano de parcelas afectadas. Modificación catastral donde se determina la titularidad plena.

En virtud de todo lo anteriormente expuesto:

Solicito, que teniendo por presentado Recurso Potestativo, y por hechas a efectos legales cuantas alegaciones obran en el cuerpo del mismo, se sirva a admitirlo y en consecuencia, por interpuesto recurso contra la resolución notificada. Por todo ello se solicita que se proceda a la inscripción de la finca e inmueble reseñado.

Otro sí digo, y de conformidad con lo dispuesto la Ley del Catastro Inmobiliario, confirmo que la parcela e inmueble descrito en la liquidación cuya certificación catastral lleva incorporada a la misma se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento de otorgarse la escritura. Existe una concordancia entre el catastro y la realidad física.»

IV

Con fecha 6 de febrero de 2025, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo y emitió el preceptivo informe manteniendo íntegramente la nota de calificación recurrida y advirtiendo «que ningún otro documento de los que se presentan junto con el recurso fue objeto de presentación ni lo ha sido hasta la fecha en este Registro de la Propiedad».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3 17, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 82 y 326 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2001, 7 de junio de 2016, 10 de abril y 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero y 25 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 22 de enero y 22 de noviembre de 2021, 7 de julio de 2022, 31 de enero y 25 de octubre de 2023, 5 de marzo, 22 de mayo, 25 y 27 de junio y 8 de octubre de 2024 y 30 de enero de 2025.

1. En este expediente se recurre contra la calificación negativa por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales de una finca identificada como parcela 47 procedente de segregación de la finca registral 3348 de Brea de Tajo, y respecto de la que la notaría autorizante advierte en la escritura la falta de inscripción de la adquisición a favor de los otorgantes.

Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de interposición del recurso y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre. De las alegaciones que se realizan en el recurso, denominado por el recurrente «potestativo de reposición» son expresivas de que más bien se entiende éste como un trámite de alegaciones en el que este Centro Directivo puede ordenar, sin más, la inscripción a la vista de un documento presentado al Registro con posterioridad a la calificación, de suerte que lo que en aquél se realiza supone, en realidad, una petición de subsanación directa que pretende se estime para acordar dicha inscripción. Es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas). Por ello, el presente expediente no es el

procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

2. Centrándonos en el fondo del recurso, el presente expediente se refiere a las exigencias del principio hipotecario de tracto sucesivo en una doble manifestación, al no figurar inscrita previamente la segregación de la finca inventariada y no figurar previamente inscrita la finca a favor de los otorgantes, que es un corolario del citado principio hipotecario que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 22 de enero de 2021, 25 de octubre de 2023 o 5 de marzo y 25 de junio de 2024) 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. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, 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 (vid. el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca matriz de la que se segrega la que ahora es objeto de liquidación de gananciales 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 (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.

En cuanto a la exigencia por la registradora de licencia municipal de segregación o declaración municipal de innecesariedad para la inscripción de la finca segregada se confirma también en este punto la nota de calificación siendo doctrina reiterada de este Centro directivo (vid. Resoluciones de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2018 y 13 de febrero y 25 de julio de 2019) que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 y del artículo 78 del Real Decreto 1093/97, de 4 julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podría estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

En consecuencia,

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, 29 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S., el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.