

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12739 *Resolución de 20 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 2 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don C. E. A. P., abogado, en nombre y representación de don J. M. Y. N., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, doña María Teresa Alonso Prado, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

Se dictó el día 13 de mayo de 2024 sentencia por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Majadahonda, don Fernando Pérez Gil de la Serna, en el procedimiento ordinario número 688/2020,

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado consistente en testimonio de la sentencia dictada el día 13 de mayo de 2024 por el Magistrado Juez del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 1 de Majadahonda don Fernando Pérez Gil de la Serna, Procedimiento Ordinario 688/2020 y que fue presentado en el Registro a las 12:04 horas del día 20 de septiembre de 2024 según el asiento número 897 del Diario 2024 junto con liquidación del impuesto, informe de validación, no se practica la operación solicitada por los siguientes defectos:

1. Falta consignar las circunstancias esenciales del titular de la finca, tales como NIF y domicilio con las circunstancias que lo concreten. Resoluciones 15 julio 2010 y 27 febrero 2017.
2. Falta consignar con claridad la causa de adquisición o el título material en cuya virtud adquirieron la finca los demandantes.
3. Es necesario cumplir los requisitos que exige la legislación hipotecaria como es el otorgamiento de la escritura pública notarial de segregación por todos los afectados, titulares registrales de la finca y demandantes, por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) y la incorporación de representación georreferenciada de las fincas, segregada y resto, para proceder a la segregación. Artículo 50 del Reglamento Hipotecario y por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

1. Las [sic] necesidad de expresión de las circunstancias personales del demandado resulta de los arts. 9 LH y 51 RH. En el presente supuesto basta completar las omitidas, referentes al NIF y domicilio.

2. No resulta de la sentencia la causa o el título material en virtud del cual los adquirentes/demandantes son titulares de la finca segregada. Es necesario que el título inscribible recoja la causa o título material de la adquisición, sin que puedan inscribirse declaraciones abstractas de dominio o de cualquier otro derecho (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 19 de enero de 1994, 10 de marzo de 2004 y 23 octubre 2023).

3. 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 (art. 50 RH).

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia, a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, pero es también cierto, según la reiterada doctrina de la DGSJyFP, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, 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. En el presente supuesto, el art. 50 del Reglamento Hipotecario, impone la escritura pública para documentar todo acto de segregación, división o agrupación, de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen la congruencia con la naturaleza del acto inscribible; en consecuencia y relacionando ambos artículos mencionados, el 3 de la Ley Hipotecaria y el 50 del Reglamento que la desarrolla, el acto de la segregación debe constar en escritura pública.

Además, puede ocurrir que deban cumplirse requisitos impuestos en otras leyes aplicables como la legislación urbanística que exige licencia o declaración de innecesariedad para ciertos actos como son las segregaciones y así resulta del art. 26 de la Ley del Suelo y art. 152 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al defecto señalado de no acompañar al documento las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división o segregación, es doctrina reiterada de la DGSJyFP que el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, 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.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción solicitada.

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

Contra esta calificación (...)

Las Rozas de Madrid, a fecha de la firma. La Registradora Doña María Teresa Alonso Prado Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Alonso Prado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 2 a día dieciséis de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 45, doña María Ángeles Villán Quílez, quien resolvió, el día 13 de enero de 2025, confirmar los defectos primero y tercero y revocar el segundo de la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don C. E. A. P., abogado, en nombre y representación de don J. M. Y. N., interpuso recurso el día 20 de febrero de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. En la calificación recurrida de fecha 16 de diciembre de 2024, la señora registradora del Registro de la Propiedad de Las Rozas n.º 2, Dña. María Teresa Alonso Prado, señala como primero de los defectos el siguiente:

1. Falta consignar las circunstancias esenciales del titular de la finca, tales como NIF y domicilio con las circunstancias que lo concreten. Resoluciones 15 julio 2010 y 27 febrero 2017.

Este punto ha sido confirmado por la registradora del Registro de la Propiedad n.º 45 de Madrid, doña. María Ángeles Villán Quílez y, siendo de aplicación los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 de su Reglamento, esta parte ha pedido la debida subsanación al juzgado correspondiente, no siendo objeto de recurso el indicado defecto.

Segundo. En la referida calificación de fecha 16 de diciembre de 2024, se señala como segundo defecto el siguiente:

2. Falta consignar con claridad la causa de adquisición o el título material en cuya virtud adquirieron la finca los demandantes.

Este punto ha sido revocado por la calificación realizada por su compañera del Registro de la Propiedad n.º 45 de Madrid, en la calificación sustitutoria de fecha 13 de enero de 2025, en los siguientes términos:

En cuanto al punto segundo se revoca, dado que del documento objeto de calificación, sentencia declarativa de dominio, entiendo puede entenderse que la causa de adquisición, previa segregación de la matriz, fue por título de compraventa, aunque es cierto que no da más datos relativos a dicha operación, limitándose a señalar que “Declaro que los cónyuges Don J. M. Y. N. y Doña P. C. F. son dueños del pleno dominio y con carácter ganancial de la finca descrita como urbana: terreno en el sitio denominado (...) Y con una superficie de 556 m²... por compra a doña M. S. F. L.”

Revocado el indicado segundo defecto, tampoco el mismo es objeto de recurso.

Tercero. En cuanto al último de los defectos señalados en la calificación de fecha 16 de diciembre de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

3. Es necesario cumplir los requisitos que exige la legislación hipotecaria como es el otorgamiento de la escritura pública notarial de segregación por todos los afectados, titulares registrales de la finca y demandantes, por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) y la incorporación de representación georreferenciada de las fincas, segregada y resto, para proceder a la segregación. Artículo 50 del Reglamento Hipotecario y por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Cabe señalar previamente, que esta parte recurrente es conocedora de la necesidad que, para la práctica de inscripciones de división o segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante, en base al artículo 26.2 TRLS, art. 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y art. 78 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; o, como se da en el presente supuesto y, como recoge en reiteradas resoluciones esa Dirección, al tratarse de una segregación realizada del 26 de noviembre de 1980 –fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma– y, pudiendo considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, por aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo; como ya se ha acreditado ante el órgano judicial que ha conocido del procedimiento y, en base a lo cual, el Juez ordena la inscripción de dicha finca segregada, con la descripción expresada y como independiente, sin necesidad de licencia o autorización administrativa al efecto.

Si bien ese control de legalidad urbanística ya la ha realizado el juzgador, esta parte no tiene nada que objetar respecto a su acreditación para su debida calificación registral, en un momento postrero, en el que el juzgado complementa la documentación aportada, conforme a lo ya solicitado en esta fecha.

Sin embargo, esta parte recurrente, con el debido respeto y términos de legítima defensa, no entiende que la aplicación del artículo 50 del Reglamento Hipotecario excluya la inscripción de las operaciones ordenadas en la sentencia dictada el 13 de mayo de 2024, por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Majadahonda y se exija el otorgamiento de la escritura pública.

Dicha apreciación se sostiene, entre otros fundamentos, en base a los siguientes:

A) Respecto a la inscripción de otros documentos públicos. La exigencia de escritura pública con carácter general, no impide que puedan hacerse constar las operaciones de segregación y compraventa en cualquiera de los documentos inscribibles a que se refiere el art. 3 de la Ley Hipotecaria, que recoge expresamente ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial; no debiéndose entender que lo dispuesto en el art. 50 del Reglamento Hipotecario, con relación al título “escritura pública”, sea “numerus clausus”. Así lo prevé el art. 206.5 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que enlaza con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (art. 37.2), en cuanto a las certificaciones administrativas o los supuestos de acceso al registro de documentos privados, como lo son las instancias de distribución de hipoteca, instancias de heredero único o determinadas cancelaciones de cargas. Es obvio que, desde el punto de vista jurídico procesal, un procedimiento judicial (procedimiento ordinario) garantiza los derechos de los intervinientes.

Es más, como recoge esa Dirección General y se señala en la propia calificación sustitutoria la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 45 de Madrid:

“Según Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la DGSJ y FP, resulta que para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa división o segregación de una finca registral debe aportarse el correspondiente título

administrativo habilitante y ello con fundamento en el artículo 26.2 TRLS (y en el artículo 143 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid) y en el artículo 78 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.”

En este sentido, la Resolución de esa DGSyFP de fecha 16 de enero de 2017, con el siguiente tenor literal:

“El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad, o bien, cuando se solicite su inscripción por antigüedad, la prueba de ésta, mediante certificación catastral, escritura o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística permitirá su inscripción, debiendo el registrador comunicar su práctica al Ayuntamiento y al órgano autonómico y dejando constancia en el asiento, en la nota de despacho y en la publicidad que se expida de la finca. Esta actuación registral permitirá al órgano administrativo competente controlar el acto y actuar en consecuencia.

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. La referencia a escritura pública que realiza tanto la Ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios, dado que como quedó plasmado en el Dictamen del Consejo de Estado sobre el borrador del Real Decreto de 4 de julio de 1997 –vid. preámbulo de la norma–, este se centraba en la actuación registral, independiente del tipo de documento, conforme al tenor del artículo 78 del citado texto y la legislación autonómica, que destaca el necesario control administrativo con independencia del soporte documental o incluso, la apariencia jurídica (venta de cuota indivisa).”

Si bien, la Resolución de la DGFPySJ de fecha 23 de julio de 2021, entiende necesario el otorgamiento de escritura pública para supuestos de segregación o división, en ese supuesto de hecho, se trata de un mandamiento, en la que el propio juez (en una disolución de comunidad en la que se adjudicarán los lotes proporcionales, según un informe pericial), establece que las partes deberán “suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y registral”, no siendo, por tanto, a juicio de los recurrentes, un supuesto equivalente.

La resolución de 23 de julio de 2021, modifica el criterio de ese centro directivo y, también fundamenta la necesidad de escritura, en base a lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, si bien, esa norma del reglamento que desarrolla la Ley Hipotecaria, no debe entenderse como “numerus clausus”; la relación de ambos artículos no debe impedir que lo dispuesto en la ley no despliegue sus efectos en función de una norma de rango reglamentario. Un reglamento no puede implicar restricciones a la ley que desarrolla. La ley ampara el reglamento, no al revés. El documento judicial se encuentra entre los documentos que expresa el artículo 3 de la ley Hipotecaria, el juzgador ha velado por las normas de aplicación y, la operación de segregación es paso necesario para la compraventa, siendo, por tanto, soporte propio de los actos o contratos contenidos en el mismo.

La elección de un procedimiento judicial no ha sido aleatorio, no ha sido la voluntad del interesado la que ha determinado esta vía, es evidente que no ha podido surgir por una cuestión de economía o de rapidez –véase la duración del procedimiento seguido–; ha impuesto su necesidad: i) la determinación y localización de los herederos de la titular registral en el momento de la segregación y compraventa, pues, sin la intervención judicial no hubiera podido llevarse a cabo. Ante la petición de copia del testamento de la titular registral, para identificar a sus causahabientes, el notario responsable del protocolo denegó su expedición por entender que el otorgamiento de la escritura no era

suficiente para la acreditación de interés legítimo. Identificados esos causahabientes, sin la intervención judicial, tampoco hubieran sido posible conocer el domicilio de los mismos, para su requerimiento y comparecencia ante un notario. Y ii) la valoración del juzgador de los hechos de trascendencia jurídica que han sido precisos, ante el que se han acreditado todos ellos, con las pruebas oportunas, en procedimiento declarativo. En este sentido, adquisición, posesión continuada, título, identidad de los otorgantes, fecha de su realización, vinculación de los titulares de las fincas matrices de donde procede la parcelación realizada por "Parcelaciones Fabra", autorizaciones administrativas, acreditadas y no puestas en duda por los demandados. Y, todo ello, con estricto cumplimiento de las exigencias procesales que permiten garantizar los derechos de todos los interesados.

Imponer esa necesidad de escritura pública, tras un procedimiento judicial, no deja de ser el mensaje "pase usted por mi compañero notario porque mi compañero magistrado-juez no ha velado lo suficiente por la legalidad impuesta por nuestro ordenamiento".

B) Respecto de la intervención de todos los afectados. Todos los titulares registrales, así como sus causahabientes, en su caso, han sido demandados y han sido parte del procedimiento judicial seguido a instancia de los demandantes, bajo el principio de contradicción y el resto de garantías procesales encomendadas al juez. El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por tanto, se ha seguido y observado. Todos ellos han sido emplazados y, de forma directa o, a través de sus causahabientes, han tenido ocasión de alegar y defender lo que pudiera haber socavado sus respectivos derechos.

Imponer la necesidad de volver a emplazar a "todos los afectados, titulares registrales de la finca y demandantes", que ya han sido parte del procedimiento judicial y "vencidos en juicio", que pudieran negarse a acudir al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, asumir unos gastos que exceden de los procesales y de las costas impuestas y, que tampoco parece viable que se les pueda exigir en vía de ejecución de la sentencia dictada, es, a todas luces, excesivo, genera un claro perjuicio a los interesados y devendría en una total indefensión. Es más, sería imponer una segunda instancia tras la obtención de una resolución firme, ante otro funcionario público, en la que el "vencido en juicio previo" pueda imponer condiciones u obstáculos que no deberían tener cabida, contra el principio de legalidad e inculcando, entre otras normas, el mismo artículo 24 de la Constitución.

C) Respecto a la incorporación de la representación georreferenciada de las finca segregada y resto.

i) De la segregada. Junto con el testimonio de la sentencia, se ha aportado el Informe positivo de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral al que corresponde el CSV: (...), elaborado por Ingeniero Técnico en Topografía habilitado, del que resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca segregada, siendo este el informe topográfico aportado en autos.

En el punto 4 de la parte dispositiva de la sentencia, consta expresamente el consentimiento de los titulares don J. M. Y. N. y doña P. C. F., a la inscripción de la base gráfica georreferenciada de dicha finca segregada con las coordenadas obrantes en el informe topográfico que obra en autos.

ii) Del resto. Distintas resoluciones de la DGSJyFP, establecen que es claro que únicamente deberán aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de finca que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada, ya el resto), sin que pueda exigirse la representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título ahora presentado ni causan asiento de inscripción. Y ello por aplicación del art. 47 RH, que señala que se hará constar la descripción de la porción restante (debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas) cuando ello "fuera posible"; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del

resto). (R. 7-7-2016, BOE 9-8) (R. 2-9-2016, BOE 27-9) (R. 21-9-2016, BOE 14-10) (R. 24-10-2016, BOE 18-11) (R. 14-11-2016, BOE 30-11) (R. 7-9-2017, BOE 5-10) (R. 13-3-2018, BOE 27-3) (R. 21-3-2018, BOE 6-4) (R. 11-5-2018, BOE 29-5) (R. 11-4-2019, BOE 30-4) (R. 2-1-2020, BOE 23-9, ref. BOE 11090) (R. 11-6-2020, BOE 31-7, ref. BOE 8905) (R. 2-9-2020, BOE 2-10) (R. 30-10-2024, BOE 22-11, ref. BOE 24424). Todas ellas posteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso, no es exigible a los demandantes –que han tenido que pasar por un procedimiento judicial–, la determinación de la representación gráfica georreferenciada de una finca ajena de la que no son titulares y que no conocen si su descripción literaria, así como sus coordenadas de georreferenciación se corresponden con la realidad; corriendo, además, con los gastos que ocasionaría y una posible indefensión, en caso de inoperancia por el titular de la finca matriz, que ha de consentir con dicha representación gráfica de su finca.

Por otro lado, se señala en la calificación sustitutoria la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 45 de Madrid, lo siguiente:

“Del historial registral de la finca matriz 4586 descrito la finca como ‘Rústica: tierra procedente de la Dehesa denominada (...), en el término de las Rozas de Madrid. Mide doce hectáreas...’ No resultan por tanto datos suficientes, careciendo de referencia catastral inscrita, para apreciar con seguridad indubitada que se corresponde esa representación gráfica con la finca cuya segregación e inscripción se solicita. Por otro lado, la finca resto no coincide con la representación gráfica resultante del informe de validación aportado.”

Recordemos que la sentencia que se pretende inscribir recoge el siguiente tenor literal:

“1. Declaro que los cónyuges don J. M. Y. N. y doña P. C. F., mayores de edad, casados en gananciales y vecinos de (...), respectivamente, son dueños en pleno dominio y con carácter ganancial, de la finca descrita como: urbana: Parcela de terreno en el sitio denominado (...) –término de Las Rozas de Madrid–, próxima al término de Torreledones, –hoy según Catastro CR (...)–; que linda al Norte y Oeste, con resto de la finca de la que se segrega –registral 4.586–; al Sur, con parcela de otro propietario, y al Este, con parcela de D. J. Y. N., tiene forma de cuadrilátero y una superficie de 556 metros cuadrados; por compra a doña M. S. F. F. L.

2. Ordeno la inscripción de dicha finca con la descripción expresada y como independiente, por segregación de la finca matriz número 4.586 de Las Rozas de Madrid, de la que se segregó, con fecha 26 de noviembre de 1980, sin necesidad de licencia o autorización administrativa al efecto.”

De la descripción reflejada en la sentencia se deduce que la finca segregada se encuentra enclavada entre la finca matriz de la que procede (Norte y Oeste), con finca de otro propietario (Sur), claramente identificada en el plano de parcelación aportada en el procedimiento y con la parcela de D. J. Y. N. (Este).

La finca con la que linda por el Este la finca segregada, es la señalada con el número 3 del plano de parcelación, registral número 4.050 de Las Rozas, con referencia catastral 3308017VK2930N0001ZT, también del mismo interesado y donde tienen su vivienda habitual, como resulta del propio Registro de la Propiedad, tiene la siguiente descripción:

Urbana: Parcela de terreno en término de Las Rozas, procedente de la que formó parte de la Dehesa denominada (...), señalada con el número tres del plano de parcelación general de la finca matriz. Linda; por su frente, Este, en línea recta de veintidós metros setenta centímetros, con franja de terreno de siete metros de ancho que la separa de la carretera (...); derecha entrando, Norte en recta de treinta y ocho metros

con la calle (...), trazado en la finca matriz; por la izquierda, Sur, con recta de otros treinta y ocho metros con la parcela número cuatro; y fondo, en recta de veintidós metros setenta centímetros, con la parcela número tres B, del plano de parcelación.

Aunque las fincas proceden de distintas fincas matrices, los titulares de ambas fincas matrices son familiares, como se ha acreditado en el procedimiento judicial. Lo cual se puede verificar en el Registro, con observancia de las restantes fincas que ya fueron objeto de inscripción en su momento.

En cualquier caso, el Catastro permite comprobar perfectamente la distancia de 22,70 metros de la línea del lindero del Este, lo cual se encuentra confirmado y acreditado con el Informe técnico que se ha aportado.

Como se indica en la resolución de la DGSJyFP de fecha 27 de septiembre de 2018 “el registrador puede obtener datos necesarios para la inscripción en tanto los mismos resultan de organismos oficiales a los que aquél puede acceder directamente, no sólo para lograr mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016)”.

Por otro lado, entiende esta parte que no es necesario recordar que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria deja la puerta abierta a la inscripción de una representación gráfica alternativa, siempre que ésta respete la delimitación de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, debiendo cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral, premisa que se cumple con el Informe de Validación Gráfica frente al Parcelario Catastral positivo aportado y elaborado por técnico competente.

A la vista de lo anterior, entiende esta parte recurrente que ha existido error en la calificación de la señora registradora y solicita, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo su 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; 64.a) y b), 143 a 146 y 195 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 50, 99 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 y 15 de febrero y 5 de diciembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por virtud de la cual se reconoce el dominio en favor del demandante de una finca que se forma por segregación de otra de mayor tamaño.

La registradora señala en su nota de calificación tres defectos. Instada la calificación sustitutoria, se revoca el segundo de los citados defectos. Se presenta ahora recurso en el que solo es objeto de impugnación el tercero de ellos y exclusivamente en cuanto a los dos siguientes aspectos: a) la necesidad de que para inscribir una segregación realizada en resolución judicial deba otorgarse escritura pública, y b) la obligación de aportar la representación gráfica de la finca segregada y también de la finca matriz.

2. La primera cuestión que ha de abordarse es la de si una sentencia judicial dictada en procedimiento ordinario puede ser título formal suficiente para inscribir una segregación que haya resultado de la propia resolución judicial.

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. 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. 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 (...)». 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. La referencia a escritura pública que realiza tanto la ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios (cfr. Resoluciones de 16 de enero de 2017 y 5 de diciembre de 2024).

En el presente caso, aceptado por el recurrente la necesidad de aportar el título administrativo habilitante para que pueda ser objeto de calificación, no cabe mantener la exigencia de la registradora de que la segregación acordada en la sentencia deba documentarse en escritura notarial.

3. Distinta suerte ha de correr el segundo extremo objeto de recurso.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca

resultante una agregación como se plantea en el presente expediente. La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, la doctrina de esta Dirección General concluye que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015. La falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

Es cierto, como se afirma en el escrito de recurso, que es claro que únicamente deberán aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de finca que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada, ya el resto), sin que pueda exigirse la representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título ahora presentado ni causan asiento de inscripción. Y ello por aplicación del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que señala que se hará constar la descripción de la porción restante (debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas) cuando ello «fuera posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto).

Sin embargo, en este caso no resultan del título las circunstancias determinantes de la imposibilidad práctica de aportar la obligatoria georreferenciación de la finca resto. Téngase en cuenta que, la debida identificación gráfica de la finca segregada y de la finca resto permite garantizar con un alto grado de certeza que las fincas afectadas por la segregación son precisamente las que han sido objeto del procedimiento. Debe, por tanto, confirmarse el defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso respecto del primer defecto objeto de recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto al segundo.

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