

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6709** *Resolución de 12 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 6, doña Marta Ruiz Rocamora, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Córdoba, don Luis Cárdenas y Hernández, de fecha 12 de mayo de 1978 con el número 1260 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por la entidad «Edisol, S.A.» a favor de doña R. A. L. la compraventa de un local previamente segregado en esa misma escritura. El local matriz objeto de este expediente, tiene una extensión superficial, según el título y el Registro en el momento de la autorización del documento, de 286 metros y 80 decímetros cuadrados, segregándose en esa escritura un local de 18 metros y 30 decímetros cuadrados; ocurre que la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura mencionada, se produce tiempo después de su autorización –treinta y tres años desde el otorgamiento– por lo que durante ese tiempo, se han producido diversas segregaciones que han agotado la superficie registral.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 6 de Córdoba el día 13 de diciembre de 2011, y fue objeto de calificación negativa el 16 de diciembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe la presente nota ha decidido denegar la inscripción solicitada por carecer en la actualidad la finca sobre la cual se lleva a cabo la segregación de cabida alguna desde el punto de vista registral; dado que según las notas al margen de la inscripción 1.ª de dicha finca su cabida se agotó, tras varias segregaciones, la última de las cuales accedió a los libros de este Registro en el año 1981. Hechos y Fundamentos de Derecho. 1.– Presentada en este Registro, bajo el asiento de presentación número 864 del Diario 66, escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Córdoba, don Luis Cárdenas y Hernández, el pasado 12 de mayo de 1978, bajo su número de protocolo 1260. Se procede en ella a verificar una segregación de un local de 18 metros 30 decímetros cuadrados partiendo de una finca inicial (la registral 39.572 de este distrito hipotecario) de 286 metros 80 decímetros cuadrados. 2.–Figurando inscrita dicha finca en los libros de este Registro de la Propiedad con 286 metros 80 decímetros cuadrados en su inscripción 1ª, que data de 1968, sin embargo tras sucesivas notas marginales en virtud de las cuales se fueron practicando diversas segregaciones hoy no queda cabida alguna sobre la cual practicar nuevas segregaciones a esta finca. Consecuentemente con ello, y en base a los principios registrales de prioridad y tracto sucesivo (previstos en los artículos 17, 20 24, 25 y concordantes de la Ley Hipotecaria), así como en base al principio de fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria) y al hecho de que los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y

producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud por el procedimiento legalmente previsto para ello (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria); sin entrar en calificar si dicha segregación pudo o no haberse llevado a cabo en 1978, así como si el error está en la finca sobre la cual se han llevado a cabo las segregaciones, o en que la cabida inicial de la misma era superior a la constatada registralmente; no cabe sino, en virtud de los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, denegar la inscripción por el defecto señalado al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por el carácter insubsanable del defecto manifestado. La presente calificación negativa determina la proroga del asiento de presentación por el plazo de 60 días desde la última notificación de la presente, recogido en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...). Córdoba, 16 de diciembre de 2011. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). La Registradora. Fdo. Marta Ruiz Rocamora».

### III

No se solicitó calificación sustitutoria en el plazo reglamentario establecido por la Ley.

### IV

El día 4 de enero de 2012, don L. M. A. F. en representación –que acredita– de doña A. M. C. A. como tutora de la otorgante en su día, doña R. A. L., interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «Se solicita la inscripción de la finca segregada de su finca matriz número 39.572 del Registro de la Propiedad número 6 de Córdoba, que aun existiendo exceso de cabida «stricto sensu» por lo que debería configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca matriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados en la finca matriz, estando previsto que la inscripción del exceso de cabida pueda realizarse a certificación catastral descriptiva y gráfica, el art. 53.8 de la 13/1996, exceptúa dicha inscripción en el caso de que existan dudas sobre la identidad de la finca, no siendo el caso que nos acomete el presente recurso gubernativo y no debiendo soportar ni recaer en mi representado, los supuestos errores numéricos o de medición derivados de las escrituras de compraventa derivados de la segregación de la finca matriz número 39.572».

### V

Mediante escrito con fecha de 20 de enero de 2012, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente, y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 31 del mismo mes).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1473 del Código Civil, 17, 18, 20, 32 y 40 de la Ley Hipotecaria; 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 1975, 22 de octubre de 2001, 16 de noviembre de 2004, 3 de mayo de 2006.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación y venta en la que concurren las circunstancias siguientes: la superficie de la finca segregable a la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad, tras las sucesivas segregaciones practicadas e inscritas anteriormente a la presentación de la que es objeto del expediente, y a la vista de las notas marginales extendidas como consecuencia de las diversas segregaciones realizadas, ha sido agotada; por lo que no

hay cabida sobre la que practicar nuevas segregaciones a la finca; de forma que no queda extensión suficiente –según el Registro– para practicar la inscripción de una finca segregada nueva a partir de esa matriz; alega la recurrente que se trata de un problema de error en la extensión que figura inscrita en el Registro, por lo que debiera subsanarse con la presentación de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca de referencia, y con la rectificación de la superficie, se puede proceder a la inscripción de la segregación en cuestión.

2. El problema que se debate, no es tanto el de un principio esencial como es el de prioridad registral –que es de indudable aplicación en este supuesto– sino el de la consideración de si el título objeto del expediente –escritura de segregación–, es título hábil para producir la inscripción de un exceso de cabida como paso previo a la segregación realizada; ocurre que ahora se presenta junto con el escrito de recurso, y no en el momento de la presentación junto con la escritura otorgada –que fue autorizada en el año 1978, por lo que no existía la obligación de su incorporación–, la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca en cuestión, de donde resultan la extensión pretendida.

3. No se cuestiona en el presente recurso la posibilidad de acceso al Registro de distintas segregaciones sobre una misma finca por orden cronológico diferente al de su formalización documental; la reforma introducida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto de 12 de septiembre de 1982, introdujo la posibilidad de la inscripción de segregaciones, practicadas con posterioridad a otras que no fueron inscritas, con la consecuencia de que, en todo caso, el principio de prioridad actuará a favor de las que en primer lugar accedan al Registro, para el caso de agotarse la cabida de la finca matriz.

La calificación registral objeto del recurso trae causa de la inscripción de la total superficie finca matriz que se describe en la parte expositiva del documento cuya inscripción se deniega a nombre de persona distinta de la que segrega y vende al hoy recurrente. El principio de prioridad implica que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden o antigüedad de la registración; no por el orden o antigüedad de los títulos; la preferencia de ahí resultante juega con carácter excluyente, si los derechos son incompatibles, o meramente preferente si su concurrencia es posible (cfr. artículos 1473 del Código Civil y 17 y 32 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, por lo que se refiere a este aspecto, procede confirmar el defecto alegado por la registradora en su nota de calificación dado que al practicarse la inscripción en virtud de un título que se opone y es incompatible con el que ahora pretende acceder al Registro; el principio de prioridad registral, y los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, y paralelamente en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos, junto con los de tracto sucesivo y legitimación impiden la pretendida inscripción del derecho.

4. Respecto a la posibilidad de que el título objeto de este expediente, sirva como vehículo y sea título hábil para la inscripción del exceso de cabida; efectivamente, como expone el recurrente, el artículo 52.8 de la Ley 13/1996, facilita la inscripción de excesos de cabida en base a la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca siempre y cuando los linderos sean fijos y entre la descripción de la finca en el Registro y la que aparece en la Certificación Descriptiva y Gráfica pueda deducirse identidad de la finca; pero también es cierto que dicha Certificación debe presentarse acompañando al título y en virtud del principio de rogación; este principio de rogación impide al registrador realizar inscripciones en forma distinta a la recogida en el documento presentado, y además exige que lo sea con el consentimiento de todos los interesados en la inscripción de que es objeto la alteración registral; ocurre que la Certificación Catastral, Descriptiva y Gráfica no se acompañó a la escritura calificada, sino que se presentó junto con el escrito de recurso que se interpone, en momento distinto de la calificación; ocurre además que para la rectificación de la cabida en el Registro, conforme al artículo 40.d de la Ley Hipotecaria, es necesario que a la solicitud concorra el consentimiento de todos los titulares de la inscripción o en su defecto, aprobación judicial.

5. La Doctrina de este Centro Directivo se ha plasmado en reiteradas ocasiones para supuestos parecidos al que nos ocupa; en Resoluciones de 22 de octubre de 2001, se determina claramente que el único obstáculo que puede tener en casos parecidos la inscripción de la segregación, es que no haya cabida suficiente para segregar; y en Resolución de 3 de mayo de 2006, se establece que no constando en el Registro superficie suficiente como consecuencia de las segregaciones anteriores –en acceso al Registro– no es posible inscribir la segregación, ni siquiera, alegando un error en la superficie del Registro, sino que es preciso acudir al procedimiento de rectificación de los asientos registrales conforme el artículo 40 de la Ley Hipotecaria: «Entrando en el fondo del asunto, alega el recurrente que la finca tenía mayor superficie que la que se hizo constar, por lo que todavía debe quedar un resto de la misma. Pero este es un problema que no puede abordarse en un recurso, pues se trata, en definitiva, de que, según el repetido recurrente, existe un error en el Registro, por lo que, para poder realizarse la inscripción, si no existen para ello otros obstáculos, será necesaria la previa rectificación registral realizada por los procedimientos establecidos en el artículo 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria».

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de abril de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.