

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**6041** *Resolución de 4 de marzo de 2024, 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 Ontinyent, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don M. P. B., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Peber, SLU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ontinyent, doña Cristina Carbonell Llorens, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de comunidad.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de marzo de 2011 ante el notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert, con el número 350 de protocolo, doña M. G. M. y las mercantiles «Torrater Promociones Inmobiliarias, SL» y «Construcciones Peber, SL», como titulares de la finca registral número 30.158 de Ontinyent (en la proporción de una sexta parte indivisa cada una de las dos primeras y una tercera parte indivisa la última de ellas), segregaban de la misma una porción de terreno, adjudicándose doña M. G. M. y «Torrater Promociones Inmobiliarias, SL» la finca segregada por mitades e iguales partes indivisas, y el resto de la finca matriz a «Construcciones Peber, SL» en pleno dominio, previa solicitud de la cancelación del usufructo que ostentaba doña M. M. P., por fallecimiento de la misma.

II

Presentada la indicada escritura de segregación y extinción de comunidad en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ontinyent, 26 de octubre de 2023.

En relación con la escritura autorizada por don Roberto Tortosa Albert, Notario de Ontinyent, el 9 de marzo de 2011, con el número 350 de su protocolo, presentada por don J. P. B., en este Registro, con el asiento 1219 del Diario 99, se pone en su conocimiento que,

– Resultando que en la citada escritura se formaliza una segregación de cierta porción, sobre la finca 30.158 de Ontinyent, y siguiente extinción de la comunidad preexistente sobre la misma, dándose las siguientes circunstancias: esta escritura, otorgada el 9 de marzo de 2011, como se ha dicho, no fue presentada en su momento en este Registro, y constan en cambio ya inscritas las adquisiciones realizadas por diferentes compraventas y adjudicaciones judiciales posteriores, de modo que la finca aparece inscrita en favor de personas distintas de dos de los otorgantes (doña M. G. M., y Torrater Promociones Inmobiliarias, ya no figuran como titulares dominicales sobre esta finca y en cuanto a Construcciones Peber, su cuota de participación también es diferente en el registro),

– Considerando lo dispuesto en los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, la registradora que suscribe esta calificación, estima necesario:

- 1) que se aporte escritura complementaria, de ratificación y rectificación, en lo procedente, otorgada por los actuales titulares registrales, y
- 2) además, y puesto que la ratificación no surte efectos sino desde la fecha en que se otorga, entiende la registradora que deberá aplicarse a la segregación, en caso de que sea ratificada después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, la necesidad de la previa inscripción de base gráfica, tanto de la porción segregada como de la descrita como resto, debiendo aportar el interesado bien la base gráfica catastral de ambas fincas, bien un Informe de Validación Positivo de la Base gráfica alternativa a la catastral, iniciándose entonces por este Registro el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a los colindantes que puedan resultar afectados, por lo que, en virtud de lo expuesto,

Acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la misma, por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable,

Contra esta nota de calificación (...).

La registradora, Cristina Carbonell Llorens.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. B., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Peber, SLU», interpuso recurso el día 13 de diciembre de 2023 alegando lo siguiente:

«Hechos.

Primero. En fecha 9 de marzo de 2011 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ontinyent la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011 con el asiento 1160 del Diario 80.

Segundo. Por la Oficina Liquidadora de Ontinyent se practicó en fecha 8 de abril de 2011 la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (...).

Tercero. A pesar de su presentación en tiempo y forma, no se practicó por el Registro de la Propiedad [sic] la inscripción solicitada.

Cuarto. Después de muchos viajes al Registro de la Propiedad de Ontinyent para preguntar sobre la citada Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria, ninguna razón se dio en el mismo sobre el paradero de dicha Escritura y sin que constara practicada inscripción alguna (al parecer permanecía extraviada en el propio Registro de la Propiedad).

Quinto. En fecha 3 de octubre de 2023 se persona en el Registro de la Propiedad de Ontinyent don J. P. B., hermano del declarante solicitando, por así necesitarlo, información sobre la referida Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011, sin que en el referido Registro de la Propiedad se tuviera constancia de la misma, cumplimentando instancia de su puño y letra y con sus propios datos para que fuera avisado para el caso de que la misma apareciera y solicitando reunión con la señora Registradora de la Propiedad de Ontinyent doña Cristina Carbonell Llorens para comentar lo ocurrido, indicándosele que podía acudir el día 3 de octubre de 2023.

Sexto. El día 3 de octubre de 2023, como así se señaló, don J. P. B., hermano del declarante, compareció nuevamente en el Registro de la Propiedad para su cita con doña Cristina Carbonell Llorens, cita o entrevista que en ningún momento tuvo lugar por motivos que se desconocen.

Ante la situación sorpresiva y la tensión que se produjo en ese momento en el propio Registro de la Propiedad de Ontinyent entre don J. P. N. y la empleada del Registro de la Propiedad que lo atendía, otro empleado del propio Registro de la Propiedad de Ontinyent, al apercibirse de dicha tensión, extrajo de su mesa la referida escritura y preguntó si era la escritura que estaban buscando, comprobando para sorpresa de todos los allí presentes, que permanecía en el Registro de la Propiedad de Ontinyent desde el día 9 de marzo de 2011 (fecha de presentación), sin que se hubiera practicado la correspondiente inscripción, siendo entregada dicha escritura auténtica, sin inscribir, a don J. P. B.

Séptimo. Y en fecha 7 de Noviembre de 2023 se notifica a don J. P. B. la calificación negativa de fecha 26 de octubre de 2023 formulada por la señora Registradora del Registro de la Propiedad de Ontinyent doña Cristina Carbonell Lorens por la que acuerda suspender la práctica de la inscripción de la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria de 9 de marzo de 2011 autorizada por el Notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert núm. 350 de su Protocolo, señalándose que: (...).

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Los hechos consignados en la calificación efectuada por la señora Registradora de la Propiedad de Ontinyent doña Cristina Carbonell Lorens [sic] no son acordes con la realidad de lo sucedido.

Señala en primer lugar:

«En relación con la escritura autorizada por don Roberto Tortosa Albert, Notario de Ontinyent, el 9 de marzo de 2011, con número 350 de su protocolo, presentada por don J. P. B., en este registro, con el asiento 1219 del Diario 99, se pone en conocimiento que»,

No es cierto que don J. P. B. presentara en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, para su inscripción la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011, pues dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent el 9 de marzo de 2011 con el asiento 1160 del Diario 80 y se encontraba extraviada en el propio Registro y pendiente de inscribir desde esa fecha.

No puede presentar don J. P. B. en el Registro de la Propiedad de Ontinyent, para su inscripción la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011, por cuanto no disponía de la misma, dado que dicha Escritura se encontraba en el propio Registro de la Propiedad extraviada y sin inscribir desde el 9 de marzo de 2011 (asiento 1160 del Diario 80).

E indica en segundo lugar que:

«Resultando que en la citada Escritura se formaliza una segregación de cierta porción, sobre la finca 30.158 de Ontinyent, y siguiente extinción de la comunidad preexistente sobre la misma, dándose las siguientes circunstancias: esta escritura, otorgada el 9 de marzo de 2011, como se ha dicho, no fue presentada, en su momento en este Registro y constan en cambio ya inscritas adjudicaciones realizadas por diferentes compraventas y adjudicaciones judiciales posteriores, de modo que la finca aparece inscrita en favor de personas distintas de dos de los otorgantes (doña M. G. M. y Torrafer Promociones Inmobiliarias, ya no figuran como titulares dominicales sobre esta finca, y en cuanto a Construcciones Peber, su cuota de participación también es diferente en el registro).»

No es cierto como se manifiesta, que la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011 no fuera presentada al Registro de la Propiedad de Ontinyent, constando por el contrario que dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent el 9 de marzo de 2011 con el asiento 1160 del Diario 80.

Segundo. Imposibilidad de inscribir adjudicaciones realizadas por diferentes compraventas y adjudicaciones judiciales posteriores si previamente no se ha inscrito la escritura previa de segregación y extinción de comunidad ordinaria de 9 de marzo de 2011 autorizada por el notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert núm. 350 de su protocolo presentada en fecha 9 de marzo de 2011 con el asiento 1160 del Diario 80, salvo que conculquemos el principio de fe pública registral y el tracto sucesivo.

La consecuencia no puede ser otra que la nulidad de las inscripciones posteriores y su inscripción con posterioridad a la inscripción que se practique previamente de la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011 presentada el mismo día, y por tanto en tiempo y forma en el Registro de la Propiedad de Ontinyent y con el asiento 1160 del Diario 80.

Tercero. Imposibilidad de exigir para la inscripción de la escritura previa de segregación y extinción de comunidad ordinaria de 9 de marzo de 2011 autorizada por el notario de Ontinyent, don Roberto Tortosa Albert núm. 350 de su protocolo presentada en el Registro de la Propiedad de Ontinyent en fecha 9 de marzo de 2011 con el asiento 1160 del Diario 80.

No es posible exigir el cumplimiento de la Ley 13/2015 en cuanto a la necesidad de aportación por el interesado la base gráfica catastral de ambas fincas, bien un Informe de Validación Positivo de la Base Gráfica Alternativa a la catastral, pues a la presentación en fecha 9 de marzo de 2011 para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Ontinyent de la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011 dicha normativa no resultaba aplicable.

En virtud de lo expuesto

Solicito: Que tenga por presentado este escrito, con los documentos aportados y previos los trámites legales acuerde estimar el presente recurso y en consecuencia se acuerde, por los motivos expuestos, inscribir con carácter previo a adjudicaciones realizadas por diferentes compraventas y adjudicaciones judiciales posteriores, la Escritura de Segregación y Extinción de Comunidad Ordinaria autorizada por el Notario de Ontinyent don Roberto Tortosa Albert el 9 de marzo de 2011 presentada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Ontinyent y con el asiento 1160 del Diario 80, con los pronunciamientos inherentes a tal fin, sin necesidad de aportar Escritura complementaria de ratificación y rectificación ni base gráfica catastral o bien un Informe de Validación Positivo de la Base Gráfica Alternativa a la catastral por los motivos expuestos».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 26 de diciembre de 2023 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 24, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo;

47 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007, 24 de mayo de 2013, 13 de junio y 24 de octubre de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 8 de enero y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 23 de diciembre de 2021 y 10 de octubre de 2023.

1. El presente recurso tiene por objeto una escritura otorgada en el año 2011 en la que, los que ostentaban la titularidad registral de la finca 30.158 de Ontinyent en aquella fecha, segregaron de la misma una porción de terreno y extinguieron la comunidad en que se hallaban, adjudicando la finca segregada a dos de los cotitulares y la finca resto al otro copropietario.

Sin embargo, al tiempo de presentarse la escritura en el Registro –en el año 2023, causando el asiento 1219 del Diario 99–, resulta que los titulares registrales actuales son distintos a los otorgantes (salvo uno de ellos –el recurrente–, que sí es titular registral, pero por otro título y en distinta proporción), como consecuencia de haberse inscrito adjudicaciones y transmisiones posteriores.

La registradora estima necesario que se aporte escritura complementaria, de ratificación y rectificación, en lo procedente, otorgada por los actuales titulares registrales, así como la base gráfica georreferenciada de cada finca si la ratificación se efectúa tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

La parte recurrente alega, resumidamente, que la escritura se presentó en el Registro el mismo día de su otorgamiento –9 de marzo de 2011– causando el asiento 1160 del Diario 80, y que la misma no se inscribió por causas que desconoce, habiendo permanecido desde entonces la escritura «extraviada» en el Registro. A su juicio, deben considerarse nulas las inscripciones practicadas con posterioridad al otorgamiento de la escritura de segregación y extinción de comunidad, debiéndose inscribir la citada escritura con carácter previo a las adjudicaciones y transmisiones ya inscritas y bajo el citado asiento 1160 del Diario 80. Además, estima que como la presentación se efectuó en el año 2011, no pueden exigirse los requisitos de la Ley 13/2015.

Aclara la registradora en su informe que consta firmada por la titular del Registro en aquel momento nota al margen del asiento 1160 del Libro Diario 80, que indica la suspensión de la calificación por falta de liquidación del Impuesto y la cancelación del asiento por caducidad.

2. Como cuestión preliminar, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), según la cual el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar las actuaciones efectuadas por los registradores que han sido o son titulares del Registro que, sin perjuicio de las responsabilidades disciplinarias o de otro tipo a que puedan dar lugar, son cuestiones extrañas al recurso contra la calificación registral.

3. Es igualmente doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados.

Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, no puede acordarse en el seno de este expediente, como pretende el recurrente, la nulidad de las inscripciones practicadas con posterioridad al año 2011.

4. Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017).

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Asimismo, el principio de prioridad se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y extinción de comunidad cuya inscripción se pretende aparece otorgada, a excepción del recurrente, por personas distintas de los actuales titulares registrales.

Por otra parte, no aparece reservada superficie alguna, conforme al artículo 47 *in fine* del Reglamento Hipotecario, para el acceso al Registro de la escritura ahora presentada. Si se tratase de este supuesto, deberá procederse a la rectificación de los asientos ya practicados, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, no es posible inscribir la segregación ahora presentada, pues constando la finca inscrita actualmente a favor de dos titulares distintos de los que en su día segregaron, existe un obstáculo de tracto sucesivo, conforme a los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, en paralelo con los de tracto sucesivo y legitimación.

5. En cuanto a la necesidad de aportar la base gráfica georreferenciada de la finca segregada y del resto, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria –tras la reforma operada por la Ley 13/2015–, exige que la inscripción de la parcela resultante de alguna de las operaciones que menciona –entre las que se encuentra la segregación de fincas– contenga 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». Tiene declarado este Centro Directivo (*vid.* las Resoluciones citadas en los «Vistos») que esta exigencia, por ser aquellos actos de carácter estrictamente registral, es aplicable a todos aquellos títulos que se presenten en el Registro después de entrada en vigor la ley (1 de noviembre de 2015), aunque estén formalizados en un documento de fecha anterior, sin que resulte aplicable en esta materia lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, pues se refiere ésta a los procedimientos previstos en el título VI de la Ley Hipotecaria que estuvieran tramitándose a la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

En el caso de este expediente, es indudable que habrá de cumplirse con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte, pero no como señala la registradora porque la ratificación se efectúe, en su caso, tras la entrada

en vigor de la Ley de 2015, sino como ha quedado expuesto, por el simple hecho de haberse presentado el título a inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley. Finalmente, no puede tomarse en consideración la petición del recurrente de practicarse la inscripción bajo el asiento de presentación practicado en el año 2011, en tanto que dicho asiento fue cancelado por caducidad y ha perdido su vigencia (artículo 24 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.