

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9947** *Resolución de 14 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Segovia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Segovia.*

En el recurso interpuesto por don J. E. P. de M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Segovia número 1, don Francisco Javier Hernández Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Segovia.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Segovia número 1 testimonio, de fecha 11 de noviembre de 2011, de la sentencia dictada por la jueza doña María Teresa del Caso Jiménez recaída el día 22 de abril de 2010, en el procedimiento ordinario número 560/2008 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Segovia sobre «división de finca en pro indiviso» en el que es parte actora la mercantil «A. S. T. Solod Property, S. L.» y parte demandada una pluralidad de personas entre las que se encuentra la parte recurrente. En dicha sentencia se estima la demanda «en el sentido de deslindar y adjudicar el 12,5% de la actora, extinguiendo el pro indiviso en lo que le corresponde, según informe pericial elaborado por el ingeniero agrónomo don A. E. E....»

##### II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Segovia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la propiedad de Segovia número 1. De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la ley Hipotecaria y el artículo 100 de su Reglamento y calificado el testimonio de la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Segovia, de fecha 22 de abril de 2010, dimanante de autos de procedimiento ordinario seguidos con el número 5560/08, se suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. 1.–En la referida Sentencia se extingue una comunidad de bienes existente sobre la finca registral 507 de Fuentemilanos, barrio de Segovia, procediéndose a deslindar de la finca la participación que en la comunidad tiene la parte actora resultante de un informe pericial elaborado por un ingeniero agrónomo y adjudicándose a la misma dicha finca deslindada. 2.–El testimonio de la Sentencia expedido por el secretario del Juzgado en fecha 11 de noviembre de 2012 (sic), fue presentado en este Registro el día 23 de enero pasado, bajo el asiento 205 del Diario 162. Fundamentos de Derecho: 1.–La finca sobre la que se pretende precedentemente extinguir la comunidad figura inscrita a favor del actor en cuanto a 1/8 parte indivisa, a favor de la «S. A. T. Carpe» en cuanto a 3/8 partes indivisas y a favor de la don P. P. E. en cuanto a 4/8 partes indivisas, no constando respecto de este último titular que se haya dirigido la demanda contra él (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2.–No se acompaña testimonio judicial del informe pericial del ingeniero agrónomo donde en principio debe constar la concreción mediante el deslinde de la 1/8 parte indivisa de la parte actora en una finca nueva e independiente, que es la que se adjudica a la misma. Haciéndose constar que dicha finca debe contener los datos descriptivos que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su

Reglamento, para su inscripción como finca independiente y además al realizarse la segregación de la misma de la finca matriz está sujeta a la obtención de la licencia urbanística (artículo 97.f) de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. 3.–La participación indivisa que tiene la parte actora en la finca matriz se encuentra gravada con hipoteca, anticresis y anotaciones de embargo, sin que los titulares de dichas cargas, salvo la «S. A. T. Carpe», hayan sido parte en el procedimiento y por tanto no podrán ser afectadas por el deslinde y segregación de la finca salvo que en el futuro lo consientan. Contra esta calificación (...). Segovia, 31 de enero de 2012. El registrador, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. P. de M., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de marzo de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que el testimonio de sentencia ha sido presentado a efectos de subsanar una calificación anterior negativa recaída por la presentación de un contrato de arrendamiento sobre la parte atribuida a la actora. Que se aporta junto al escrito de recurso el informe pericial requerido. Que efectivamente don P. P. E. es titular del 50% de la finca pero falleció el día 10 de junio de 1994 acompañando copia del certificado de últimas voluntades y del testamento así como copia del certificado de defunción de su esposa. Que estando la herencia en estado yacente la demanda se ha dirigido contra todos los designados herederos. Que de este modo se ha cumplido sobradamente con las exigencias de la doctrina del Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de demandas contra la herencia yacente así como la jurisprudencia del Tribunal Supremo (con cita de resoluciones y sentencias) por lo que no debe haber obstáculo por este motivo. Que no es preceptiva la exigencia de licencia ni los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento pues en ningún momento se ha pretendido o fallado la creación de una nueva finca independiente sino que simplemente se ha extinguido la indivisión concretando el derecho del actor en una parte de la finca existente a través del deslinde. Que así lo ampara la sentencia que por un lado recoge la pretensión de deslinde, que no implica segregación que es una operación aparte y por otra extingue el pro indiviso en la parte que le corresponde al actor de modo que la cuota ideal y abstracta se materializa en el objeto deslindado. Que la Resolución de 3 de abril de 2002 permitió la inscripción de derechos sobre parte de una finca sin necesidad de división o segregación por lo que se solicita se levante la suspensión de la inscripción del título presentado así como la del título previamente presentado de arrendamiento rústico.»

## IV

El registrador emitió informe el día 9 de abril de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 348 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 40, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 6, 7, 16.3, 502, 540, 790, 791, 792, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2003, 21 de enero y 21 de septiembre de 2005, 16 de febrero, 6 y 15 de octubre, y 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo de 2009, 27 de julio y 20 de agosto de 2010, 3 de mayo de 2011 y 11 de febrero de 2012 y demás citadas en el texto.

1. Tres son las cuestiones que se debaten en este expediente. La primera relativa a si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad el testimonio de una sentencia cuando resulta que uno de los titulares registrales no ha sido parte en el procedimiento. La

segunda si cabe inscribir la porción adjudicada al condómino actor de la acción de división sin que resulten los datos de identificación previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. La tercera hace referencia a si es posible, en su caso, llevar a cabo lo anterior sin que resulte acreditada la obtención de la licencia prevista en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. El último defecto señalado en la nota de calificación (número 3) no ha sido discutido por el recurrente en ninguno de los apartados de su escrito por lo que esta Dirección General no se pronunciará al respecto.

2. Con carácter previo, pues así consta en el escrito de recurso, es preciso resolver sobre si es oportuno o no que este Centro Directivo se pronuncie sobre la calificación negativa que se emitió en relación a un documento de arrendamiento presentado previamente, cuya calificación no fue impugnada y que la presentación del documento que es objeto del presente expediente pretendía subsanar. La respuesta es negativa pues, siendo el objeto del recurso exclusivamente la nota de calificación que es objeto de impugnación, no procede entrar en ninguna consideración relativa a una calificación anterior que no fue recurrida y que se refiere a otro título. Sólo puede ser objeto de este expediente la calificación impugnada y sólo el contenido concreto objeto de impugnación sin que quepa entrar en cuestiones que no forman parte del mismo.

3. El primer motivo de recurso no puede ser acogido pues resultando del registro que una de las personas que ostenta una titularidad sobre la finca en pro indiviso no ha sido parte en el procedimiento resulta infringida la previsión del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, al menos, haya tenido la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el registro haya sido emplazado en el procedimiento. Pues en caso contrario surge un obstáculo del registro que impide la inscripción, conforme a los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Nada obsta a lo anterior las alegaciones del recurrente sobre el fallecimiento del titular registral y sobre los títulos que justificarían el adecuado enlace entre la titularidad que proclama el registro y las personas demandadas en el procedimiento, pues la resolución del presente expediente ha de basarse exclusivamente en los documentos presentados al tiempo de la calificación registral. De donde se sigue que no han de ser tenidos en cuenta ahora los documentos no aportados en aquel momento pues la eventual subsanación de los defectos apuntados por el registrador tiene su momento procedimental oportuno y no procede en vía de recurso (cfr. artículos 323, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, 18 de enero de 2010 y 11 de febrero de 2012).

4. La misma suerte debe seguir el segundo motivo de recurso por dos órdenes de razones. En primer lugar porque la aportación del informe pericial del que pudiera resultar la descripción no fue aportado junto con la documentación calificada por lo que le son de aplicación las anteriores consideraciones. En segundo lugar porque resulta inadmisibles la pretensión del recurrente de que el título presentado a inscripción se interprete de una forma determinada, absolutamente contraria a los datos que resultan del expediente.

Nuestro Tribunal Supremo tiene declarado (Sentencias de 1 y 30 de abril de 2009 y Sentencia de 30 de noviembre de 2012) que «Con el ejercicio de la acción de división lo que se persigue es la cesación del estado de indivisión para que se adjudique al comunero la propiedad plena y separada de una parte o porción de la cosa común o, en el caso de que física o jurídicamente tal división no fuera posible, se le atribuya la parte proporcional del precio obtenido mediante su venta. De ahí que la facultad concedida por dicha norma se dirige al cese de la situación de comunidad mediante el reconocimiento y asignación de titularidades individuales a cada uno de los partícipes, que se han de materializar sobre todos y cada uno de los bienes en los que son titulares de una cuota indivisa. Pretender ahora que con el ejercicio de la *actio communi dividendo* no se deseaba la atribución de una finca independiente al actor sino una modificación del régimen de disfrute de la comunidad carece de apoyo en la documentación presentada como resulta con claridad meridiana de los hechos mas arriba reseñados.

Es cierto, como afirma el recurrente, que la acción de deslinde en el ámbito civil no tiene porqué implicar la segregación o formación de una finca independiente en la medida que tiene por objeto la determinación de los límites de una finca a fin de asegurar el pacífico disfrute del dominio que delimitan aquellos (vide Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1984 con cita de muchas otras y Resolución de esta Dirección de 10 de noviembre de 2010). En este sentido es evidente que su ejercicio puede provocar la modificación de los linderos inscritos sin necesidad de que se inscriba una nueva finca pero aún en este supuesto es igualmente evidente que el procedimiento registral, en cuanto procedimiento rogado, no podrá llevarse a cabo si no se proporcionan los datos necesarios para llevar a cabo el asiento de rectificación (Resolución de 29 de enero de 2009), circunstancia que no se ha producido.

Pero es que resulta en este expediente que el deslinde sólo se ha llevado a cabo como requisito necesario, como accesorio de la acción principal de división y dado que, como queda dicho, el objeto de ésta es la atribución al actor de una finca independiente, es evidente que el deslinde no ha tenido la finalidad de alterar los linderos inscritos en el Registro de la total finca, sino la de determinar los linderos de la finca que, como consecuencia de la acción de división, se atribuye en exclusiva al actor. Establecido esto no queda más que recordar la continua doctrina de este Centro Directivo sobre los requisitos descriptivos precisos para poder inscribir una finca al poner de manifiesto que «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral» (por todas la Resolución de 2 de diciembre de 2011).

5. Determinado que de la documentación presentada y calificada resulta inequívocamente el reconocimiento judicial a favor del actor de una porción de terreno determinada y destinada a formar finca independiente, es ineludible el rechazo del último motivo de recurso que en realidad no es planteado como tal por el recurrente que, como queda dicho, en su escrito niega la concurrencia del supuesto de hecho. Pero resulta de las anteriores consideraciones que es indiscutible que de la documentación presentada resulta la necesaria formación de una finca nueva por lo que resulta del mismo modo ineludible la aplicación de las normas que al respecto exigen la aportación de la

«conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable», (artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo), que en el caso presente resulta ser la licencia a que se refiere el artículo 97.1.f de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León como pone de relieve el registrador en su nota de defectos. Exigencia que es predicable de todo título presentado en el Registro de la Propiedad aún cuando sea de naturaleza judicial como ha tenido ocasión este Centro Directivo de reiterar en numerosas ocasiones (Resoluciones de 27 de noviembre de 2008, 18 de agosto de 2009 y 9 de diciembre de 2010).

6. Por último el recurrente considera que la aplicación de la doctrina de este Centro Directivo relativa a la innecesariedad de previa segregación o división de finca para proceder a la toma de razón de derechos de uso o goce constituidos sobre parte de una finca inscrita han de permitir las inscripciones solicitadas. Es evidente que esta alegación debe ser objeto de rechazo tanto en lo que se refiere a la inscripción del título previo que, como se dijo anteriormente, al no ser objeto de este expediente no puede provocar un pronunciamiento de esta Dirección General, cuanto a la inscripción del título cuya calificación negativa ha provocado el presente. Como resulta de los anteriores considerandos el ejercicio de la acción de división provoca necesariamente la adjudicación al actor de una porción de terreno que se traduce registralmente en la necesaria segregación o división de la finca inscrita.

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

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, 14 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.