

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1875** *Resolución de 23 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa con una segregación previa.*

En el recurso interpuesto por don L. R. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, don Miguel Crespo González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa con una segregación previa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Mariano Nieto Lledó, como sustituto de su compañero de residencia, don José María Bloch Rodríguez, de fecha 13 de noviembre de 1968, con el número 1.526 de protocolo, don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., segregaron de la finca registral número 23.653 una parcela para formar finca independiente y, a continuación, vendieron la porción segregada a don L. R. P. Esta escritura no se presentó entonces en el Registro.

Mediante escritura autorizada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Víctor Sainz-Trapaga Avendaño, de fecha 7 de junio de 1974, número 1.086 de protocolo, los mismos vendedores anteriores, don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., vendieron, entre otras fincas y participaciones de fincas, la misma finca registral 23.653 a don J. E. V. G., en la que no se tuvo en cuenta la segregación efectuada en la escritura reseñada anteriormente. Esta escritura se presentó y causó inscripción en el Registro.

Mediante escritura autorizada por el mismo notario, don Víctor Sainz-Trapaga Avendaño, de fecha 10 de marzo de 1975, número 616 de protocolo, con el objeto de aclarar la omisión hecha en la anterior escritura, y de una serie de segregaciones que posteriormente fueron hechas a diferentes personas sobre la registral número 23.653, se procedió por don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., junto con el comprador de la segunda escritura, don J. E. V. G., a la segregación de la registral número 23.653, de «una parcela comprensiva de la superficie transmitida sin que haya tenido acceso al Registro, con la siguiente descripción...». Esta parcela segregada, causó la finca número 43.838 a nombre del transmitente de las dos anteriores escrituras, don A. M. J. El resto causó la finca registral número 29.257. En esta escritura, no comparece ni interviene don L. R. P., hoy recurrente, ni se menciona la primera escritura que no accedió y ahora se presenta en el Registro. La descripción de la finca número 48.838 es la siguiente: «Rústica: Parcela de terreno parte del Cortijo de «Mascuervo», en San Lorenzo, término hoy de esta Ciudad, que linda: al Sur con camino de (...), y por el Norte, Naciente y Poniente con resto de la finca matriz de la que se segrega y parcelas de ella segregadas. Ocupa una superficie de cuarenta y ocho áreas y cincuenta centiáreas».

Posteriormente, la finca registral número 23.653, nueva 29.257, fue transmitida a don J. E. V. G. y agrupada con otra colindante de menor cabida -la 2.295-, para formar la 2.306 de la sección 5.ª, y tras operaciones de herencia del titular están a nombre actualmente de doña M. A. V. S.

II

La referida escritura con número de protocolo 1.526, de 1968, junto con las otras dos, números 1086, de 1974, y la de aclaración, número 616, de 1975, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3 el día 17 de julio de 2014, y fue objeto de calificación negativa de fecha 26 de septiembre de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad número tres de Las Palmas Calificado el precedente documento, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, expedido en Las Palmas de Gran Canaria el día trece de noviembre de mil novecientos sesenta y ocho por el Notario don Mariano Nieto Lledo como sustituto de José Maria Bloch Rodríguez protocolo número 1526/1968-, presentado nuevamente en unión de escritura de compraventa otorgada en esta ciudad el siete de junio de mil novecientos setenta y cuatro ante el Notario don Víctor Sainz-Trapaga Avendaño, protocolo 1.086, aclarada por otra otorgada en esta ciudad el diez de marzo de mil novecientos setenta y cinco ante el citado Notario, protocolo 616, a las 09:50 horas del, día dieciocho de Julio del año dos mil catorce, bajo el asiento 893 del tomo 111 del Diario, entrada 680 del año 2014, se suspende la inscripción del mismo por el defecto subsanable siguiente: Hechos y fundamentos de Derecho: Si bien del documento que se acompaña con su aclaratoria, - copia autorizada de escritura de compraventa otorgada en esta ciudad el siete de junio de mil novecientos setenta y cuatro ante el Notario don Víctor Sainz-Trapaga Avendaño, protocolo 1.086, aclarada por otra otorgada en esta ciudad el diez de marzo de mil novecientos setenta y cinco ante el citado Notario, protocolo 616, - esto es la venta a don J. E. V. G., entre otras fincas, previa segregación de la finca registral 43.838 de la sección 2.ª del término municipal de esta ciudad, de la finca registral 29.257 de la sección 2.ª del término municipal de esta ciudad, - antes 23.653, finca resto motivada por dicha segregación, se desprende que se segregó la primera de las fincas citadas en previsión de que se realizaron diversas segregaciones que fueron transmitidas a diferentes personas y con el fin de que en su día pudieran inscribirlas en el Registro. Pero en dicho documento no se hace referencia a las segregaciones y transmisiones que se realizaron, como tampoco se hace referencia en el documento que ahora nos ocupa, la finca 43.838 sino a la 23.653, por ello se reitera el defecto reseñado en la precedente nota de calificación puesta por este Registro, esto es, el documento contiene una compraventa previa segregación de una finca, que figura actualmente agrupada con otra para formar la finca registral número 2306 de la sección 5.ª, inscrita a nombre de doña M. A. V. S., con carácter privativo. Artículos 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Defecto archivado con el número 104. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Las Palmas de Gran Canaria, veintiséis de septiembre del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible) Fdo: Miguel Crespo González».

III

El día 27 de octubre de 2014, don L. R. P. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—Que la finca propiedad del recurrente, don L. R. P., no procede de la finca de titularidad de doña M. A. V. S., sino de la 43.838, segregada a los efectos de inscribir las segregaciones de las parcelas que habían sido transmitidas con anterioridad por don A. M. J., y este es el caso en el que se encuentra la compraventa cuya inscripción se solicita, y Segundo.—Que de la escritura de aclaración de fecha 10 de marzo de 1975, es indudable que la parcela segregada por dicha escritura es la 43.838, independiente de la 2.306. Esta finca 2.306 se formó por agrupación de las números 2.295 y 2.996, y fue inscrita con la medida superficial de seis hectáreas, treinta y siete áreas, diecisiete centiáreas y noventa y ocho centímetros cuadrados. Tal es así, que si se observa el plano catastral —se acompaña— la finca 2.306 se corresponde con la parcela catastral 200 del Polígono 12 de este término municipal, la cual linda en parte de su lindero sur con las parcelas segregadas oportunamente, casi todas edificadas, y que

dan hoy con una carretera vecinal –antes camino– entre ellas, la parcela de la propiedad del recurrente que se pretende inscribir, por lo que entiende que está totalmente deslindada.

IV

Mediante escrito, de fecha de 18 de noviembre de 2014, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 47 y 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2004 y 3 de mayo de 2006.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa con previa segregación en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Con fecha 13 de noviembre de 1968, don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., segregan de la finca registral 23.653 una porción de terreno que venden a favor de don L. R. P. Esta escritura no se inscribió en el Registro de la Propiedad.

– Con fecha 7 de junio de 1974, don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., venden íntegramente la finca registral 23.653 a favor de don J. E. V. G. sin tener en cuenta la segregación efectuada en la escritura anteriormente reseñada.

– Mediante escritura de fecha 10 de marzo de 1975, don A. M. J. y su esposa, doña E. S. L. G., junto con don J. E. V. G., conscientes del error cometido, aclaran la antes dicha escritura de fecha 7 de junio de 1974 en el sentido de indicar que en esta escritura no se tuvieron en cuenta ciertas segregaciones, por lo que al objeto de poder cumplir con estas segregaciones y compraventas realizadas con anterioridad, segregan de la finca 23.653 una porción de terreno que pasa a ser la registral 48.838.

Ahora se presentan en el Registro de la Propiedad las tres citadas escrituras al objeto de inscribir a favor de don L. R. P. la inicial escritura de segregación y compraventa rezagada.

El registrador fundamenta su calificación en que del documento que se presenta a inscripción, ni en el de segregación ni aclaración posterior que figuran inscritos, se detalla ni hacen referencia a las segregaciones y transmisiones que se realizaron; que en el documento que se presenta a inscripción se practica segregación sobre la 23.653 y no sobre la 43.838.

El recurrente alega la identificación de la finca por referencia a un lindero y que en la escritura de aclaración que se hizo, se deduce que la finca que se segregó, aunque de numeración distinta, estaba referida a la que hoy le pertenece.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso se concreta en determinar si la finca que inicialmente se segregó y transmitió en fecha 13 de noviembre de 1968 a favor de don L. R. P., hoy recurrente, se encuentra incluida dentro de la finca registral 48.838, que se formó en la escritura de aclaración y segregación para atender a las segregaciones y transmisiones rezagadas que no habían accedido aún al Registro. Ningún problema existiría si en la escritura aclaratoria de fecha 10 de marzo de 1975 se hubieran reseñado las escrituras de segregación y compraventa previas que debían ser tenidas en cuenta.

Tiene razón el registrador al exigir que quede debidamente acreditado que la finca inicialmente segregada y vendida, que no accedió previamente al Registro de la Propiedad, se encuentra en la porción de finca registral número 43.838, que se formó para atender segregaciones previas. En este sentido es exigible una escritura aclaratoria.

En cuanto a la referencia que hace el recurrente de la coincidencia del lindero fijo sur del camino, no es suficiente para el acceso de la finca al Registro.

Para mayor claridad, la descripción de la parcela 43.838 es la que sigue: «Rústica: Parcela de terreno parte del Cortijo de «Mascuervo», en San Lorenzo, término hoy de esta Ciudad, que linda: al Sur con camino de (...), y por el Norte, Naciente y Poniente con resto de la finca matriz de la que se segrega y parcelas de ella segregadas. Ocupa una superficie de cuarenta y ocho áreas y cincuenta centiáreas»; y, la descripción de la parcela segregada que se pretende inscribir es la siguiente: «Trozo de terreno en el sitio llamado Mascuervo, en el pago de San Lorenzo, de este término municipal, que mide dos áreas y linda: al sur con el camino (...); al Norte con resto de la finca matriz; al Naciente con terrenos de don J. M. J.; y, al Poniente con terrenos de don J. N. G.».

La subsanación de alguna de las escrituras mencionadas, con la concurrencia de sus respectivos titulares de las fincas afectadas, hubiese bastado para el ingreso en el Registro. Pero sin esas subsanaciones, falta una conexión entre el acto contenido en el documento objeto de este expediente y la escritura de segregación inscrita y su aclaración. Por lo tanto, se hace necesaria una aclaración respecto de la finca 43.838, con el consentimiento de su titular, en el sentido de que la parcela del recurrente se encuentra incluida en ésta, a los efectos de su acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 23 de enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo