

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6170** *Resolución de 13 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mogán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de actualización de la descripción de una finca procedente de otra finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. G. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Déniz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de actualización de la descripción de una finca procedente de otra finca registral.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, de fecha 16 de enero de 2013, con el número 133 de orden de su protocolo de ese año, doña A. C. G. S., en nombre y representación de la sociedad «Curgot Construcciones S. L.», otorgó actualización de la descripción de una finca-trozo de terreno de labor, procedente de una compra –según se manifiesta en la escritura referida– hecha en otra escritura de elevación a público de un documento privado de fecha 3 de julio de 2012, con el número 2125 del protocolo del mismo notario.

Se incorporan a la escritura de actualización de la descripción referida los siguientes documentos: informe y dictamen, con levantamiento topográfico del arquitecto don M. A. B., de fecha 5 de enero de 2013, en el que se hace constar un error en los planos incorporados a la escritura que con ésta se actualiza (esto es, la de elevación a público de fecha 3 de julio de 2012). Se hace constar la descripción actual corregida de la referida porción o trozo de terreno.

El referido «trozo de terreno» procede, a decir de los recurrentes en su escrito, de la elevación a público de un cuaderno de división material de fecha 28 de julio de 1964 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Ramón Risueño Catalán, que consta inscrito y se presenta copia del mismo junto con el escrito de recurso. De éste, resultó la venta en documento privado que posteriormente se elevó a público y que ocasiona la titularidad de la parte recurrente.

No se ha presentado en el Registro de la Propiedad, la escritura de elevación a público de fecha 3 de julio de 2012, ante el notario de Torrejón don José María Piñar Gutiérrez. Tampoco se acompaña al expediente, por lo que desconocemos su contenido.

Ocurre también, que en la escritura referida de 16 de enero de 2013, sobre actualización de la descripción mencionada, interviene doña A. C. G. S. como la administradora de la sociedad Curgot Construcciones, S.L., en virtud de escritura ante el notario de Las Palmas don Juan Alfonso Cabello Cascajo, número 4358 de su protocolo, de fecha 28 de junio de 1996, de la que exhibe copia no inscrita al notario, quien advierte a la compareciente de la necesidad de su presentación en el Registro Mercantil, insistiendo no obstante en la autorización. Todo esto se hace constar en la referida escritura.

**II**

La escritura de rectificación de descripción que causa el expediente, se presentó en el Registro de la Propiedad de Mogán el día 7 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación

negativa de 19 de febrero que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Don G. L. G. presentó el pasado siete de febrero la escritura arriba reseñada de fecha 16 de enero de 2013, en donde la entidad "Curgot Construcciones, S.L." representada por su administradora única doña A. C. G. S. procede a actualizar la descripción de una finca que segregan de la registral 1885 de este Registro. Esta actualización, consiste en modificar su lindero naciente y la superficie. Para ello se apoya en un informe y levantamiento topográfico del arquitecto don M. A. B., colegiado del Colegio de Arquitectos de Madrid número 2069, de fecha 5 de enero de 2013 que se testimonia en la citada escritura. "Curgot Construcciones, S.L." se titula dueña de la finca segregada en virtud de una escritura de elevación a público unilateral de contrato privado de compraventa otorgada por el notario de Madrid, don José María Piñar Gutiérrez el 3 de julio de 2012, protocolo 2125, en donde don F. M. R., uno de los titulares registrales de la registral 1885, vendió a "Curgot Construcciones, S.L.", parte de la misma, en un contrato privado suscrito en Las Palmas de Gran Canaria el 19 de abril de 1998. La finca que don F. vende y segrega de la registral 1885 es un trozo de terrero de labor y arife en Montaña Alta en término municipal de Mogán, que mide tres hectáreas y cincuenta y seis áreas y nueve centiáreas. Con la actualización la compradora hace constar que el lindero naciente es en realidad, al este, lote diez, propiedad de A. M. S. y su superficie es de tres hectáreas, setenta y dos áreas y ochenta y una centiáreas. A la vista de la documentación aportada y de los antecedentes que resultan de este Registro se resuelve suspender la operación solicitada por los siguientes defectos y fundamentos de Derecho: 1) La entidad "Curgot Construcciones, S.L." se titula dueña de la finca segregada de la registral 1885, en virtud de una escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa de 3 de julio de 2012. Es necesario aportar dicho título de adquisición (artículos 20 y 38 LH). 2) Según el Registro la finca 1885 tiene una superficie de 14 hectáreas, 24 áreas y 38 centiáreas, es decir 142438 metros cuadrados siendo sus titulares registrales don L. M. S. y sus hijos don L., doña R. D., doña L. C. y don F. M. R. en las siguientes proporciones: el primero el pleno dominio de una mitad indivisa, y su hijos el pleno dominio de la otra mitad por iguales partes indivisas. Por tanto para que don F. M. R. haya podido vender a "Curgot Construcciones, S.L." su titularidad en dicha finca, que la concretan en una superficie de 3 hectáreas 56 áreas y 9 centiáreas de la matriz número 1885 es necesario aportar el título por el que su cuota en pleno dominio de 1/8 parte indivisa de la finca 1885 queda concretada en la superficie y linderos que transmite a "Curgot Construcciones, S.L.", así como la correspondiente licencia de segregación o proyecto de compensación o reparcelación o en su caso declaración municipal de innecesariedad. En el caso de que don F. M. R. no cuente con título alguno que acredite la titularidad de la finca transmitida será necesaria que la escritura de compraventa otorgada a favor de la entidad "Curgot Construcciones, S.L." sea ratificada por todos los titulares registrales, es decir, don L. M. S. y sus hijos don L., doña R. D., doña L.C. y don F. M. R. Fundamentos de Derecho. 1.–Artículos 20, 38 de la L.H., 166 RD Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales, 51.1 RD Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo modificado por el RD-ley 8/2011, de 1 de julio, y 1259 C.C. Modo de subsanación. Aportar los títulos y documentos citados. 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. 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 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente ( ). Mogán, a 19 de febrero de 2013. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)».

III

El día 19 de febrero, con recepción por correo certificado de 26 de febrero, doña A. C. G. S. en representación de «Curgot Construcciones, S.L.» interpuso recurso contra la

calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.—Si se ha vendido el trozo señalado, significa que se ha realizado la aceptación de la herencia registrada y han vendido toda primera línea de Tauro y gran parte al proyecto de Sr. C. y Anfitauro- y está registrada la aceptación de herencia de los hermanos M. R.—por lo que entiendo que esta registradora impide el derecho de información previsto en el artículo 41 y 42 de la Carta de los Derechos Fundamentales de los Europeos (sic). Conforme el artículo 17 de la Carta de los Derechos Fundamentales de los Europeos, 33 de la Constitución y 17 de los Derechos Humanos; el artículo 41 de esta Carta de los Derechos Fundamentales hace responsable a la Administración. Por lo tanto se pide amparo para que se aplique la Ley por los daños y perjuicios que se está irrogando a la propiedad de la sociedad recurrente (sic). 2.—Los artículos 1940, 1941, 1957, concordantes y siguientes del Código Civil, - posesión continuada de 10 años con justo título y buena fe, salvo que ponga en duda el contrato que se ha liquidado en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales - que da fe del título el 7 de mayo de 1987, unido a las escrituras públicas (sic). 3.—Respecto de la finca de la propiedad de la entidad, no se comprende ninguna reserva para que se apelen los hechos y fundamentación jurídica que hace mención a la Ley de Espacios Naturales. La aclaración de la topografía y lo abrupto del terreno, subida y baja, barranco, entre el linde poniente-naciente aparece una diferencia entre los metros registrados y los medidos sobre la superficie del terreno. Dicho de otro modo, no es lo mismo medir la superficie en plano que sobre el terreno. Se acompaña informe técnico y topográfico, lo que sucede con todas las fincas colindantes, porque cuando se partió la herencia que trae causa, los terrenos fueron medidos en plano no sobre la superficie del terreno. Se ha presentado un proyecto para la construcción de un Apart-Hotel de 8.400 m<sup>2</sup>, y la demora, produce intereses legales de las ganancias o ingresos que debería de tener si vendiera el inmueble o explotara la industria que se pretende instalar sobre la finca».

#### IV

Con fecha 26 de febrero de 2013, se resuelve por la registradora que la representación que expresa en el escrito de recurso doña A. C. G. S., que ostenta de la entidad «Curgot Construcciones, S.L.», no resulta de la documentación presentada, por lo que se le comunica el día 28 de febrero, que de conformidad con los artículos 32 y 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, se le concede el plazo de diez días para acreditar de conformidad con el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria, la legitimación requerida para interponer este recurso. Esta circunstancia será resuelta en resolución separada y seguida de la que ocasiona este expediente, puesto que la resolución de la registradora cuestionando la legitimación ha sido a su vez recurrida.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el día 7 de marzo se dio traslado del recurso al notario autorizante, sin que a la fecha se hayan hecho alegaciones algunas.

Mediante escrito con fecha de 12 de marzo de 2013, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 20 del mismo mes).

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 18, 19 bis, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 166 del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del territorio de Canarias y de Espacios Naturales; y 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, modificado por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación de la descripción de una finca, en la que concurren las circunstancias siguientes: no se aporta el título previo de la segregación, en su caso, de la finca cuya descripción se rectifica; ni el de la adquisición -en este caso, de elevación a público de un

documento privado de compraventa de la finca objeto del expediente, una vez haya sido segregada- de la finca que es objeto de la rectificación de descripción.

2. Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, entre otros, plasman los principios fundamentales hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación registral en los que se fundamenta la inscripción y acceso de los títulos al Registro, y la publicidad de los derechos reales en el mismo. No se puede más que confirmar en todos sus extremos la nota de calificación, porque la falta de presentación de los documentos necesarios para la inscripción, conducen a esta calificación de la registradora.

3. Los argumentos del escrito de recurso, ni desvirtúan ni se corresponden con los que de la nota de calificación se desprenden.

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, 13 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.