

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10833 *Resolución de 13 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia respecto de una de las fincas inventariadas.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. y don J. M. T. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia respecto de una de las fincas inventariadas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de marzo de 2009 por la notaria de Barcelona, doña María de la Paz Sánchez-Osorio Rivas, en sustitución de su compañero de residencia don Francisco Javier Nogales Castillo, se otorgaron las operaciones de aceptación y adjudicación de la herencia causada por el fallecimiento de doña M. T. R. V., en la que se adjudicaban los bienes de su herencia a sus hijos, doña M. P. y don J. M. T. R., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del viudo, don E. T. Z.

Interesa a los efectos de este expediente que, en el inventario, bajo el número 23 del mismo, se describía el bien siguiente: «23.–Y una participación del 32'46% de la siguiente finca, cuya descripción según catastro es la siguiente: Rústica.–Porción de terreno sita en Nalda (La Rioja), paraje "(...)", polígono 15, parcela 23, subparcela c), de árboles de ribera y una pequeña parte de la subparcela a) de mil ciento veinticuatro metros cuadrados (1.124 m2), correspondientes al 32'46% de la superficie total de tres mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (3.465 m2). Destinada a uso agrario. Linda: Norte, con Municipio (Carretera [...]); Sur, con resto de la parcela de propiedad de E. R. N. y T. Z. R.; Este, con Río (...) y Oeste, con Río (...) Y su descripción según el título que se dirá, es la siguiente: Rústica.–Porción de terreno sita en Nalda (La Rioja), paraje "(...)", destinada a regadío. Tiene una superficie de diecisiete áreas. Linda: Norte, con Municipio; Sur, con resto de finca matriz de T. V. B.; Este, con Río; y Oeste, con Río (...) Inscripción.–La finca segregada de la matriz carece de ella, solicitándose su constancia registral, al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. Se halla inmatriculada el resto de la parcela 23, perteneciente a Doña T. Z. R. y Doña E. R. N., en el tomo 933, libro 35, folio 126, inscripciones 1.^a y 3.^a, respectivamente. Valor de dicha participación indivisa: Trescientos un euros y nueve céntimos (€301,09) (...) Título.–Le pertenecían las dos fincas precedentes, por compra y segregación a Doña T. V. B., en escritura autorizada el 2 de agosto de 1960, por el Notario de Logroño Don Jesús Martínez-Corbalán y Martínez, número 1.529 de protocolo, pendiente de inscripción registral, en la cual se segregó la finca en dos partes. En virtud de la segregación operada, la cabida de la finca matriz quedó reducida sin más variación de los linderos que el límite Norte, que es la parcela descrita (...).»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Notarial: 423/2009 Doña María de la Paz Sánchez-Osorio Rivas como sustituta y para el protocolo [sic] de su compañero don Francisco Javier Nogales Castillo número de entrada: 4345/2022.

Asiento presentación: 1189 Diario: 71.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, resuelvo lo siguiente:

1. Se ha inscrito la representación gráfica de las fincas con la misma fecha, accesible en <https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?Visor=2>, mediante la búsqueda por Código Registral Único/Idufir de la citada finca, o por Número de Referencia Catastral a que se refieren la finca. Con lo que estas fincas están coordinadas gráficamente con catastro.

2. Inscribir el dominio de las fincas descritas bajo los números 11, 13, 14, 16, 18, 19, únicas solicitadas y pertenecientes a esta demarcación registral, a favor de don J. M. T. R. y de doña M. P. T. R. por mitad e iguales partes indivisas, por título de herencia intestada previa renuncia con carácter privativo.

Fincas sobre las que se realiza la inscripción:

1. Finca registral número 8215 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio 40, inscripción 1.^a Idufir: 26014001373528. Referencia catastral: 26104A003001430000MY.

2. Finca registral número 8216 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio 42, inscripción 1.^a Idufir: 26014001373535. Referencia catastral: 26104A011000780000MS.

3. Finca registral número 8217 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio: 44, inscripción 1.^a Idufir: 26014001373542. Referencia catastral: 26104A012000120000MO.

4. Finca registral número 8218 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio: 46, inscripción 1.^a Idufir: 26014001373559. Referencia catastral: 26104A013003300000MY.

5. Finca registral número 8219 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio: 48, inscripción P. Idufir: 26014001373566. Referencia catastral: 26104A013003190000MU.

6. Finca registral número N.º 8220 del municipio de Nalda, inscrita en el tomo 2.088 del Archivo, libro 78 de Nalda, folio: 50, inscripción 1.^a Idufir: 26014001212056. Referencia catastral: 26104A013003200000MS.

Se suspende la inscripción de la finca descrita bajo el número 12, también solicitada y perteneciente a esta demarcación registral, al constar una finca inscrita con similar descripción que la que consta en la precedente escritura. Consta inscrita en el mismo término y a nombre de doña P. V. B., finca registral 2025.

Se suspende la inscripción de la finca descrita bajo el número 10, también solicitada y perteneciente a esta demarcación registral, por no coincidir la descripción que consta en el título con la certificación catastral gráfica y descriptiva actualizada –Art. 205 LH–.

Se suspende la inscripción de la participación de finca descrita bajo el número 23, también solicitada y perteneciente a esta demarcación registral, por constar inscrita a nombre de tercera persona –Art.20 LH–.

Se acompaña certificaciones catastrales gráficas y descriptivas expedidas con fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, por la Dirección General del Catastro, escritura otorgada en Logroño el veinticuatro de septiembre de dos mil siete, ante el

notario don Carlos Ramón Pueyo Cajal, número 4349 de protocolo –antetítulo–, actas de declaración de herederos abintestatos otorgadas en Barcelona ante el notario don Francisco Javier Nogales Castillo, de fechas veinte de noviembre de dos mil ocho y veintidós de diciembre de dos mil ocho, números 1864 y 2047 de protocolo, respectivamente, e instancia suscrita por los herederos el treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, solicitando la inscripción de las fincas descritas bajo los número 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19 y 23.

La/s finca/s se inscriben al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con la limitación del artículo 207 de la misma.

La Referencia catastral, figura en la identificación de la/s finca/s cuya/s nota/s se acompaña/n. En otro caso se advierte al interesado de la necesidad de su aportación y no cumplimiento de la Ley 13/1996.

Se acompaña nota simple informativa.

Logroño a veintiocho de diciembre del año dos mil veintidós.–El registrador, Fdo. Felipe Marcos Fernández.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. y don J. M. T. R. interpusieron recurso el día 1 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«El Registro de la Propiedad número 2 de Logroño alega que se encuentra inscrita a nombre de otras personas. Hay un error de apreciación en base a los siguientes hechos:

1) Se trata de fincas diferentes en el Catastro: la nuestra es la 20023 del Polígono 15 y la finca registral 2899 se trata de la parcela 10023 con otra referencia catastral 26104A015100230000MM (...)

Nuestra finca procede de una segregación: T. V. B. vendió el 2 de agosto de 1960 a nuestra madre (T. R. V.) parte de esa finca, en concreto la parte que lindaba con la carretera (...)

2) El error debe proceder porque se cometió una equivocación en la segunda inscripción relativa a la finca registral 2899. Se trata de una finca que hasta el 2021 eran propietarias pro indiviso T. Z. R. y E. R. N. En 2021 falleció la segunda de ellas y se ha inscrito a favor de sus herederos: M. A. H. (viudo de E. R. N.), R. A. R. y M. A. R. (hijos de E. R. N.).

T. Z. R. solicitó la inscripción de su mitad indivisa en 1981 y los lindes que aparecen son los correctos. Transcribo la inscripción 1.^a con lindes: Norte, T. R.; Este, río; Sur, M. T. Z. y Oeste, río (...)

E. R. N. solicitó la inscripción de su mitad indivisa en 2008 y los lindes que constan en esta segunda inscripción son diferentes a los de la otra mitad indivisa. Transcribo los lindes: Norte, carretera (...); Sur, río (...); Este, río (...) y Oeste, río (...)

Si son mitades indivisas de una misma finca cómo es posible que el Registro de la Propiedad practique la segunda inscripción con un linde Norte diferente (...)

En 2008, tras comprobar esta anomalía me puse en contacto con el Registro y me dijeron que hablara con Emilia Ramírez para que procediera a la rectificación de forma voluntaria. Se le envió 2 burofax solicitando que comunicara que el linde no era el correcto corrigiendo, en su caso, el título que presentó en su día al Registro (...)

(...) la escritura de herencia de T. V. y de M. R. V. (padre de E. R. N.) por la que E. R. heredó la mitad indivisa junto a la mitad de T. Z. R. En la primera escritura aparece como linde Norte nuestra madre: T. R. y en la segunda escritura en cambio reflejan como linde Norte carretera (...) pero advierte el Notario que en el título consta como linde Norte T. R. Advertencia que, lamentablemente, no se reflejó en la segunda inscripción (...)

E. R. N. no procedió a la rectificación y tuvimos que interponer una acción declarativa de dominio (...) sentencia dictada el 17 de septiembre de 2010 por la que se declara nuestra propiedad (...) junto con el informe del topógrafo por la variación de la superficie

por lindar con el río (...) también puede haber influido con el error registral (diferencia que también ha podido influir en la equivocación en la inscripción segunda).

Se presentó en el Registro de la Propiedad tanto la escritura de herencia de nuestra madre, como testimonio de la sentencia en la que el Juez acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad. Transcribo el fallo: “Que estimando la demanda promovida por Don J. M. T. R. y Doña M. P. T. R. contra Doña M. T. Z. R. y Doña E. R. N., debo declarar y declaro la propiedad de los demandantes de la parcela 23, Polígono 15 del paraje (...) del término municipal de Nalda (La Rioja) de cabida 13 áreas, 39 centiáreas que linda al Norte: Municipio; Sur: Doña M. T. Z. R. y Doña E. R. N.; Este; Río (...) y Oeste: río (...) acordándose su inscripción en el Registro de la Propiedad y consecuentemente la rectificación en la parte que corresponde de la inscripción de la finca matriz a nombre de los demandantes”».

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de febrero de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario que detentaba el protocolo del título calificado, no se ha hecho alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 2, 17, 20, 38, 40, 82, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 17 de septiembre de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 15 de marzo y 10 de abril de 2017 y 24 de enero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia respecto de una de las fincas del inventario, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La escritura es de 4 de marzo de 2009, de formalización de las operaciones de aceptación y adjudicación de la herencia de doña M. T. R. V.; se adjudican los bienes de la herencia a sus hijos –los recurrentes–, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del viudo.

– En el inventario, bajo el número 23 del mismo, se describe el bien siguiente: «23.– Y una participación del 32'46% de la siguiente finca, cuya descripción según catastro es la siguiente: Rústica.–Porción de terreno sita en Nalda (La Rioja), paraje “(...)”, polígono 15, parcela 23, subparcela c), de árboles de ribera y una pequeña parte de la subparcela a) de mil ciento veinticuatro metros cuadrados (1.124 m²), correspondientes al 32'46% de la superficie total de tres mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados (3.465 m²). Destinada a uso agrario. Linda: Norte, con Municipio (Carretera [...]); Sur, con resto de la parcela de propiedad de E. R. N. y T. Z. R.; Este, con Río (...) y Oeste, con Río (...) Y su descripción según el título que se dirá, es la siguiente: Rústica.–Porción de terreno sita en Nalda (La Rioja), paraje “(...)”, destinada a regadío. Tiene una superficie de diecisiete áreas. Linda: Norte, con Municipio; Sur, con resto de finca matriz de T. V. B.; Este, con Río; y Oeste, con Río (...) Inscripción.–La finca segregada de la matriz carece de ella, solicitándose su constancia registral, al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. Se halla inmatriculada el resto de la parcela 23, perteneciente a Doña T. Z. R. y Doña E. R. N., en

el tomo 933, libro 35, folio 126, inscripciones 1.^a y 3.^a, respectivamente. Valor de dicha participación indivisa:– Trescientos un euros y nueve céntimos (€301,09) (...) Título.–Le pertenecían las dos fincas precedentes, por compra y segregación a Doña T. V. B., en escritura autorizada el 2 de agosto de 1960, por el Notario de Logroño Don Jesús Martínez-Corbalaán y Martínez, número 1.529 de protocolo, pendiente de inscripción registral, en la cual se segregó la finca en dos partes. En virtud de la segregación operada, la cabida de la finca matriz quedó reducida sin más variación de los linderos que el límite Norte, que es la parcela descrita (...)».

El registrador señala defectos respecto de dos fincas, de las cuales solo se recurre el relativo a una de ellas: se suspende la inscripción por constar inscrita a nombre de tercera persona.

Los recurrentes alegan en esencia: que la finca procede de una segregación de otra mediante una escritura de fecha 2 de agosto de 1960; que, en la inscripción que se practicó de las partes indivisas de la otra porción matriz de la finca como consecuencia de las herencias posteriores, se produjo un error en la descripción de los linderos; que se interpuso una acción declarativa de dominio y, por sentencia dictada el día 17 de septiembre de 2010, se declara la propiedad de los recurrentes; que, según el informe del topógrafo, debido a la variación de la superficie por lindar con un río, también puede haber influido en el error registral. En definitiva, que procede de un error en la inscripción de la otra participación de la finca a favor de terceros, que proviene de una segregación del año 1960 y las escrituras de herencias posteriores de los otros propietarios de aquella porción.

2. Como cuestión previa, respecto de la escritura de compraventa y segregación de fecha 2 de agosto de 1960, que acompaña al escrito de interposición del recurso, de la que parte el error alegado y en la que se segrega a favor de los recurrentes su finca, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. Aportan los recurrentes, junto con el escrito de interposición del recurso, copias de la citada escritura de compra y segregación, así como títulos posteriores de herencias de los propietarios de la finca matriz.

En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid., entre otras muchas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021). Además, alegan los recurrentes que «se presentó en el Registro de la Propiedad tanto la escritura de herencia de nuestra madre, como testimonio de la sentencia en la que el Juez acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad»; pero, según consta en la nota de calificación y en el informe del registrador, este testimonio no ha sido presentado independientemente antes, sino tan solo acompañando al escrito de interposición del recurso. Por tanto, la resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el registro en el momento de la calificación.

3. Por otra parte, la cuestión de la rectificación de los asientos registrales ha sido resuelta en otras ocasiones (vid. Resoluciones en «Vistos» y, por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018, en la que se señaló que como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate

de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial»).

4. Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad.

En el presente supuesto, alegan los recurrentes que se presentó en el Registro de la Propiedad, entre otros documentos, testimonio de la sentencia en la que el juez acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad, transcribiéndose el fallo. Pero, según la calificación y el informe del registrador no hubo presentación de dicha esta resolución en el registro para la calificación que se recurre ahora, por lo que no puede ser tenida en cuenta en este expediente.

Por lo demás, hay que recordar que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

5. Constando inscrita en el Registro la finca a nombre de terceras personas, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se

exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

6. En cuanto a la alegación de los recurrentes respecto de la escritura de segregación y venta de 2 de agosto de 1960 y la interposición de una acción declarativa de dominio mediante la cual, por sentencia de 17 de septiembre de 2010, se declara la propiedad de los recurrentes, debe tenerse en cuenta que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Logroño no fue objeto de presentación independiente en el Registro. A mayor abundamiento, en ella se ordena la inscripción de la parcela 23 del polígono 15 a favor de las recurrentes; en ese procedimiento fueron demandados los que eran titulares registrales en el año 2010, pero uno de ellos ha fallecido y su mitad indivisa ha sido inscrita a nombre de sus herederos, con lo que se plantea un problema de tracto para inscribir la sentencia, a lo que se añade que las recurrentes no quieren inscribir la totalidad de la parcela 23 del polígono 15, sino solo la parte que fue objeto de división y venta a su madre, que en la actualidad figura catastrada como parcela 20.023 del polígono 15 a nombre de las recurrentes que, según resulta del recurso, es lo que pretenden inscribir a su favor, es decir la finca resultante de la división y venta a su madre en la escritura del año 1960 –que no ha sido presentada en tiempo en el Registro– y no la totalidad de la parcela 23 del polígono 15. Por ello, solo ha sido objeto de calificación la escritura de fecha 4 de marzo de 2009, en la que se solicita la inscripción de un porcentaje de la parcela 23 del polígono 15, que ha causado la calificación denegatoria por estar inscrita a nombre de tercera persona.

En la calificación recurrida se señala falta de tracto sucesivo, para lo que los recurrentes alegan y acompañan al escrito de recurso la escritura de división de 1960 en la que su madre adquirió la finca, pero no en tiempo para su calificación. La subsanación procede mediante la presentación en el Registro de la escritura de división y venta del año 1960 junto con el testimonio de la sentencia citada y la solicitud por parte de las interesadas de que se incorpore la base gráfica de la parcela 20.023 del polígono 15 actual.

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, 13 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.