

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20670 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ávila n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ávila número 1, don Jesús María Jiménez Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 27 de octubre de 2017 ante el notario de Ávila, don Daniel Villagrà Morán, con el número 1.125 de protocolo, posteriormente rectificada y aclarada por otra escritura autorizada por el mismo notario el día 23 de enero de 2025, con el número 214 de protocolo, don M. A. G. P. y doña M. I. L. G. segregaron de la finca registral número 597 de Berrocalejo de Aragona, una nave de planta baja de 294 metros cuadrados según su título y de 297,78 metros cuadrados según reciente medición, ubicada sobre una parcela de 575 metros cuadrados. Como resto de la finca matriz, quedó una vivienda unifamiliar, también de planta baja, cuya superficie era de 282,03 metros cuadrados según título y de 355 metros cuadrados según reciente medición, edificada sobre un solar de 549 metros cuadrados. Incorporaron sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coincidentes con la superficie de la finca segregada y la del resto, y solicitaron la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a fin de adecuar la superficie registral a la realidad física y catastral.

Del historial registral de la referida finca 597 de Berrocalejo de Aragona resultaba la descripción originaria, que constaba en su inscripción 1.^a de segregación y obra nueva: «Urbana: Dos naves gemelas y unidas, en término de Berrocalejo de Aragona, al sitio (...) con entrada por el camino de servidumbre, orientada al Este. Cada una de dichas naves, que son de planta baja, mide una superficie de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, siendo el de ambas por tanto de quinientos ochenta y ocho metros cuadrados, las cuales tienen un pedazo de terreno delante de su fachada y otro en su parte posterior, que miden cada uno de ellos doscientos ochenta metros cuadrados, y ambos, quinientos sesenta. La superficie total de esta finca es por tanto mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados y linda (...) La finca descrita ha sido construida sobre la siguiente: "Parcela de terreno edificable en término de Berrocalejo de Aragona, al sitio de (...) con entrada por el aire Este, por el Camino de servidumbre. Mide una superficie de mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados y linda (...)” cuya parcela de terreno formaba parte y se segrega de la finca número 671».

Posteriormente, se modificó la descripción de la misma por la inscripción 6.^a de «venta y obra nueva», cuyo tenor literal era el que se transcribe a continuación: «Urbana: nave y vivienda en construcción unifamiliar unidas, en término de Berrocalejo de Aragona –Ávila–, al sitio de (...) con entrada por el camino de Servidumbre, orientado al Este. La nave, con destino agrícola, que es de planta baja, tiene una superficie de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, y la vivienda unifamiliar, también de planta baja, se corresponde a la situada más hacia el Este de la nave agrícola, con una superficie construida de doscientos ochenta y dos metros tres decímetros cuadrados, y

se halla distribuida en garaje, trastero y otras dependencias y servicios, dos baños y un porche (...) La superficie construida global de la nave y vivienda es, por tanto, de quinientos setenta y seis metros tres decímetros cuadrados; dicha nave y vivienda tienen un pedazo de terreno delante de su fachada y otro en su parte posterior, que miden cada uno de ellos doscientos ochenta metros cuadrados y ambos quinientos sesenta metros cuadrados. La superficie total de esta finca es por tanto de mil ciento treinta y seis metros cuadrados con tres decímetros cuadrados. Linda el conjunto (...) La citada edificación se está construyendo sobre la siguiente: "Urbana: dos naves gemelas y unidas, en término de Berrocalejo de Aragona, al sitio de (...) con entrada por el camino de Servidumbre, orientada al Este. Cada una de dichas naves, que son de planta baja, mide una superficie de doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, según el título, aunque hoy por reciente medición, una de ellas, la situada más al Este mide doscientos ochenta y dos metros cuadrados con tres decímetros cuadrados, siendo el de ambas, según el título de quinientos ochenta y ocho metros cuadrados, aunque hoy por reciente medición, ambas tienen una superficie global construida de quinientos setenta y seis metros cuadrados con tres decímetros cuadrados: dichas naves tienen un pedazo de terreno delante de su fachada y otro en su parte posterior, que miden cada uno de ellos doscientos ochenta metros cuadrados, y ambos, quinientos sesenta. La superficie total de la finca, según el título, es por tanto de mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados, hoy por reciente medición, mil ciento treinta y seis metros cuadrados con tres decímetros cuadrados. Linda (...)».

Finalmente, en el cuerpo de propia inscripción 6.ª, a cuyo margen consta nota de terminación de la obra, y a continuación de los datos de la licencia, figuraba lo siguiente: «(...) consistente en la reforma de una de las naves agrícolas, concretamente la situada más cercana al camino de servidumbre por el que ambas tienen su acceso, es decir la situada más al Este de ambas, y que corresponde a la superficie inferior, para alterar su destino, siendo en el futuro la vivienda unifamiliar descrita al principio de este asiento, la cual tiene una superficie total construida de doscientos ochenta y dos metros tres decímetros cuadrados, de los cuales ciento treinta y siete metros noventa y dos decímetros cuadrados corresponden a la vivienda propiamente dicha y el resto al garaje y demás dependencias».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Ávila número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: M. A. G. P. (...).

Autorizante: Daniel Villagrà Morán (...).

Identificación del documento e incidencias:

Entrada: 322/2025.

Asiento: 171 Diario: 2025.

Fecha de Presentación: 07/02/2025.

Fecha documento: 27/10/2017.

Autorizante: Daniel Villagrà Morán/Ávila.

Protocolo: 1125/2017.

Oficina Liquidadora: Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila, con fecha 24/11/2017.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 07/02/2025, retirado 18/02/2025, incorporado al registro 26/02/2025, aportada documentación 26/02/2025.

En Ávila, el registrador que suscribe certifica que con fecha diecisiete de marzo del año dos mil veinticinco, ha dictado la siguiente resolución:

Antecedentes de hecho.

I. Los que resultan del documento presentado, por el que don M. A. G. P. y doña M. I. L. G., titulares registrales de la finca registral número 675 de Berrocalejo de Aragona, y en lo que a esta nota interesa, segregan de la misma, para formar nueva finca e independiente, una nave con la descripción que del mismo resulta, al sitio (...) con entrada por el camino de Servidumbre, orientada al Este; con destino agrícola, que es de planta baja. Después de la expresada segregación, la finca matriz queda, según el título presentado y en lo que a esta nota interesa, como vivienda unifamiliar de planta baja, al sitio (...) con entrada por el camino de Servidumbre, orientado al Este.

II. El citado documento fue autoliquidado del impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora el día 24 de noviembre de 2017.

III. Se acompañaban con el documento en cuestión certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas, emitidas el día 30 de julio de 2019.

IV. Con fecha 1 de octubre de 2024 dicho documento fue objeto de suspensión por los motivos que constan en la nota legalmente notificada al presentante y al notario autorizante.

V. Con el documento presentado nuevamente que causó en esta ocasión el asiento 171 del diario 2025, se acompaña ahora escritura de modificación, aclaración o rectificación, autorizada por el notario de Ávila, don Daniel Villagrà Morán, el 23 de enero de 2025, protocolo 214, en la que comparecieron don M. A. G. P. y doña M. I. L. G. como titulares registrales de la finca registral número 675 en cuestión, a fin de dar nueva descripción a la finca segregada y resto-matriz y ajustarlas así a las descripciones contenidas en las certificaciones catastrales descriptivas y graficas que se incorporan a dicha escritura protocolo 214/2025, fechadas el 23 de enero de 2025.

VI. La finca 675 de Berrocalejo de Aragona, según su inscripción 6.^a de venta y obra nueva en construcción, a cuyo margen consta su terminación, fechada el 20 de septiembre de 1995, y en la parte que interesa a esta nota de calificación para mayor claridad, se describe como "nave y vivienda en construcción unifamiliar unidas... La citada edificación se está construyendo sobre la siguiente: urbana: dos naves gemelas y unidas... La superficie total de la finca... Hoy, por reciente medición, mil ciento treinta y seis metros cuadrados con tres decímetros cuadrados...". Esta misma descripción según registro de la propiedad es la que consta en título presentado, en su parte expositiva y antes de la segregación pretendida.

VII. Tanto el documento presentado como el que se acompaña con la nueva presentación constan debidamente liquidados en la oficina liquidadora competente de la Junta de Castilla y León.

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación, y su consiguiente acuerdo, se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. En el título presentado, en su parte expositiva y antes de la segregación pretendida, se describe la finca en cuestión, y en la parte que interesa, tal cual se ha expresado en el antecedente VI anterior conforme a registro, si bien, al llevarse a cabo la operación de segregación y describir la finca segregada y resto-matriz, tanto en dicho título como en el autorizado para rectificar las descripciones y adaptar las mismas a las certificaciones catastrales que se incorporan a este último, no se hace mención alguna a las dos naves gemelas y unidas, de modo que no se describen ni en la finca que se forma por segregación ni en la resto-matriz, no pudiendo determinarse si las indicadas

“dos naves gemelas y unidas” son parte de la finca segregada o quedan en el resto-matriz; ni tampoco se expresa, si fuera el caso, ni se acredita legalmente, que las mismas no existen o han sido derruidas. Lo anterior, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 9, 202 de la Ley Hipotecaria, 47, 50 y 51 de su Reglamento.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación puede ser (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús María Jiménez Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Ávila a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. P. interpuso recurso el día 28 de abril de 2025 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Que mostrando desacuerdo con la suspensión emitida por el Sr. Registrador de Ávila, dentro del plazo legal se interpone recurso contra su resolución de fecha 27/03/205 [sic] en base a los siguientes antecedentes, hechos y alegaciones.

Antecedentes (...).

El día 12/09/2024 se presenta escritura en registro para registrar segregación referida en la escritura. Me dicen que no cuadran superficies de la escritura con las del catastro. Hago comentario de que la diferencia es muy poca y que por lógica y sentido común no debería haber problemas (...).

El día 14/10/2024 (un mes después) recibo notificación del registro suspendiendo la inscripción, con el único motivo de descuadre de superficies entre escritura y catastro. Extrañamente, dicha notificación se emitió el 10/10/2024 a pesar de haber sido tomada supuestamente el 01/10/2024 con 9 días de diferencia. En ella solo se dice que existe un error de discrepancias de superficies entre escritura y catastro, y no se indica ningún error más, por lo que da por correcto todo lo demás, luego no puede alegar posteriormente otros nuevos errores o faltas en la siguiente presentación con las discrepancias ya subsanadas (...).

El día 07/02/2025, tras haber solicitado los cambios al notario, llevo de nuevo al registro la escritura y la nueva de subsanación de discrepancias.

El día 21/02/2025 (10 días hábiles después) me llaman del registro para que vaya a liquidar a la Junta la escritura de subsanación de discrepancias, que no tiene importe alguno que liquidar ni sentido de hacerlo y que si fuera necesario me lo debelarían haber pedido inicialmente (...).

El día 26/02/2025 tras hacer la liquidación de 0 euros en la Junta, vuelvo al registro a entregar todo de nuevo.

El día 26/03/2025 Recibo nueva notificación del registro con la suspensión de la inscripción solicitada por nuevos motivos nunca aludidos anteriormente, la cual estoy recurriendo en este escrito.

Exposición de los hechos y alegaciones.

Primera. En la notificación en cuestión recibida el 26/03/2025, en “antecedentes de hecho” punto VI menciona que en el texto “nave y vivienda en construcción [sic] unifamiliar unidas... La citada edificación se está construyendo sobre la siguiente: urbana: dos naves gemelas y unidas” figura como descripción en el registro de la propiedad e igualmente en el título presentado, en su parte expositiva y antes de la segregación pretendida.

Esta afirmación no es cierta, ya que la descripción en el registro (según nota simple de fecha 11/09/2024 que se adjunta) dice: "Urbana: nave y vivienda unifamiliar unidas... La citada edificación se ha construido sobre la siguiente: 'Urbana: dos naves gemelas y unidas,...' que es el mismo texto que aparece en las páginas 2 y 3 del título antes de la subsanación de discrepancias de superficies.

En la escritura de subsanación de discrepancias de superficies, constan las descripciones últimas y definitivas de cada una de los [sic] dos fincas resultantes de la segregación a inscribir en el registro según se solicita.

Segunda. En "fundamentos de Derecho" punto II dice que en las escrituras presentadas "no se hace mención alguna a las dos naves gemelas y unidas", algo que tampoco es cierto, ya que si se hace referencia justo al final de la página 3 como comenté anteriormente.

También dice "de modo que no se describen ni en la finca que se forma por segregación ni en la resto-matriz, no pudiendo determinarse si las indicadas dos naves gemelas y unidas son parte de la finca segregada o quedan en la resto-matriz;..." algo que tampoco es cierto, pues si se describen en la página 4 y queda totalmente claro y determinado donde estaba cada una de las naves inicialmente y sus descripciones, y también queda claro según las descripciones del título (páginas 2 y 3), que hay en la actualidad en la finca segregada (nave) y que hay en la resto-matriz (vivienda), quedando por tanto claro también lo que no hay.

Tercera. Todas estas motivaciones de suspenso, no solo no tienen base, sino que tampoco hay lugar para ellas pues todo ya se había dado por bueno y correcto en la anterior notificación de suspensión de fecha 14/10/2024.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 13 de mayo de 2025 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, el registrador manifestaba que no recordaba el incidente puesto de manifiesto por el recurrente pero que, en cualquier caso, lamentaba lo ocurrido y le pedía disculpas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 20, 38, 199, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 47, 50, 51 y 108 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 1 de diciembre de 2004, 3 de junio de 2006 y 2 de enero y 1 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero y 30 de julio de 2024.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si es inscribible una escritura de segregación, posteriormente rectificada, en la que, según el registrador, no se describen adecuadamente las edificaciones existentes en la finca matriz —en particular, las denominadas «dos naves gemelas y unidas»—, y respecto de las cuales no queda suficientemente clara su ubicación tras la segregación, no pudiéndose precisar si las mismas permanecen en la finca resto, en la finca segregada, o si, en su caso, han sido derruidas.

Por su parte, el recurrente, tras reprochar el trato recibido en la oficina registral y la ausencia de calificación unitaria, sostiene que la descripción contenida en el título permite identificar inequívocamente la ubicación actual de las edificaciones, constando expresamente que la nave agrícola es objeto de segregación y que la vivienda unifamiliar permanece en la finca resto, lo que permite también deducir la inexistencia de cualquier otra edificación.

2. Como cuestión previa de carácter formal, hay que recordar que, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del

registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...), añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Es por tanto continua 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), que 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, la de reclamar responsabilidades por el trato recibido en la oficina o la aplicación del arancel a las operaciones registrales practicadas, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral y que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos. No obstante, el registrador manifiesta en su informe que no recuerda el incidente señalado por el recurrente pero que, en cualquier caso, lamenta lo ocurrido y le pide disculpas.

También alega el recurrente que la calificación registral impugnada introduce un defecto que no fue advertido en una calificación anterior. Ciertamente, la calificación debe ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), debiendo el registrador evitar que una sucesión de calificaciones sobre un mismo título cause inseguridad jurídica al presentante. No obstante, el principio de legalidad debe prevalecer sobre el de unidad de calificación, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se aprecien, aun cuando su detección sea extemporánea. Además, debe tenerse en cuenta, que cuando el título se presenta nuevamente, después de haber caducado su asiento de presentación, conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario, se inicia de nuevo el procedimiento registral, sin que el registrador pueda verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas, aun cuando sean propias, y con mayor razón si se incorporan nuevos documentos a la presentación. Ahora bien, en el presente caso, en tanto que la nueva documentación aportada no incide en el defecto ahora señalado, éste debió ser advertido en la primera calificación emitida por el registrador.

3. Entrando en el fondo del asunto, uno de los principios básicos del sistema registral español es el principio de especialidad, en virtud del cual, la finca, el derecho y la persona titular del mismo deben quedar perfectamente determinados. En relación con la finca, y por exigencias derivadas del sistema de folio real, se exige una clara determinación de los datos descriptivos de las fincas y una correlación entre los datos descriptivos y los derechos inscritos. En tal sentido, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que la inscripción contenga, entre otras circunstancias «la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada».

Del mismo modo, los títulos inscribibles deben respetar el principio de tracto sucesivo en relación a la descripción de la finca. Aunque el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma determinada por el asiento respectivo, se desprende también la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir (vid. Resoluciones de 1 de diciembre de 2004 y 3 de junio de 2006).

La conjunción de los referidos principios de especialidad y de tracto sucesivo –en su aspecto formal–, impone que, en supuestos de modificación de entidades hipotecarias, como es en este caso la segregación, todas las fincas afectadas queden inequívocamente delimitadas y debidamente descritas, con expresa constancia de sus características físicas. En caso de existir edificaciones, el título inscribible deberá

precisar con claridad la finca en la que las mismas quedan ubicadas tras la operación, debiendo existir congruencia entre lo que resulte del título y lo ya inscrito, de modo que, si se pretende la alteración u omisión de alguna construcción, deberá justificarse y acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

En el presente caso, el registrador suspende la inscripción por considerar que no se ha aclarado debidamente la situación de las «dos naves gemelas y unidas» que figuraban en la descripción registral anterior.

El defecto no puede mantenerse. Del examen del historial registral de la finca –transcrito en los antecedentes de hecho de esta Resolución– se desprende que la finca originaria estuvo integrada inicialmente por dos naves gemelas y unidas. Sin embargo, conforme consta en la inscripción 6.ª, una de dichas naves fue objeto de reforma, pasando a destinarse a vivienda unifamiliar. En dicha inscripción se expresa literalmente que la obra declarada consiste en «la reforma de una de las naves agrícolas, concretamente la situada más cercana al camino de servidumbre (...) para alterar su destino, siendo en el futuro la vivienda unifamiliar descrita al principio de este asiento».

La expresión contenida en el cuerpo de la inscripción relativa a que «la edificación se ha construido sobre la siguiente: (...) dos naves gemelas y unidas», debe entenderse como una fórmula registral habitual en ese Registro –también empleada en su inscripción 1.ª–, que recoge el antecedente físico de la finca sobre la que se declara la obra nueva o su modificación, sin que tal redacción implique la subsistencia de las anteriores edificaciones como tales.

Además, los datos de superficie incorporados al Registro y a la documentación presentada confirman que las dos edificaciones actualmente existentes –la nave agrícola y la vivienda unifamiliar– ocupan en conjunto prácticamente la totalidad de la finca matriz, sin que exista margen físico para la presencia de otras construcciones. Así, la finca matriz tiene una superficie total de 1.136,03 metros cuadrados, y las superficies construidas de la nave (294 metros cuadrados) y de la vivienda (282,03 metros cuadrados), junto con sus respectivos patios delanteros de 280 cuadrados cada una, agotan prácticamente dicha cabida.

En consecuencia, puede concluirse que la situación física de las edificaciones queda suficientemente determinada en el título presentado y en el historial registral de la finca, sin que sea exigible una manifestación adicional sobre la inexistencia de otras construcciones. Como ha quedado expuesto, del propio contenido de los asientos previos se infiere que una de las naves gemelas ahora es la denominada vivienda unifamiliar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota 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, 24 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.