

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16127 *Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa parcial del registrador de la propiedad de Teguiise a inscribir una escritura de determinación del carácter privativo y ganancial sobre vivienda familiar.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. A. H. contra la calificación negativa parcial del registrador de la Propiedad de Teguiise, don Javier Regúlez Luzardo, a inscribir una escritura de determinación del carácter privativo y ganancial sobre vivienda familiar.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 2025 por la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña María Clara Gómez-Morán Martínez, doña M. T. A. H., actuando en su propio nombre y, además, en nombre y representación de don M. L., determinó el carácter parcialmente privativo y parcialmente ganancial, con sus correspondientes porcentajes, de la que fue la vivienda habitual del matrimonio (finca 9.881 del Registro de la Propiedad de Teguiise) formado por ambos, y se solicitó la constancia en el Registro de la Propiedad de los usos atribuidos a doña M. T. A. H. del uso de la vivienda familiar y a don M. L. de un apartamento ubicado en dicha finca, en los términos que constaban en la sentencia de divorcio incorporada a la escritura objeto de calificación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Teguiise, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Javier Regúlez Luzardo, registrador titular del Registro Propiedad Teguiise, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

N.º Entrada: 9017/2025. Asiento: 4339. Diario: 2025.
Fecha Presentación: diecisiete de noviembre del año dos mil veinticinco.
Autorizante: Doña María Clara Gómez-Morán Martínez. Protocolo: 1968/2025.
Fecha documento: veintiuno de octubre del año dos mil veinticinco.
Presentante: doña M. T. A. H.
Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 17/11/2025.

I) En cuanto a la determinación de carácter privativo y ganancial:

Prevía calificación jurídica del precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, y previa actualización de la descripción de la finca en cuanto a las referencias catastrales 4529202FT3142N0001HD (edificación) y 4529202FT3142N0000GS (terreno rústico), y que se ubica en lo que hoy es la calle (...), he inscrito la determinación del carácter privativo y ganancial de la finca código registral único 35016000116852, finca 9881 de Teguiise, por nota al margen de la inscripción 9.ª, en el folio número electrónico 1, en la siguiente forma: a doña M. T. A. H. le corresponde, con carácter privativo, una participación indivisa de diez coma noventa y seis por ciento (10,96%); a don M. L. le corresponde, con

carácter privativo, una participación indivisa de diez coma noventa y seis (10,96%); y a la sociedad de gananciales integrada por ambos cónyuges le corresponde una participación indivisa de setenta y ocho coma cero ocho por ciento (78,08%), con el carácter ganancial que le es propio.

Se ha procedido a la apertura del correspondiente folio electrónico para la finca/s objeto del documento, quedando cerrado el folio en soporte papel (artículo 238 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 11/2023).

Se han extendido dos notas de afección fiscal por nota marginal.

Se ha cancelado una nota de afección fiscal por caducidad.

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del código registral único a la finca objeto de la presente, quedando así reflejado en el folio registral correspondiente.

En cumplimiento del artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, se ha declarado que no ha realizado en la finca transmitida ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo, lo que se ha hecho constar por nota al margen de la inscripción practicada.

Simultáneamente conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se expide y adjunta certificación en extracto y con información estructurada de la nueva situación vigente de la/s finca/s resultante tras la práctica del asiento.

II) En cuanto a la asignación de usos:

Nota de calificación negativa parcial (en cuanto a la asignación de usos):

Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa parcial, suspendiendo la inscripción en cuanto a la asignación de usos en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Tegui se una escritura autorizada el día veintiuno de octubre del año dos mil veinticinco, por el notario Don María Clara Gómez-Moran Martínez, número 1968/2025 de su protocolo, por la que doña M. T. A. H. y don M. L., consienten en determinar el carácter privativo y ganancial de la finca número 9881 de Tegui se, con CRU 35016000116852 y asignan determinados usos.

Segundo. La finca se describe según el Registro de la siguiente manera: Urbana.– Casa situada en Tao, término municipal de Tegui se. Está compuesta de ocho habitaciones, ocupando unos ciento veinte metros cuadrados y enclavada en un terreno de treinta y nueve áreas, noventa y tres centiáreas. Linda: Norte, herederos de don J. L.; Sur, don G. L.; Este, don E. M. M.; y Oeste, don M. L.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Conforme a lo anterior y vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 38, 40, y 202 de la Ley Hipotecaria (aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946), 51, 91 y 93 y 144 del Reglamento Hipotecario (aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947), y 96, 1323, 1344, 1345, y 1357 del Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889), así como resoluciones de la DGSJFP de 19 de enero de 2016, 16 de mayo de 2019, 17 de mayo de 2021, 29 de noviembre de 2021, 28 de julio de 2022, 6 de julio de 2023, 30 de agosto de 2023, 29 de enero de 2024, 11 de marzo de 2024 y 24 de julio de 2024: No pueden

acceder al Registro los usos que sobre la finca se señalan como correspondientes a cada una de las partes intervinientes, por los siguientes motivos:

1.º Porque los derechos de uso cuya constancia registral se interesa se encuentran actualmente extinguidos, según resulta de la sentencia firme de 23 de junio de 2009, incorporada a la escritura, en la que se dispone que “el uso de la vivienda familiar y del apartamento se limita a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales”.

A estos efectos, debe partirse de que el objeto propio del Registro de la Propiedad está constituido por los derechos reales y situaciones jurídico-reales efectivamente vigentes sobre las fincas, de conformidad con los artículos 2, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, sin que proceda dar publicidad registral a derechos ya extinguidos o carentes en la actualidad de eficacia.

En el presente caso, de la sentencia firme dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de fecha 23 de junio de 2009, cuyo testimonio íntegro se incorpora a la escritura, resulta con toda claridad que “el uso de la vivienda familiar y del apartamento se limita a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales”. Se trata, por tanto, de un derecho de uso de carácter estrictamente temporal, cuya subsistencia quedaba condicionada a un doble límite: el transcurso de un plazo máximo de cinco años desde la sentencia o la producción, antes, de la liquidación de la sociedad de gananciales.

No consta en el título presentado que se haya producido la liquidación de la sociedad de gananciales dentro de dicho plazo, ni se acompaña resolución judicial posterior que modifique o prorrogue las medidas acordadas en la referida sentencia. A la fecha del otorgamiento de la escritura (21 de octubre de 2025) ha transcurrido sobradamente el indicado plazo máximo de cinco años desde la fecha de la sentencia de 2009, por lo que, conforme a su literal contenido, el derecho de uso allí establecido debe reputarse extinguido por cumplimiento del término.

Es cierto que la Dirección General ha admitido reiteradamente la posibilidad de hacer constar en el Registro el derecho de uso sobre la vivienda familiar atribuido en procesos de crisis matrimonial, sea configurándolo como derecho familiar o como una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge titular, precisamente por su relevancia frente a terceros. Pero dicha doctrina presupone siempre la vigencia actual del derecho cuya inscripción se pretende. Una vez que el uso se ha extinguido por transcurso del plazo o por cualquiera de las causas legal o judicialmente previstas, lo procedente es, en su caso, la cancelación de la publicidad registral, no su constitución ex novo ni su “revitalización” a través de un nuevo asiento.

En consecuencia, siendo la propia sentencia firme, incorporada al título, la que delimita expresamente la duración del derecho de uso y determina su carácter temporal, y habiendo ya transcurrido con exceso el plazo máximo fijado sin que conste liquidación de la sociedad de gananciales ni modificación judicial de las medidas, este Registrador ha de concluir que el derecho de uso se encuentra extinguido y, por tanto, carece en la actualidad de contenido susceptible de acceso al Registro. La constancia registral de un derecho ya inexistente resultaría incompatible con los principios de veracidad y exactitud de los pronunciamientos tabulares sobre la situación jurídica presente de la finca, y comprometería la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

2.º Porque el denominado “apartamento” sobre el que igualmente se predica un derecho de uso no consta configurado ni descrito en el Registro, ni como finca independiente ni como elemento privativo o parte especialmente determinada de la finca registral 9.881, con vulneración de los principios de especialidad, legitimación registral y seguridad jurídica.

A estos efectos, debe recordarse que el Registro de la Propiedad se organiza sobre la base del folio real, siendo la finca registral la unidad básica de la publicidad y el soporte necesario de todo derecho inscribible. El principio de especialidad o determinación exige que la finca y el derecho que sobre ella se inscribe aparezcan perfectamente identificados y delimitados en cuanto a su extensión, objeto y alcance, a

fin de evitar toda ambigüedad que pueda menoscabar la protección dispensada por el sistema registral a los titulares y a los terceros que confían en los asientos.

De la descripción registral de la finca 9.881 de Tegui se resulta tan solo una casa en Tao, con su superficie y linderos, sin que conste configurado registralmente ningún “apartamento” como finca independiente ni como elemento privativo sometido a régimen de propiedad horizontal, ni siquiera como parte determinada individualizada con la precisión requerida por el principio de especialidad. La propia escritura reconoce que se han realizado obras de ampliación y reforma de la vivienda cuya declaración aún no se ha formalizado, remitiendo a una futura escritura de declaración de obra nueva, lo que confirma que la realidad física que las partes describen no se corresponde plenamente con la realidad tabular existente.

En este contexto, pretender hacer constar en el Registro un derecho de uso sobre un “apartamento” que no tiene reflejo alguno en el folio registral supone, en la práctica, proyectar los efectos de un derecho sobre una realidad física distinta de la que el Registro publica, lo que pugna con la exigencia de previa inscripción de la finca en su configuración actual y con los principios de especialidad, legitimación registral y seguridad jurídica. Es imprescindible que la finca sobre la que recae el derecho se encuentre perfectamente determinada en el título y en el Registro, precisamente para evitar situaciones de incertidumbre o confusión sobre el alcance del gravamen.

En definitiva, mientras el denominado “apartamento” no conste previamente delimitado e identificado en el Registro, ya sea mediante la oportuna declaración de obra nueva y, en su caso, división horizontal o por otra vía que respete las exigencias de determinación tabular, no resulta posible hacer acceder un derecho de uso específico sobre el mismo, pues ello desdibujaría el objeto de la publicidad registral y podría inducir a terceros a error acerca de la verdadera configuración y cargas de la finca registral 9.881.

Acuerdo:

En su virtud, se suspende parcialmente la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario o funcionario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...)

Tegui se, a la fecha que consta al pie mediante firma electrónica El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Tegui se a día nueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. A. H. interpuso recurso el día 19 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 19 de Diciembre de 2025 he sido notificada mediante correo electrónico de la calificación parcialmente negativa del titular de ese Registro de la Propiedad de Tegui se, en relación a la inscripción de la escritura de determinación del carácter privativo y ganancial de propiedad otorgada ante la Notaria de Las Palmas de Gran Canaria Dña María Clara Gómez Martínez en fecha 21 de octubre de 2025

protocolo 1968/2025, documento que tuvo entrada en ese registro bajo el número de entrada 9017/2025, asiento 4339, diario 2025 respecto a la finca registral 9881, inscrita al tomo 480. folio 179 del Registro de la Propiedad de Arrecife, y, adquirida por compraventa el 17 de mayo de 1996, inscripción 5.ª Tomo 937, Libro 89 Folio 1040 1.º, Registro Propiedad de Arrecife, traspasado al Registro de la Propiedad de Tegui, folio 135, del libro 279, Tomo 1215 (...)

Que, frente a la referida calificación parcialmente negativa, así como contra la calificación inscrita del documento notarial, la compareciente, en su propio nombre y, en su condición de legítima propietaria, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se pudieran citar, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

I. En cuanto a la determinación del carácter privativo y ganancial del documento de calificación que se recurre:

Primero. En la notificación de la calificación registral, se comunica que simultáneamente conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se expide y adjunta certificación en extracto y con información estructurada de la nueva situación vigente de la/s finca/s resultante tras la práctica del asiento.

Se dice que se adjunta certificación en extracto y con información estructurada de la nueva situación vigente de la/s finca/s resultante tras la práctica del asiento, pero mi finca no es sino una y lo único que existe es un error cartográfico al Sur de mi parcela en el extremo que limita con la calle (...) que más tarde se dirá. No se entiende el añadido en términos de plural que se añade a esta certificación de calificación comunicada con la expresión, la/las finca/fincas.

Como no ha remitido el Registro de la Propiedad, dicha certificación anunciada que se expedía, en extracto y estructurada y, lo único que se ha recibido por correo electrónico del Registro ha sido una certificación de calificación a la inscripción de la escritura privativo-ganancial y una factura de honorarios de Registro, ello pudiera causar indefensión ya que se están exponiendo términos en plural que solo pueden quedar libre a la imaginación sin certezas ya que no se ha tenido acceso a dicho documento.

Por ello y, en búsqueda de información no aportada, he tenido que solicitar copia simple a través de Sede Electrónica al Colegio de Registradores (...) para entender a qué se pudiera estar refiriendo, y si pudiera entrever alguna acción distinta al protocolo de la que no he sido conocedora.

De la nota simple es de la que tomo conocimiento, que se ha incorporado al Registro, solamente la referencia catastral rústica de mi parcela catastral 4529202FT3142N, es decir la 4529202FT3142N0000GS, referencia catastral que representa la superficie rústica de la parcela, esto es 954 m2 de superficie catastral y no se ha incorporado la referencia catastral de suelo urbano y de edificación, la 4529202FT3142N0001HD, que representa 3.223 m2 de superficie catastral de suelo y edificación de 358 m2 que consta asimismo en el protocolo notarial.

La definición de parcela catastral realizada por el Catastro, en comunicaciones que recibí tanto del Director General de la Dirección General del Catastro como de la Gerente del Catastro en Canarias y que remití al Registro de la Propiedad de Tegui, por incidente en inmatriculación de finca colindante que más adelante se dirá, ese organismo informó que "la parcela catastral de titularidad de mi propiedad y del otro copropietario M. L., la 4529202FT3142N consta de dos bienes inmuebles al estar atravesada por la línea de delimitación entre el suelo urbano y rústico del municipio de Tegui, siendo el inmueble 4529202FT3142N0001HD el que tiene naturaleza urbana y el bien inmueble 4529202FT3142N0000GS el que tiene naturaleza rústica.

Informó asimismo el Catastro, que esta peculiaridad que refleja mi parcela como otras de la misma zona o de las mismas características, tienen en Catastro carácter excepcional y, provoca que la interpretación de las certificaciones catastrales puedan inducir a error, dado que la información de colindantes se asocia a parcelas completas y no a inmuebles y en

estos casos, la certificación generada automáticamente por catastro, utiliza como identificador de dichas parcelas colindantes la referencia catastral del inmueble que consta en primer lugar en la base de datos para la parcela colindante; siendo la referencia catastral rústica de mi propiedad la que aparece en Catastro en primer lugar, (la de en términos catastrales denominado inmueble rústico 4529202FT3142N0000 GS y no la del inmueble urbano 4529202FT3142N0001HD), Informando la Dirección General de Catastro que se está analizando alternativas para mejorar la información reflejada en los certificados cuando concurren tales circunstancias de consideración de terreno urbano y rústico dentro de una misma parcela.

Asimismo la Gerencia de Catastro informó que los 14 primeros dígitos de una referencia catastral (comunes en ambos casos) identifican la parcela única y los últimos seis dígitos identifican el cargo (0001HD correspondiente al cargo urbano) y 0000GS correspondiente al cargo rústico, por lo que mis colindantes colindan con mi parcela catastral 4529202FT3142N, que consta de dos bienes inmuebles identificados con las referencias catastrales 4529202FT3142N0001HD y 4529202FT3142N0000 GS."

Segundo. Dado que el documento público notarial protocolo 1968/2025 objeto de esta calificación, solo es una determinación del carácter privativo y ganancial de la finca 9881 que se adquirió mediante título de compraventa el 17 de mayo de 1996 para su destino a vivienda familiar (no actualizada en superficie tras las ampliaciones realizadas posteriores a su adquisición) y tampoco en linderos actualizados y así me lo informó la notaria actuante, "que no era un documento en el que se iniciaría acción con el fin actualizar la propiedad dado que el Registrador podía poner reparos a la inscripción del carácter privativo-ganancial y que para la actualización requería de informe técnico de la vivienda y topográfico del terreno donde se enclava dicha vivienda". Vivienda que se enclava al nor-oeste de la parcela en la superficie de la cartografía catastral de referencia 4529202FT3142N0001HD enclavada en la parcela catastral 4529202FT3142N.

Tampoco me preguntó la notaria si la cartografía catastral era o no correcta, ni recibí información alguna al respecto y el trámite procedimental requerido conforme al cual los notarios deben aportar información al ciudadano, tras las reformas de la ley hipotecaria y del catastro inmobiliario ya que manifestó se dejaba para el momento de la actualización de la finca, pero que ya se estaban aportando las certificaciones catastrales al documento notarial.

Con motivo de dicho documento notarial, desde la notaría se realizó comunicación interna al Catastro no informada en el documento, notificándome ese organismo una alteración de titularidad indebida frente a la que presenté recurso de reposición tras estudio de la cartografía antigua existente en Catastro basado en doctrina de jurisprudencia de la DGRN y, en la que la cartografía antigua es analizada por los Registradores de España y es tomada en consideración a la hora de tomar decisión a la inscripción de mayor superficie a la inscrita (...) y que solicito se tengan por reproducidas íntegramente con todos los documentos de prueba adjuntos a la misma, como parte de las alegaciones del presente recurso gubernativo ante la DGRN y, especialmente en lo que se refiere al estudio de linderos por guardar relación con la calificación del Registrador.

De dicho estudio y en extracto incorporo seguidamente a este escrito parte del texto remitido a Catastro (...), dado que la superficie física de mi parcela, es en apariencia física superior al 10% y así la encontré al tomar la posesión de la propiedad adquirida. Ello resultó ser debido a que mi colindante Sur, G. L., disponía de una porción de superficie existente en el extremo Sur de mi parcela que unió físicamente a la inicialmente inscrita aumentando el volumen de metros físicos. Así fui informada por vecinos del pueblo y, así se puede observar en cartografía antigua disponible en sede electrónica de Catastro y ortofoto Grafcan del año 1966, primera foto disponible anterior a la primera inscripción de la propiedad que fue en el año 1968 (...)

Finca que es mi deseo actualizar y que el tramo de lindero Este en el que se sitúa la vivienda, no es más que un error de registro, subsanable.

Su Origen es debido a falta de actualización, pero no a falta de delimitación física clara como muros o vallas o porque un vecino ha movido un linde, o se invade terreno ajeno.

Este no es el caso de mi propiedad, en cuanto a linderos se refiere. Mis linderos están debidamente perimetrados por muros de piedra y no ha habido conflicto en los ya casi 30 años que llevo viviendo en la propiedad en cuanto a discusión de límites, más allá de pequeñas incidencias “a si un muro es alto y quita la vista o si este muro lo hice yo y es mío, o rueda los contadores de suministros porque mi largo de fachada no se queda libre... nada más” y tampoco consta lo hayan tenido los antecesores en el siglo y más de existencia de la propiedad y en el que los muros ya estaban alzados delimitando físicamente las propiedades.

Aunque los muros, desconocía que en los tiempos actuales no se mueven rodando muros de piedras, ni bloques, ni hormigón y se mueven las paredes y desplazan mediante líneas y coordenadas a través de la cartografía. Prácticas que no se deben fomentar y sobrepasar lo físico a través de geometría espacial.

Los conflictos de límites de darse deben resolverse por la vía del diálogo y no de la intimidación. Tanto el notario siendo Fedatario y en aras de evitar conflictos, tiene el deber de verificar, contrastar, revisar, examinar y cerciorarse, incluso con manifestaciones y declaraciones de ser necesario y ser imparcial. De igual manera y con imparcialidad y comprobación, proceder el Registrador y con verificación de la verdad y, sobre todo y, lo más importante, bajo el principio de buena fe.

Incorporo a la redacción de este recurso, por guardar relación, parte de las alegaciones realizadas en recurso de reposición al Catastro recientemente:

“En mi propiedad, hay dos linderos que el Registrador da definición de linderos ‘con divergencias’ con respecto a mi título de compraventa por motivos distintos uno y otro (un tramo del lindero Este donde se sitúa la fachada de mi vivienda y el Sur), Linderos los cuales no se fueron actualizando en las siguientes compraventas realizadas después de la inscripción inicial ya que no se contaba con el sistema de cartografía actual. A ello da solución la nueva redacción de la ley hipotecaria, con buena fe, de notarios y registradores.

El error de registro de ese tramo de lindero este en mi título de compraventa y que parte de la primera inscripción inicial, no significa, que esa porción de superficie de terreno donde se sitúa la vivienda y sus anexos, no esté inscrita. La superficie donde se enclava la vivienda está inscrita y ya se describe la misma en la primera inscripción. Dicha superficie fue inscrita en 1968, mediante título de compraventa al amparo del artículo 205 de la L.H. con publicación edictal (ver para ello el histórico de la finca registral 9881(...))

(...) ilustración de lo que sería el título inscrito en cuanto a divergencias de linderos con situación en la cartografía catastral, siendo la línea de puntos rojos los linderos con divergencias y la línea amarilla la superficie que resultaría de mi finca inscrita, teniendo en cuenta que la vivienda adquirida por título de compraventa se encuentra situada en el noroeste de la parcela, estando la fachada y puerta de acceso a la misma, en lo que sería un tramo del lindero divergente Este.

En dicha ilustración:

El lindero Norte de la inscripción registral inicial es Herederos de D. J. L. (la parcela catastral 4529205FT3142N), cuyo límite con dicha propiedad con respecto a mi finca se encuentra delimitado por muros de piedra [...] muro edificado en el año 2002 a doble piedra tras las reformas y ampliación de la vivienda de mi propiedad. Anteriormente existía un muro a una cara retirado por los Herederos de la finca colindante norte al levantarse este nuevo muro en nuestra propiedad, muro antiguo que siempre existió y que se pueden comprobar en ortofotos Grafcan de 1966, 1977 como las más antiguas, así como las posteriores al alzamiento del nuevo muro, y también en el documento de alegaciones remitido al notario J.J.

Cerrajería en oposición a inmatriculación de esa finca colindante norte y remitido a Catastro el 10 de octubre de 2024 y el 2 de mayo de 2025 (...)

Así:

– D. M. L., parcela 4529203FT3142N, finca registral 6964 de superficie registral de 22 áreas, 82 centiáreas dice colindar en su todo con D. J. L. y con la antecesora de mi propiedad que vendió J. M. (más adelante se explica con mayor detalle).

– C. M. L., hoy sus herederos, las parcelas catastrales 4529206FT3132N0001YO; 4529201FT3142N0001UD; 4529209FT3142N0001PD; 4529208FT3142N0001QD y la 4630205FT3143S0001WG dicen colindar al Oeste (en título privado anterior a la donación realizada mediante escritura y reparto de lotes entre esos herederos) con D. J. L. y con Dña J. M. (antecesora de mi propiedad).

– La finca registral 31741, una vez inscrita la donación recibida de su madre dice colindar con herederos de Dña J. (J.) M. Es la parcela catastral 4529206FT3132N0001YO en el tramo que se sitúa mi vivienda. (más adelante se explica con mayor detalle).

Queda acreditado por los colindantes Este y Oeste en el tramo que se sitúa mi vivienda que reconocen tener como colindantes a los antecesores de la hoy mi finca registral 9881, inscrita y, enclavada en un terreno de 3.993 m2, como así dicen también colindar con D. J. de L. Y para ello hay que analizar la superficie inscrita de esos colindantes para comprobar el límite con respecto a D. J. L. y Dña J. M. (mi antecesora en la propiedad que vendió)

– El lindero Norte, la parcela catastral 4529205FT3142N por no tener título y decir colinda con referencia rústica de su parcela colindante Sur y que lo es tras la aprobación del PGO no pudiera ser motivo para alterar la colindancia física existente de siglos y, separados por muros de piedra. Y es un error de la certificación catastral y, así lo informó Catastro

El lindero Sur, G. L. (la parcela catastral 1059 del polígono 21, de referencia catastral 35024A021010590000LT con diferencias que más adelante se dicen),

Así:

– La parcela catastral 4530207FT3143S0001TG de M. A. M. M., finca registral 9494 antes de abrirse la que hoy es calle (...), su colindancia a su Norte era con G. L. y antes con G. M., posteriormente con M. A. (más adelante se explica con mayor detalle)

El lindero divergente de la inscripción se encuentra en la parcela catastral 35024A021010590000LT que generó el exceso de superficie de mi finca, siendo el tramo de lindero Este donde se sitúa la vivienda, un error registral o descriptivo, subsanable.

El lindero Este, E. M., la parcela catastral 4630204FT3143S0001HG, lindero debidamente separado por muros físicos, después de la compraventa realizada a sus padres por E. M., así como por su hermana E. M.

El lindero Este con divergencia, Herederos de C. M. – C. M. L., hoy sus herederos, las parcelas catastrales 4529206FT3132N0001YO; 4529201FT3142N0001UD; 4529209FT3142N0001PD; 4529208FT3142N0001QD y la 4630205FT3143S0001WG dicen colindar al Oeste (en título privado anterior a la donación realizada mediante escritura y reparto de lotes entre esos herederos) con D. J. L. y con Dña J. M. (antecesora de mi propiedad).

El lindero Oeste D. M. L., la parcela catastral 4529203FT3142N, finca registral 6964.

– Colinda registral en su todo con J. M. (antecesora de mi propiedad) y con D. J. L. (más adelante se explica con mayor detalle)

Mi propiedad, la finca 9881, se inscribe en el Registro de la propiedad con la superficie de 3.993 m2 y con la descripción de casa enclavada en un terreno de 39 áreas, 93 centiáreas y en los límites de esos linderos, Norte: D. J. L., Sur: D. G. L.; Este: G. y C. M., E. M. (con error registral); Oeste, D. M. L.

En consecuencia y en cuanto a linderos divergentes están en un tramo del Este (en la parte en que se sitúa la fachada de la vivienda) y todo o casi todo el tramo Sur, que se analiza con mayor detalle.

Linderos con divergencias del título:

En cuanto a mi lindero este:

No se puede eludir que dentro de mi parcela se ubica una edificación, mi vivienda, y que no es de reciente construcción, sino que tiene más de un siglo de existencia física situada sobre el terreno, vivienda que fue reformada después de la compraventa realizada tras su adquisición en el año 1996 y que constituye vivienda familiar y habitual tanto mía como de mi [sic] hijos.

Es más que obvio que existe físicamente la edificación en el mismo lugar que ha existido desde hace más de 100 años y que permanece inamovible en buen estado de conservación por las reformas realizadas en la misma tras adquirirla y el mantenimiento constante, y que la vivienda fue edificada por antecesores de la propiedad y, que está enclavada en un terreno de 39 áreas, 93 centiáreas, es decir 3.993 m² y a la que Catastro le asignó al suelo donde se alza, la referencia catastral, 4529202FT3142N0001HD, como perteneciente a la parcela 02 de la zona en (...) cuando se formó la cartografía digital, posterior a la compraventa que realizamos yo y el otro copropietario en el año 1996 y, donde en el título de compraventa de 17 de mayo de 1996 ya se hizo constar, que adquirimos la vivienda situada en la parcela 4529202 cuya superficie urbana en aquel entonces era de 1.278 m², según consta en certificaciones, siendo el resto de la superficie de la parcela, rústica, con un total de superficie de 3.993 m², es decir, enclavada en el terreno inscrito.

El Catastro inmobiliario gestiona la información física de los inmuebles, la titularidad catastral y, la gestión tributaria sobre Bienes Inmuebles y, sus datos se presumen ciertos, como cierto es que vengo pagando impuesto tributario de IBI vinculado a la propiedad desde que la adquirí y cierto es que la vivienda por la que pago ha sido comprada mediante compraventa y se sitúa dentro de la superficie de ese terreno adquirido de 3.993 m² en los linderos de la cartografía de referencia catastral 4529202FT3142N0001HD, dentro de la parcela catastral 4529202FT3142N.

Convertir un documento público en una intimidación, añadiéndose en la escritura términos amedrentadores dirigida con fondo hacia la superficie del terreno donde se ubica la vivienda por un error de registro en un pequeño tramo del lindero Este donde se sitúa la misma, me llevó a estudiar la cartografía y las parcelas que existieron y por qué si la mayor parte de las propiedades de mi entorno tienen iguales o similares discrepancias, está centrada en mi propiedad y previsiblemente en las siguientes colindantes.

Se adjuntan los siguientes documentos respecto a la pertenencia de la vivienda a la parcela catastral adquirida y sus características y antigüedad por si aun así, se mantuviese algún tipo de duda y considerasen que la vivienda que ha sido adquirida por título de compraventa, se encuentra en otra Isla/Pueblo o lugar de España.

(...) acta de fotos del notario Celestino Mendizábal.

(...) artículo del historiador vecino de Tao B. B. M. extraído de la página web "historia de Tegui" en la que narra la historia de la casa de E. M., casado con J. M. y cuyos hijos son entre otros E. M. M. (antecesora de mi propiedad) y E. M. M., su hermano y, en la que asimismo relata que hoy la casa, me pertenece por adquisición.

(...) informe pericial realizado por Técnico Arquitecto J. A. S. S. personado en la vivienda y, en el que se relacionan las obras de mantenimiento llevadas a cabo en la edificación debido a daños y, en el que se relata las características de la construcción y su antigüedad

(...) informe de técnico J. C. M. C., personado en la vivienda y rectificado posteriormente por el de su colaboradora M. S. T. que informa sobre la superficie útil y edificada de la vivienda y que fue remitido a Catastro en las fechas siguientes a ese informe para la actualización de datos de la edificación a efectos de regularizar la

superficie de la vivienda en ese organismo y donde informa de la ubicación de la vivienda.

(...) escritura de constitución de hipoteca sobre la propiedad y escritura de ampliación para reforma de la vivienda, que acredita que la propiedad fue además hipotecada en dos ocasiones por los propietarios de mi finca y una anterior hipoteca que consta en el histórico registral de la finca por los antecesores que nos transmitieron.

Así en el estudio de mis linderos y su situación en la cartografía se desprende lo siguiente:

En cuanto a mi lindero colindante este en el extremo donde se ubica la vivienda, que son las parcelas catastrales 4529201FT3142N0001UD y 4529206FT3132N0001YO, de A. M. C. M. y F. G. C. (esta última por donación de su madre J. F. C. M.) que adquirieron a su vez la propiedad por donación de su madre Dña C. L. C. en título privado, donde decían tener una suerte de tierra en el caserío de Tao, con una cabida de dos almudes, equivalente a veintidós áreas, ochenta y dos centiáreas, con una casa enclavada en la misma compuesta de varias habitaciones, gallanías, era, aljibe, lindando el todo por el Naciente y Norte con camino público, poniente con D. J. L. (hoy es el titular catastral E. L. D. V.) y Dña J. M. (antigua antecesora de mi propiedad y que hoy es mi propiedad); Sur Don A. M., hoy Don E. M. y alcogida del aljibe grande. Y que eran dueñas en proindiviso de dicha propiedad, C. M. L. y su hermana G. M. L. por herencia de sus padres U. L. y L. M.

En documento privado Dña G. M. vende a R. C. B. (marido de C. M. L., su hermana) y lo hacen en agosto de 1934.

En el año 1991 por escritura de donación, C. M. L. dona a sus 5 hijos y reparte la propiedad en 5 lotes, que hoy son las parcelas catastrales 4529206FT3132N0001YO; 4529201FT3142N0001UD; 4529209FT3142N0001PD; 4529208FT3142N0001QD y la 4630205FT3143S0001WG.

Mi colindante este en virtud de ese título (la referencia 4529206FT3132N0001YO dice tener como su colindante Oeste a Herederos de Dña J. M. (J.), antecesora de la que hoy es mi propiedad.

Todas estas parcelas divididas con una superficie física superior al 10% registral, siendo una característica común en todas las parcelas de zonas rurales (...)

Mi colindante este por el lado que sitúa mi vivienda reconoce tener como su colindante Oeste a Herederos de J. M. (mi antecesora en la propiedad que vendió y hoy la tengo adquirida por compraventa) no solo en su nota simple de inscripción registral sino en el documento privado de sus antecesores del año 1934 que originó el título de su finca inscrita con una superficie incluso menor a la que tiene catastralmente. Lindero Este que sería el único con el que por el error de registro de mi título pudiera discutir, pero que ni eso, dado que las propiedades están debidamente delimitadas por muros de piedra y su propiedad inscrita y estamos delimitadas.

El resto de mi lindero este, E. M., nos encontramos también debidamente delimitados por muro de piedra tras la división entre propiedades realizadas por la compraventa de hijos a padres como se explica en el análisis de la parcela 1058 de la cartografía que más abajo se detalla.

Mi colindante sur: que en mi título es G. L. y físicamente es la calle (...) y una pequeña parte con la parcela catastral 35024A021010610000LL de M. C. B. C. y que catastralmente es la parcela 1058 y 1059 y la calle (...).

Análisis de mi colindante Sur y su situación en la cartografía:

I. En cuanto a la parcela 1058 del polígono 21, de referencia 35024A021010580000LL, que en Cartografía actual consta de 192 m² es resto de mi parcela 4529202FT3142N.

No existe físicamente ni existió nunca una parcela de esas dimensiones ni grafiado cartográfico que se muestra en la actual. Esto se puede comprobar en cartografía antigua, en la propia realidad física y en el histórico cartográfico de dicha parcela.

Por un lado y, en cuanto al histórico de esa parcela disponible en Sede Electrónica, se aprecia que en agosto de 2001 tiene forma diferente a la que se muestra en la imagen gráfica histórica de la parcela de 23 de noviembre de 2006 y, en la que adquiere forma más reducida con respecto a la imagen gráfica de 2001, siendo evidente que por las dimensiones de su superficie de 192 m² no es sino un resto y parte integrante de mi parcela catastral 4529202FT3142N como la parte rústica de la parcela adquirida en 1996 e identificada en el polígono 21 parcela 1058 e inicialmente inscrita por E. M. y G. L. junto a la vivienda, tras adquirirla a la madre de la primera de casa enclavada en 3.993 m².

Por otro lado, si lo comparamos con la cartografía antigua disponible en Sede electrónica, se observa que mi parcela que ya incluía la vivienda, estuvo unida inicialmente a la que hoy es de E. M. y que posteriormente se dividió al adquirir E. M. de sus padres una porción, (E. M. es hermano de E. M., antecesora de mi propiedad e hijo de E. M. y de J. M. [...]) y la restante porción donde se enclavaba la vivienda, la adquirió su hermana E. M. junto a su marido G. L. (hoy mi propiedad finca 9881 y la de otro copropietario), delimitándose los límites tras la división y traspaso de propiedades de padres a hijos con muro de piedra entre E. M. y la que ahora es mi propiedad, quedando al Sur de mi finca una parcela, la 1059 que adquiere posteriormente G. L. y, una físicamente, motivo por el que en la inscripción inicial figura, G. L., como colindante Sur y tengo mayor superficie física.

El Título de transmisión de mi propiedad no se fue actualizando en linderos en las sucesivas dos transmisiones siguientes de la propiedad ya que en ese entonces no se utilizaba el sistema implantado actualmente de certificación catastral, tras la nueva aplicación de la L.H. y Tx.R.Catastro y los adquirientes siguientes no éramos personas naturales del pueblo.

Así, la compraventa de la que ahora es mi parcela por E. M. y G. L. a su madre se realizó en el año 1967, inscribiéndose en el año 1968 mediante el artículo 205 de la LH, bajo la descripción de “casa situada en Tao, enclavada en un terreno de 39 áreas, 93 centiáreas...” “quedando la parcela 1059 al Sur de la superficie inscrita y así se puede observar tanto en la ortofoto del año 1966 como en la cartografía antigua. Las restantes imágenes y la siguiente disponible en visor Grafcan de 1977 ya refleja la incorporación de dicha parcela a la superficie de la parcela inicialmente inscrita, con lo que coincide en el tiempo la existencia de la parcela 1059, por un lado en la ortofoto de 1966 y cartografía antigua; posterior compraventa e inscripción en 1967, 1968 respectivamente y la unión de la parcela 1059 que ya figura en la siguiente imagen disponible a la de 1966, en la ortofoto de 1977. Aspectos todos estos que se pueden comprobar en los documentos (...)

II. En cuanto a la parcela 1059, de referencia 35024A021010590000LT que en Cartografía actual consta de 721 m² es la parcela Sur existente al final de mi parcela y que se encuentra en cartografía antigua de Catastro y en ortofoto del año 1966.

Dicha parcela si hacemos comparativa con el histórico de la misma existente en Sede de Catastro, en el año 2001, consta grafiada ocupando toda la prolongación Sur de mi parcela, colindando con las parcelas catastrales 1061-1057-1056 y 1055 (hoy dividida con la parcela 1248) y en la ortofoto de 1966 muestra una imagen similar a la cartografía de 2001, que pudiera tratarse de un espacio dejado libre por la parcela 1059 entre el colindante E. M. y dicha parcela.

Pero en el año 2006, concretamente el 23 de noviembre, dicha parcela se gira y desplaza en la cartografía hacia el noroeste de mi parcela, colindando solo con la parcela 1061 y la 1057 y prolongándose rectangularmente hacia esa dirección noroeste, en lugar de la posición que tenía rectangular al Sur de mi parcela.

Posteriormente, el 29 de noviembre de 2006, mantiene en cartografía la misma forma pero colindando solo con parte de la parcela 1061, al prolongarse el camino (calle [...]) tras la edificación de nuevas viviendas, grafiado que se mantiene en la cartografía actual.

El posicionamiento exacto de la parcela 1059 que debería constar en cartografía es la de la imagen del año 2001, no obstante y, según se desprende de ortofoto de 1966, la

primera disponible en Grafcan, dicha parcela había dejado un hueco al Este colindando con E. M.

En dicho espacio y, en parte de esa parcela 1059 que se muestra en la ortofoto y, partiendo de la calle (...), se sitúa la canalización de telefonía que llega a mi domicilio al no tener la calle (...) dicho servicio público, servicio que se ha tenido que obtener desde dicha infraestructura acondicionada por el Ayuntamiento únicamente en la calle (...) y no en la calle (...)

La unión del grafiado de las parcelas 1058 y 1059 de referencia 35024A021010580000LL y de referencia 35024A021010590000LT respectivamente, tal y como se muestra en la actual cartografía es si la situamos sobre el plano de dicha cartografía pero invirtiendo la imagen unida de ambas parcelas, el resultado coincidente de la imagen existente en ortofoto Grafcan de 1966, es decir, la parcela 1059 del polígono 21 que G. L. adquirió y unió posteriormente a la inicialmente inscrita junto a su mujer E. M.

Con lo que se desprende y es evidente que la cartografía catastral tal y como se presenta actualmente es errónea, ya que se desplaza la superficie de la parcela 1059 hacia el noroeste y la posiciona en la cartografía en distinto lugar al que tenía (al sur de mi parcela 4529202FT3142N) y, dividiéndola a su vez en otra parcela, la 1058, que no tiene correspondencia con la parcela 1059, desvirtuando así la realidad catastral antigua existente y en confrontación con mi título en cuanto al lindero Sur y que hace que colinde catastralmente con la calle (...) en casi toda su extensión, debiendo hacerlo parcialmente si acaso solo en el extremo sur-este al haber dejado un espacio la parcela 1059 en su extremo este, según ortofoto de 1966.

Así la parcela que se sitúa al Sur, la finca registral 9494 (parcela catastral 4530207FT3143S0001TG que inicialmente pertenecía a E. M. M. y su esposa y posterior donación a su hijo M. A. M. M. dice colindar en el histórico registral (antes de existir la que hoy es la calle [...]) a su Norte con D. G. L. y que antes fue Dña G. M., es decir, que G. L. adquirió dicha parcela 1059 Al hacer escritura de donación de E. M. a su hijo M. A. M., la parcela registral 9494, su lindero Norte pasa a ser M. A.

De esto se pudiera desprender que el lindero Sur es el de controversia y que muestra la divergencia que existe en mi superficie física, ya que los propios colindantes muestran el mismo interrogante en la titularidad de su colindante Norte (...)

Así en el protocolo notarial 1968/2025 de Dña María Clara Gómez Morán Martínez ya se dice que la referencia catastral es la 4529202FT3142N0000GS rústica y la urbana 4529202FT3142N0001HD con edificación, pero que resulta estar catastrada en la calle (...), cuando conforme a lo estudiado y expuesto anteriormente, debería realmente estar catastrado en calle (...), al estar la parcela 1059 girada en la cartografía hacia el Oeste y no estar situada en la posición que tenía conforme a la cartografía antigua (...)

Se encuentra, según lo expuesto y acreditado el exceso de superficie de mi propiedad en el Lindero Sur, unida físicamente por G. L. a la inicialmente inscrita y en verificación de ello es que figura grafiada la parcela en cartografía aunque no en la posición que debería tener según la cartografía antigua.

Así lo informé a Catastro, conforme al artículo 36 tx. Refundido Catastro y, en relación con los datos, informes o antecedentes de trascendencia para la formación y mantenimiento de la cartografía y, en mi deber de comunicación y mediante los dos requerimientos realizados de fecha 8 de octubre y, por otro si, donde se encuentra el exceso de superficie y por tanto error cartográfico, en cuanto a la parcela física que se unió y que afecta a la cartografía y dado que es conocido que la cartografía puede presentar errores que pueden ser subsanados y que los notarios en su deber de información, no informan y no preguntan y sacan juicio personal sin análisis, provocando confusión.

La Cartografía es al Catastro a quien le corresponde su formación y dejó como restos residuales las parcelas 1058 y la 1059 del polígono 21, posicionándola junto a otro resto residual junto a la 1060 colindante sin razonamiento.

En cuanto al resto de linderos en correspondencia con mi título y la cartografía: norte: herederos de D. J. L. (Hoy titular catastral E. L. D. V.) Es la referencia catastral 4529205FT3142N0001BD.

Así mi colindante Norte hoy E. L. D. V., adquirió de los herederos de D. J. L. y de Dña M. D. una superficie de 975 m², superficie transmitida, al no disponer de título alguno, en base a lo que constaba por manifestaciones de superficie catastral aún superponiéndose sobre el muro de piedras que nos separa y que delimita ambas fincas (por desplazamiento de la geometría). Su colindancia al no tener título, la hicieron mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, utilizando la [sic] referencias catastrales descriptivas de la certificación que el Catastro expedía.

Los herederos que desconocían de referencias catastrales vendieron al comprador por la certificación catastral descriptiva y gráfica del catastro manifestando que colindaban con referencias rústicas de sus parcelas colindantes porque así en su desconocimiento hicieron lo que se les dijo sin entrar en detalle en referencias, y posteriormente inició así el comprador, un expediente de dominio de inmatriculación, mediante el artículo 203 de la L.H. que no siguió los cauces de publicación en boletines aunque sí la notificación a colindantes y, en el cual efectué oposición por el muro que nos delimita.

Dichas referencias catastrales rústicas que salen expedidas en la certificación catastral, se originó a partir de la aprobación del PGO de Tegui se y en la que se hizo coincidir presuntamente el suelo rústico con las discrepancias de los colindantes en el punto interesado.

El Catastro informó posteriormente mediante escrito de fecha 8 de mayo de 2025 que se trataba de un error en las certificaciones que salían expedidas colindando con referencias rústicas y que estaba en estudio por parte de la Dirección General y que podía conducir al error de notarios y de adquirientes, estando su colindancia en la parcela catastral, esto es en el muro que delimita ambas fincas, informando por mi parte mediante comunicación a notario, herederos y comprador.

Mi propiedad y la colindante Norte están debidamente delimitadas por muros de piedra desde hace muchos años, sin conflicto de colindantes, siendo la realidad física de dicha finca la que consta en su certificación catastral. Nuestras propiedades están separadas por muro de piedra que se podrá observar en acta de fotos del notario Celestino Mendizábal (...)

Mi colindante Oeste de parcela catastral 4529203FT3142N (carga urbano 4529203FT3142N0001WD y carga rústico 4529203FT3142N0000QS), M. L. F. y cuya heredera O. L. M. es la titular catastral, dice lindar la finca registral de su propiedad n.º 6964 de Tegui se el todo con el Naciente (Este) con Dña J. M. (mi antecesora en la propiedad) y con D. J. L. (mi colindante Norte). Esta finca hoy de O. M. por herencia aunque no actualizada registralmente es una suerte de tierra en (...) del término municipal de Tegui se, con dos celemines de cabida o 22 áreas, 82 centiáreas con una casa enclavada en la misma (la edificación que consta en la parcela catastral 4529203FT3142N y que hoy es una edificación en ruina), parcela que le pertenece por la unión de varias fincas de sus antecesores.

Dicho colindante Oeste, reconoce tener dentro de su superficie registral de la parcela 6964 su colindancia en el todo por el Naciente tanto con D. J. L. (es decir la parcela 4529205FT3142N y con la anterior antecesora que vendió su propiedad, Dña J. M. (es decir que colinda asimismo con mi parcela 4529202FT3142N) dentro de su superficie inscrita de 2.282 m² y en la que dice colindar al Oeste, Poniente con camino, por lo que posiblemente unió una finca de otro antecesor de su familia a esta inscrita, formando esta parcela física y, dado que su madre J. estuvo anteriormente casada con D. J. B., siendo común en aquel entonces no seguir los procedimientos adecuados de sucesión, pasando las propiedades de esposa también al marido aunque lo fuera en segundas nupcias y los vecinos los reconocían como propietarios por la posesión (...)

III. En cuanto a la parcela 4529202FT3142N, que cuenta con dos cargos, el urbano que enclava una edificación, mi vivienda habitual y la de mis hijos en el extremo nor-

oeste de la parcela de referencia 4529202FT3142N0001HD de 3.223 m² de superficie catastral y el cargo rústico de referencia catastral 4529202FT3142N0000GS de 954 m² de superficie catastral, que conforman ambas la superficie gráfica catastral de 4.177 m².

La presunción de que la cartografía catastral es cierta, lo es en cuanto al extremo superior de mi parcela catastral 4529202FT3142N y que la vivienda que adquirimos está enclavada en el extremo norte-oeste de dicha parcela, colindando con los Herederos de D. J. L. (la parcela catastral 4529205FT3142N0001BD) cuyo titular catastral hasta la transmisión de la propiedad a E. L. D. V., era M. D. L. (cónyuge supérstite en segundas nupcias de D. J. L.); que mi propiedad se ha adquirido por título de compraventa y forma parte de la parcela 4529202 cuya referencia consta en dicho documento, así como el número de recibo fijo de IBI (...); por su evidencia cierta gráfica catastral y la real sobre el terreno y así se puede ver en las distintas ortofotos disponibles en visorgrafcan (...) y ser la única edificación existente en dicha parcela catastral.

Es cierta asimismo la cartografía en el extremo Este y Oeste, salvo el tramo que ocupan las parcelas 1058 y 1059.

No es cierta, en cuanto a la cartografía en el extremo Suroeste y Sur de mi parcela donde la unión de las parcelas 1058 y 1059 que se muestran en cartografía actual deben ir posicionadas como una única parcela 1059 en la cartografía al Sur de mi parcela y no, como ahora se muestran en cartografía.

Conclusiones:

De la documentación registral analizada de los colindantes situados en la parte donde se sitúa mi vivienda que es donde se sitúa el lindero con divergencia Este de mi título.

1.º Tanto el colindante Este como el colindante Oeste dicen tener como colindante a J. M., la antecesora de mi propiedad que la vendió a su hija E. M. y a su marido G. L.

Solo el lindero Norte dice lindar con la referencia catastral de la superficie rústica, pero que por lo informado por Catastro, se trata de un error de expedición de certificaciones y que colinda con mi parcela catastral, (los primeros 14 dígitos de la referencia catastral.)

2.º Que la vivienda adquirida se enclava en superficie de 3.993 m², esto es, con los linderos catastrales no actualizados en el Registro de la Propiedad y está inscrita.

3.º Que hay mayor superficie física de terreno a la inscrita y que se originó por una porción de terreno incluida en la parcela 1059 del polígono 21, que fue unida físicamente a la finca inscrita (la 9881 registral) y que generó mayor superficie física.

Los antecesores directos que me transmitieron la propiedad ya habían instado anteriormente en el Registro de la Propiedad, en documento público, inscribir la superficie real de la finca física que poseo al realizar la 2.º inscripción de compraventa anterior a la nueva L.H (en el año 1986) por la transmisión que se les realizó, superficie que no pudieron inscribir al no constar acreditado en el título, siendo defecto subsanable y que no subsanaron. A mí, se me transmitió la propiedad con la vivienda y la superficie inscrita pero con la realidad física existente y de toda la parcela física se ha hecho uso en posesión como lo hicieron antecesores.

Por tener relación expongo que, en rueda de consultas con notarías y Registrador para información de procedimiento de regularización de propiedad y actualización de la descripción y superficie de la finca es opinión generalizada de las notarías de la Isla y del Registrador y, aportan como solución, el artículo 199 de la L.H. no considerando estos iniciar otro tipo de procedimiento notarial de dominio por estar equiparado y/o de rectificación catastral previa, conforme a una realidad física que encontré en mi parcela al adquirirla y la cual poseo desde su adquisición en las mismas condiciones que tenían mis anteriores antecesores en la transmisión, al menos a partir del año 1977 (según primera imagen disponible que existe en visor Grafcan de la parcela) y que es posterior a la inscripción de la propiedad en el Registro y posterior a la ortofoto de 1966 (primera

imagen disponible en visorgrafcan de la parcela, anterior a la primera compraventa e inscripción), documentos gráficos consultados y que más adelante se expondrá.

En búsqueda asimismo de obtener mayor seguridad y garantías legales al proceso, he dado a conocer en reunión mantenida con el Registrador recientemente y en notarías no solo la realidad física sino la realidad catastral antigua puesto que suele ser objeto de análisis en las resoluciones dictadas por los Registradores en los procesos de inscripción de superficie y actualización de linderos (según la doctrina de la DGRN) por si fuese o no conveniente incluir toda la superficie, dada la existencia de una parcela en cartografía antigua unida físicamente a la parcela inscrita, parcela que figura en la actual cartografía aunque mal grafiada y, en la que estaría el exceso de superficie, todo ello en aras de no causar algún tipo de perjuicio y que pudiera invadir alguna superficie de parcela al Sur que fue unida, aun estando la finca debidamente perimetrada y deslindada y en la misma situación que tenía desde al menos el año 1977 y, consta integrada la superficie de la parcela 1059 a la inicialmente inscrita, sobre el terreno físico, reiterándose el Registrador en dar solución a toda la superficie y actualización de linderos a través del artículo 199 de la L.H., con acreditación del tiempo en que dicha terreno se encuentra en esas condiciones físicas."

Del estudio realizado y documentado se solicitó al Catastro con el fin de actualizar y regularizar mi propiedad, su actuación de oficio, para que se restaurase la cartografía catastral en cuanto a las parcelas 35024A021010580000LL y 35024A021010590000LT, de forma que la parcela catastral 35024A021010590000LT se sitúe en la cartografía al Sur de mi parcela con la forma que resultaría de la unión de las parcelas 1058 y 1059 y que se muestra en la imagen gráfica del Visorgrafcan de 1966 que sería la resultante de la unión de las parcelas que ahora se muestran en cartografía actual ajustando su superficie de forma que mi parcela 4529202FT3142N pasase a tener la superficie inscrita de 3.993m² y todo ello en consonancia con la doctrina de la DGRN.

Tercero. Partiendo de lo expuesto en el apartado anterior en que la notaria actuante del protocolo me informó se trataba solamente de determinar el carácter privativo-ganancial de la propiedad y no de hacer actualizaciones que quedaban para documento posterior, y que no consta en el documento notarial se haya solicitado la inscripción de las referencias catastrales, pero dado que el Registrador ha procedido a su inscripción, se dice lo siguiente:

Con base a la información recibida tanto de la Dirección General del Catastro como de la Gerencia del Catastro en Canarias, expuesta en el apartado Segundo, las propias certificaciones catastrales incorporadas al documento notarial, la escritura de Dña María Clara Gómez Morán está referida tanto a la referencia catastral urbana y edificación 4529202FT3142N0001HD (donde se enclava la vivienda familiar objeto de la escritura) como a la referencia catastral de suelo rústico 4529202FT3142N0000GS.

Aduce en la certificación de calificación a la escritura notarial el titular del Registro de la Propiedad de Teguique que, previa actualización de la descripción de la finca en cuanto a las referencias catastrales 4529202FT3142N0001HD (edificación) y 4529202FT3142N0000GS (terreno rústico)...

El Registrador informa que actualiza la descripción de la finca en cuanto a la referencia 4529202FT3142N0001HD que se incluye dentro de la superficie urbana de la parcela 4529202FT3142N0001HD que representan 3.223 m² de superficie catastral y también la 4529202FT3142N0000GS que es la del terreno rústico que representa en la cartografía catastral 954 m².

Si bien dice el Registrador que actualiza la descripción de la finca en cuanto a las referencias catastrales del cargo urbano y del cargo rústico, por error inscribe solo una, la del cargo rústico y no, la del cargo urbano, saliendo expedida la nota simple, solo con la referencia catastral del cargo rústico, la 4529202FT3142N0000GS, cuando lo que debe hacer es incorporar en todo caso la referencia catastral de la parcela, la 4529202FT3142N que integra a ambas referencias catastrales, la referencia rústica y también a la urbana, dado que de futuro lo que es hoy es rústico, mañana pudiera ser urbano, y ser distinta referencia catastral a la de ese cargo rústico, generando en la

inscripción algo que no es cierto, motivo por el cual debe ser la referencia catastral de la parcela la que se refleje en la inscripción de mi propiedad, es decir la 4529202FT3142N que es la cierta y real.

Para el caso de no poder hacerse constar solo los 14 dígitos de la parcela, por algún defecto interno de aplicación informática sino los 20 dígitos de la referencia catastral, se inscriba también la referencia urbana 4529202FT3142N0001HD, además de la rústica, la terminada en 0000GS, es decir, ambas.

Así se desprende de la nota simple informativa obtenida de Sede Electrónica, que solo se ha incorporado en el Registro, la referencia catastral 4529202FT3142N0000GS, cuando el documento notarial está referido a ambas referencias catastrales y en la certificación de calificación se informa están actualizadas ambas referencias catastrales.

Corroborar la parcela adquirida y en la que se enclava la vivienda, el título de compraventa de la propiedad adquirida junto al otro copropietario, protocolo 1015 del notario José Antonio Riera Álvarez de fecha 17 de mayo de 1996, en la que se describe la adquisición de una vivienda enclavada en un terreno de 3.993 m2. Hay constancia en dicho documento público que la referencia catastral de la parcela adquirida es la 4529202. En ese entonces ya se hacía necesario incorporar la referencia catastral a los títulos de compraventa como garantía jurídica, al igual que el número de recibo fijo de IBI que consta asimismo en ese documento y que es el 7681108 (...)

La referencia de 7 dígitos contemplada en el título de compraventa identifica la finca y parcela y posteriormente tras la adaptación de la cartografía catastral por modificación de la ley del Catastro Inmobiliario y nueva redacción de la ley hipotecaria para la coordinación catastro-registro y actualización de las propiedades, formada por 14 dígitos, siendo que el desglose de la referencia catastral de mi parcela 4529202FT3142N se describe de la siguiente forma:

Los 7 primeros dígitos 4529202, representan la finca y parcela que en la cartografía catastral es donde se sitúa mi vivienda, coincidente con la ubicación en la cartografía catastral actual.

Los siguientes 7 dígitos FT3142N indican la hoja del plano catastral.

Y los restantes dígitos el cargo rústico y urbano, así como la edificación existente dentro de la parcela, como así informó la Dirección General del Catastro y la Gerencia. Información del Catastro (...) y (...) correos electrónicos remitidos a la notaria, haciéndole saber la incidencia en Catastro.

En aquel entonces, el Registrador del momento, no inscribió la referencia catastral 4529202, solicitándole al Registrador de Tegui se actual en Enero de 2025 dicha inscripción y que fue denegada remitiéndome a procedimiento del artículo 199 de la L.H. pero sin embargo, ahora sin solicitársele ni personalmente ni en el documento notarial se ha inscrito, pero haciéndolo solo con la referencia de la superficie rústica de mi parcela y no con la urbana y de edificación.

Es claro y evidente que la vivienda adquirida y el terreno en el que se enclava se encuentra en la parcela catastral 4529202FT3142N. No existe otra vivienda en dicha parcela, es una única vivienda enclavada en un terreno adquirido por compraventa que, aunque con mayor superficie se debe a error cartográfico y a la unión física de porción de terreno por antecesor propietario, subsanable.

De no hacerse constar por parte del Registro de la Propiedad de Tegui se, la referencia catastral de toda la parcela catastral de mi propiedad y del otro copropietario interviniente en ese protocolo que consta en el documento notarial 1968/2025, es decir, la referencia catastral de la parcela 4529202FT3142N, o no solo la 4529202FT3142N0000GS como se ha hecho, sino también la 4529202FT3142N0001HD, pudiera causar graves e irreparables perjuicios a mi propiedad y estaría ese Registro de la Propiedad informando a terceros que en mi propiedad no existe una vivienda, (que es evidente existe ya que está descrita en el título y grafada en la cartografía) sino que estaría informando a terceros que solo hay un terreno y pudiera relacionarse por esos terceros, con el incidente dado a conocer a ese Titular del Registro de la Propiedad mediante distintos escritos y denunciado asimismo ante Catastro

meses atrás y, en él se pretendía un presunto negocio traslativo oculto en el que la parcela colindante de mi norte (que tiene como referencia catastral 4529205FT3142N0001BD) intentó meses atrás acceder al Registro de la Propiedad mediante la inmatriculación de finca con su superficie catastral de 975 m², al amparo del artículo 203 de la L.H. (expediente de dominio por inmatriculación de fincas) pero colindando con la referencia rústica de mi parcela catastral, la 4529202FT3142N0000GS y no con la directamente colindante la 4529202FT3142N0001HD donde se sitúa mi vivienda habitual y familiar y la de mis hijos, propiedad de M. L. y de M. T. A. H., (vivienda que se sitúa justo en el extremo noroeste de mi parcela, a escasos 3 metros del muro de 2 mts de alto que delimita con la propiedad colindante Norte, debidamente delimitada y perimetrada por muro físico separándome del colindante) así como colindando con las referencias rústicas de todas las parcelas catastrales de su entorno, y en la que el notario actuante me intentó llevar mediante acciones engañosas a un deslinde voluntario por la oposición realizada a la inmatriculación. Ello parecía tener presunta pretensión futura, aun sobrepasando la realidad física, acceder a la superficie donde se sitúa mi vivienda, absorbiéndola o pudiéndola utilizar presuntamente como coacción; así como con presunta previsión de hacerlo con las restantes colindantes, con colaboración presuntamente de personas públicas, tras planificación del PGO del municipio que organizaron planificar suelo urbano y rústico conociendo el error que expedía las certificaciones catastrales que aducen colindar con referencias rústicas de 20 dígitos y no con referencias de 20 dígitos urbanas que son las directas colindantes, o en todo caso, con la parcela catastral, haciendo coincidir aproximadamente los defectos no actualizados de las fincas colindantes y sus excesos de superficie física en el punto interesado para la ubicación del suelo rústico en la cartografía catastral de las parcelas, haciendo para ello una selección de propiedades que previamente fueron estudiadas, al tratarse de una zona rural de poco crecimiento poblacional que conserva propiedades que se van transmitiendo mayoritariamente de padres a hijos.

Dado que a través del PGO del municipio que presuntamente, aprovechó el error con que salen expedidas las certificaciones de Catastro y el estudio de las propiedades colindantes a la finca a inmatricular, se reservó dicha finca mi colindante norte que intentó acceder al Registro de la propiedad bajo número de finca registral 46335, CRU 35023001129255, sin título de ningún tipo, salvo las manifestaciones de los herederos, sin acta de notoriedad, que no entendían de referencias catastrales y haciéndolo por la superficie de la certificación catastral, propiedad que le transmitió al promotor del expediente de inmatriculación, (hijo de vecino del pueblo dedicado al negocio inmobiliario) los herederos de dicha finca, mi colindante Norte.

El Registrador informa que actualiza la descripción de la finca en cuanto a la referencia 4529202FT3142N0001HD (edificación) que se incluye dentro de la superficie urbana de la parcela 4529202FT314N que representan 3.223 m² de superficie catastral, pero solo hace alusión a edificación, siendo que en el documento notarial se recoge también el término “urbano”, por lo que la calificación del Registrador debe incluir asimismo no solo el término edificación, sino también urbano, en referencia a la superficie urbana de la parcela conforme a la certificación catastral incorporada.

Por otro lado sí que relaciona el Registrador la referencia catastral 4529202FT3142N0000GS (terreno rústico), es decir, como terreno rústico, que representan 954 m² de la superficie catastral.

Cuarto. La calificación jurídica del Registrador de la Propiedad de Tegui es contradictoria con la nota simple obtenida de Sede Electrónica y, debe tratarse de un error los datos incorporados en la misma tras la calificación, por cuanto la calificación jurídica en su párrafo primero del apartado I (determinación de carácter privativo y ganancial), se dice por el Registrador que: “examinados los antecedentes del Registro, y previa actualización de la descripción de la finca en cuanto a las referencias catastrales 4529202FT3142N0001HD y 4529202FT3142N0000GS, y que se ubica en lo que hoy es la calle (...) y calle (...), en lo que se conoce como (...), he inscrito la determinación del carácter privativo y ganancial de la finca código registral único 35016000116852, finca 9881 de Tegui, por nota al margen de la inscripción 9.º,

en el folio número electrónico 1, en la siguiente forma: a doña M. T. A. H. le corresponde con carácter privativo, una participación indivisa de diez coma noventa y seis por ciento (10,96%); a don M. L. le corresponde con carácter privativo, una participación indivisa de diez coma noventa y seis (10,96%) y, a la sociedad de gananciales integrada por ambos cónyuges le corresponde una participación indivisa de setenta y ocho coma cero ocho por ciento (78,08%) con el carácter ganancial que le es propio.”

Sin embargo, en la nota simple informativa obtenida de Sede Electrónica de Portal Registradores de España, (...) código registral único: 35016000116852, finca número 9881 de Teguiuse, al no acompañarse la certificación estructurada anunciada en la comunicación de certificación a la calificación, aparece inscrita solamente la referencia catastral: 4529202FT3142N0000GS y se inscribe en cuanto a titularidades, único objeto de la escritura lo siguiente:

“Titularidades M. T. A. H., con N.I.F. número (...), es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de ciento treinta y siete mil doscientas cincuenta parte (10,960000%) de esta finca, según la nota número 1 al margen de la insc/ anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Teguiuse, Tomo del Archivo, y en virtud de la escritura de Escritura de determinación del carácter Privativo y Ganancial otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante María Clara Gómez-Moran Martínez, con número de protocolo 1.968, el 21 de octubre de 2025.

M. L., con tarjeta de residencia número (...), es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de ciento treinta y siete mil doscientas cincuenta parte (10,960000%) de esta finca, según la nota número 1 al margen de la insc/ anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Teguiuse, Tomo del Archivo, y en virtud de la escritura de Escritura de determinación del carácter Privativo y Ganancial otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante María Clara Gómez-Moran Martínez, con número de protocolo 1.968, el 21 de octubre de 2025.

M. T. A. H., con N.I.F. número (...), es titular, para su sociedad ganancial con M. L., con tarjeta de residencia número (...), del pleno dominio de cuatrocientas ochenta y ocho seiscientos veinticincoava parte (78,080000%) de esta finca, según la nota número 1 al margen de la insc/ anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Teguiuse, Tomo del Archivo, y en virtud de la escritura de Escritura de determinación del carácter Privativo y Ganancial otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante María Clara Gómez-Moran Martínez, con número de protocolo 1.968, el 21 de octubre de 2025.”

En la certificación recibida de calificación registral por la escritura protocolo 1968/2025, la determinación privativo-ganancial se realiza por los porcentajes privativos que le corresponde a cada uno de los propietarios de la finca, esto es, una participación indivisa del 10,96% a cada uno, así como el porcentaje que le corresponde a la sociedad de gananciales integrada por ambos propietarios cónyuges (ahora excónyuges desde julio de 2008), esto es, una participación indivisa del 78,08%.

Sin embargo, en la nota simple obtenida el día 16 de enero de 2026, se refleja e inscribe resaltado en color negrita y en cuota de fracción, para en paréntesis y no destacado en negrita, reflejar seguidamente el porcentaje que consta en la certificación de la calificación registral de la escritura.

Figura en la nota simple informativa que, M. T. A. H., con N.I.F. número (...), es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de ciento treinta y siete mil doscientas cincuenta parte (10,960000%) y que M. L., con tarjeta de residencia número (...), es titular, con carácter privativo, del pleno dominio de ciento treinta y siete mil doscientas cincuenta parte (10,960000%) de esta finca, es decir, la finca 9881, casa enclavada en 3.993 m².

Los porcentajes que sobre la propiedad tienen los intervinientes del documento se hacen en el documento notarial 1968/205, mediante porcentajes y no mediante cuotas de fracción de partes por lo que la inscripción debe quedar reflejada en la inscripción registral en porcentajes y no en cuotas de fracción, de una propiedad que no ha sido

liquidada entre ambos copropietarios y en el que ambos tienen porcentajes sobre un todo de la finca, inscrita en vivienda y superficie de terreno de 3.993 m², aunque no actualizada en superficie de vivienda y linderos.

Así, las cantidades expresadas en fracción de la nota simple informativa obtenida, se informa constan al margen de la nota número 1 al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, anotaciones que no me ha sido acompañada a esta certificación, que no se ha podido por tanto ver su contenido y que pudiera causar indefensión.

No se entiende como los porcentajes de la escritura de la notaria Dña María Clara Gómez Morán, protocolo 1968/2025 de determinación del carácter privativo ganancial de vivienda familiar, calificados por el Registrador en la certificación de calificación comunicada se hace en porcentajes, pero en la nota simple informativa constan inscritos y se traducen en fracción de partes.

El documento público notarial no está reflejado en cuotas de fracción sino en porcentajes, por lo que la inscripción debe estar también reflejada en dicho porcentaje y no en cuotas de fracción y se solicita su rectificación que debe tratarse de un error.

Ocurre lo mismo en cuanto al porcentaje que tiene la sociedad de gananciales y, en el que en el documento notarial, así como en certificación de calificación a la escritura, se dice que a la sociedad de gananciales integrada por ambos cónyuges, M. L. y M. T. A. H., le corresponde una participación indivisa de setenta y ocho coma cero ocho por ciento (78,08%) con el carácter ganancial que le es propio.", pero en la nota simple solicitada, se refleja se ha inscrito por cuota de fracción, y esto es que dice que M. T. A. H., con N.I.F. número (...), es titular, para su sociedad ganancial con M. L., con tarjeta de residencia número (...), del pleno dominio de cuatrocientas ochenta y ocho seiscientos veinticincoava parte (78,080000%) de esta finca, según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Tegui, Tomo del Archivo, y en virtud de la escritura de Escritura de determinación del carácter Privativo y Ganancial otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, ante María Clara Gómez-Morán Martínez, con número de protocolo 1.968, el 21 de octubre de 2025."

En la sociedad de gananciales hay ausencia de Cuotas: No hay un porcentaje sobre bienes específicos; es una comunidad "sin cuotas".

Las "cuotas" o porcentajes de participación (normalmente 50/50) solo se materializan al disolver el régimen.

Aunque la finca sea de ambos, la noción de "cuota" individual sobre un bien ganancial no existe mientras el régimen esté vigente; la propiedad es de la masa común y, así se contempla en jurisprudencia.

No se ha dado una aportación a la sociedad de gananciales en el documento notarial 1968/2025, lo que se ha dado es una determinación del carácter privativo – ganancial de una propiedad al adquirirse mediante pago o contraprestación en parte privativo y en parte ganancial y mediante pago aplazado (hipoteca) y ser vivienda familiar, y que lo es no solo por voluntad de las partes sino por imperio de la ley y jurisprudencia, formándose un proindiviso entre la sociedad de gananciales y los cónyuges (ahora excónyuges) y que para el caso de discutirse la ganancialidad del terreno, sería privativo el terreno y privativo-ganancial la vivienda.

Quinto. A falta de la certificación anunciada pero no adjuntada en la certificación de calificación al documento notarial, recibida por correo electrónico remitida por el Registro de la propiedad, y tomando como referencia la nota simple solicitada en Portal de Registradores de España de la finca 9881 objeto de la calificación, se observa en el apartado de cargas que existen cuatro afecciones con distinto número de expediente que no consigo comprender, dado que el documento notarial está referido a una única finca la 9881 que cuenta con suelo urbano y con suelo rústico y lo único que se ha realizado en el documento notarial es una determinación del carácter privativo-ganancial de una propiedad en la que se forma un proindiviso entre los intervinientes y la sociedad de gananciales.

Una de esas afecciones no sujeta a transmisiones y con número de expediente 20230000081601, Tegui se a 9 de febrero de 2023 Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: B, de fecha 09 de febrero de 2023, al folio 137, del Libro 279 del término municipal de Tegui se, Tomo 1215 del Archivo, entiendo está referida a la prórroga de embargo.

Seguidamente, Afección. Esta finca queda afecta a las liquidaciones complementarias que la Administración tributaria competente pueda girar por la cancelación hipotecaria que se formaliza en la adjunta inscripción, habiéndose apreciado registralmente la exención al pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por entenderse cumplidos los requisitos establecidos en el art.39-quáter del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, creado por la Ley 4/2012, de 25 de junio, en su artículo 48. Tegui se, a cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés.–Según la nota número 1 al margen de la insc/anot: 8, de fecha 04 de diciembre de 2023, al folio 137, del Libro 279 del término municipal de Tegui se, Tomo 1215 del Archivo.

De la cual se solicita aclaración dado que no se entiende los términos de “cancelación hipotecaria que se formaliza en la adjunta inscripción,” dado que la hipoteca fue cancelada con anterioridad en el año 2023, concretamente mediante nota de despacho del Registro de la Propiedad de fecha 4 de diciembre de ese año, por el protocolo 1059/2021 de la notaria Dña Catalina Isabel Rosa Bonilla, de fecha 5 de julio de 2021, y que tuvo entrada en el Registro con n.º 5944/2023, asiento 141, Diario 197. Y fue cancelada en el folio 137 del libro 279, Tomo 1.215, inscripción 8.ª de la finca 9881, de código registral único 35016000116852 (...)

La siguiente afección exenta de transmisiones y con número de expediente 20250001185047, que queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. En Tegui se, Según la nota número 5 al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Tegui se, Tomo del Archivo, del que se solicita aclaración dado que no se entiende a qué está referido.

Y la afección. Exenta de transmisiones: Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegando Exención. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Expediente número 20250001185104. En Tegui se, Según la nota número 6 al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Tegui se, Tomo del Archivo, del que se solicita aclaración dado que no se entiende a qué está referido.

II. En cuanto a la asignación de usos:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad procede a calificar negativamente parcial el documento notarial, suspendiendo la inscripción en cuanto a la asignación de usos por considerar que no pueden acceder al Registro de la Propiedad los usos que sobre la finca se señalan para su constancia registral al encontrarse actualmente extinguidos según alega, por sentencia firme de fecha 23 de junio de 2009, incorporada a la escritura puesto que se dispone que «el uso de la vivienda familiar y del apartamento se limita a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, partiendo de que el objeto propio del Registro de la Propiedad está constituido por los derechos reales y situaciones jurídico-reales efectivamente vigentes sobre las fincas, sin que proceda dar publicidad registral a derechos ya extinguidos o carentes en la actualidad de eficacia, basándose para ello en que la sentencia firme dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, de fecha 23 de junio de 2009, cuyo testimonio íntegro se encuentra incorporado a la escritura, resulta con toda claridad que «el uso de la vivienda familiar y del apartamento se limita a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales», tratándose de un derecho de uso de carácter

estrictamente temporal, cuya subsistencia quedaba condicionada a un doble límite: el transcurso de un plazo máximo de cinco años desde la sentencia o la producción, antes, de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Ante esta calificación, decir que la particular interpretación que da el Titular del Registro no deja de ser su propia interpretación personal con la que discrepa esta parte, y para ello hay que partir de la sentencia inicial de divorcio de fecha 25 de julio de 2008 incorporada asimismo al documento notarial, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Arrecife, familia divorcio contencioso 175/2008, por cuanto la misma en Fundamentos de Derecho en su apartado Cuarto y en cuanto a los pronunciamientos respecto al uso de la vivienda familiar, por ministerio de la ley y al amparo de lo dispuesto en el artículo 96 del CC, su uso se atribuyó al progenitor al cual se le atribuyó la guarda y custodia, es decir a la madre, M. T. A. H.

Debatiendo en ese momento las partes (los abogados que supuestamente nos defendían) y el propio juzgador si el domicilio familiar constituyen dos entes independientes de hecho, aunque no jurídicamente, susceptible de uso autónomo por uno de los cónyuges de manera que no perturbara o interfiriera en el espacio necesario para desarrollar con la intimidad precisa, la vida personal y familiar del otro.

El Juzgador, consideró no partir de la descripción jurídica sino de la física de la finca, siendo dichos datos carentes de discusión por su objetividad el número de metros cuadrados habitables de la vivienda física y en la que se hizo constar por las partes poseía más de 270 m² habitables, vivienda en la que se posee un pequeño estudio-apartamento de unos 35 m² con acceso independiente susceptible de destino a vivienda y preparado con su baño y cocina y en la que se atribuyó al progenitor no custodio aún con independencia que por puerta se comunicase a un patio común.

En dichos fundamentos de derecho, el juzgador asimismo se pronunció a lo expuesto por las partes en relación a la concreción del régimen jurídico de la finca que constituía el hogar familiar, solicitándole a este se pronunciara sobre el terreno adyacente a fin de que declarara que no formaba parte o no estaba afectado al concepto de vivienda familiar para que pudiera procederse a su liquidación, puesto que era susceptible de segregación. Consideró el juzgador no hacer pronunciamiento por no haberse practicado prueba que avalara la posibilidad física y jurídica de segregación de manera que no afectara a la parte de la finca que normalmente se usa por los menores como lugar de esparcimiento, por los condicionamientos de la certificación urbanística para el caso de segregación, todo ello sin perjuicio que en el correspondiente procedimiento de liquidación del régimen económico matrimonial se pudiera hacer constar esa circunstancia a través de la formación de lotes y previo desarrollo de la actividad probatoria suficiente que individualizara la/s nueva/s finca/s que resultarían de la segregación y que en esa litis no se practicó.

Pronunciándose dicha sentencia en el Fallo en atribuir al progenitor custodio el uso y disfrute de la vivienda familiar y atribuyendo al no custodio, es decir M. L. el uso del apartamento que forma parte de la finca matriz descrito en el fundamento cuarto, anteriormente expuesto. Sin que se pronunciara sobre momento concreto en que se dejara de hacer uso de dicha utilización, entendiéndose quedaba diferido a la liquidación de la sociedad de gananciales.

Dicha sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la parte demandante ante la sección tercera de la Audiencia Provincial en su rollo 214/2009, que se pronunció en sentencia de fecha 23 de junio de 2009, sobre la de primera instancia, fallando revocando la resolución recurrida en cuanto al uso de la vivienda familiar y del apartamento, que el uso de la vivienda familiar y del apartamento quedaba limitado a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, rigiéndose el uso de los bienes a partir de ese momento bien por las reglas ordinarias de administración de los bienes postgananciales, bien por los términos de la liquidación del régimen económico.

En conversación personal con el Registrador que adelantó informando verbalmente a esta parte su calificación pero solo en cuanto a este extremo del uso de la vivienda, me

informaba que el fundamento de derecho de dicha sentencia de la Audiencia Provincial limitaba el uso del domicilio conyugal al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, o establecer un plazo de cinco años máximo si antes no se hubiera producido dicha liquidación, prevaleciendo sobre lo contenido en el fallo que era contradictorio con el fundamento de derecho y así lo plasmó en su calificación haciendo alusión a que no puede inscribir algo que no está vigente.

Ya en fundamentos de segunda instancia, el juzgador, hizo alusión que en la primera instancia se atribuyó a la madre e hijos, la vivienda familiar con excepción del uso del apartamento enclavado en la vivienda que se atribuyó al esposo y que el problema lo planteó este alegando que la vivienda también tiene como anexo una enorme (¿?) cantidad de terreno o solar no edificado, susceptible de segregación, a lo que la parte demandada, M. T. A. H. no se opuso, no negando dicha sentencia de primera instancia esta posibilidad, pero dado que se ignoraban las posibilidades reales de segregación que dependería de la legislación urbanística y también de los acuerdos entre las partes y subsidiariamente de otras acciones de división del bien común en el marco de la liquidación del régimen ganancial, no cabía pronunciamiento en el proceso de divorcio, en cuyo marco solo podía adoptarse la decisión del artículo 96 del cc, es decir, la atribución temporal o no del uso del domicilio conyugal, siendo todas las demás cuestiones reservadas a otros procesos o acciones, que no negaba dicha resolución primera. Y en la que el apelante, M. L. solicitaba es que se realizara la atribución provisional dependiente de las segregaciones de parcelas que se pudieran producir sobre el bien. La Sala se manifestó que esta pretensión del apelante podía y debía ser aceptada sólo en términos generales, en la medida en que afecte al derecho de uso del art. 96 del CC. ya que no es conforme a la composición de los intereses en juego mantener el uso indefinido de la vivienda familiar con toda la superficie anexa, debiendo fijarse un término final a este derecho que salvaguardara el interés de los hijos y que procedía introducir la previsión de limitar el uso del domicilio conyugal al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, o establecer un plazo de cinco años máximo si antes no se hubiera producido dicha liquidación.

En el Fallo, la Sala procedió a revocar la resolución recurrida de primera instancia y en cuanto al uso de la vivienda familiar y del apartamento lo limitó a cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, rigiéndose el uso de los bienes a partir de ese momento bien por las reglas ordinarias de administración de los bienes postgananciales, bien por los términos de la liquidación del régimen económico.

El Registrador se basa en el fundamento de dicha sentencia de la AP y no en el fallo que prevalece sobre el fundamento. El juzgador de la AP lo que hace es considerar una posible previsión para no mantener indefinido en el tiempo los usos, al tiempo que no considerar indefinido la posible segregación del terreno, pero que dichos usos quedan fijados en el fallo limitados a cinco años como máximo o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales.

Dado que no se ha producido por las partes en el plazo de 5 años posteriores al dictado de dicha sentencia, y así se ha mantenido en el tiempo hasta la actualidad y, tampoco han procedido a la liquidación de su sociedad de gananciales, los usos siguen vigentes hasta dicha liquidación, siendo M. L. la persona que por trasladar su residencia a otro país no ha hecho uso del citado apartamento de forma frecuente sino ocasionalmente en desplazamientos, haciendo uso de ese espacio los hijos por acuerdo de su padre; Apartamento-estudio que forma parte como dice la propia sentencia de primera instancia de la finca matriz aunque no de forma jurídica formal por no haberse realizado escritura de obra nueva antigua de la vivienda adquirida por compraventa, la cual fue reformada íntegramente dado su estado de abandono y ampliada en distintos momentos desde su adquisición en el año 1996 y, hasta el año 2002, adquiriendo mayor superficie actual de 358 m2 y así consta catastralmente y sobre la cual se pagan impuestos. Circunstancias que reúnen muchas propiedades y que se subsanan mediante escritura de obra nueva antigua y actualizan a la realidad física. El distanciamiento

posterior entre los ya entonces excónyuges al que contribuyeron bastante los abogados defensores y el traslado a otro país del ex esposo, ha originado que dicha escritura de obra nueva no se haya llegado a realizar tras las ampliaciones y reformas realizadas posteriormente a su adquisición par [sic] adaptarla a las necesidades de la familia que crecía, entre otros motivos porque requería de la intervención de ambos en documento público, además de en aportación económica, al que el exmarido era reacio a desembolso.

La obra que sobre el apartamento se realizó nada más adquirir la propiedad para habilitarlo como un mínimo espacio para habitar acondicionado con baño y cocina que atender las necesidades de los hijos recién nacidos hasta tanto se habilitara el resto de vivienda, una edificación en precarias condiciones de habitabilidad para habitar con recién nacidos. Espacio que posteriormente quedó en uso ocasional de familiares y amigos que se desplazaban a la Isla, hasta que el matrimonio se desplazó hacia la vivienda principal una vez rehabilitada, reformada y ampliada.

Apartamento que M. L. usa cuando se desplaza en visita a la Isla, cediendo en tanto el uso a sus hijos que lo utilizan de forma habitual.

Así recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo 132/2016, de 4 de marzo, que la jurisprudencia, además de los supuestos normales de incongruencia, en los que aflora una discordancia entre el fallo o parte dispositiva de la sentencia y lo pedido en el suplico de la demanda, existe la llamada incongruencia interna, que se produce 2por contradicción entre los pronunciamientos de un fallo, o bien entre la conclusión sentada en la fundamentación jurídica como consecuencia de la argumentación decisiva -ratio decidendi- y el fallo, o con alguno de sus pronunciamientos". A ellos habría que añadir los supuestos de quiebra de la concordancia lógica entre los Fundamentos de Derecho (STC 140/2006 de 8 mayo). Aunque, en realidad, no son supuestos de incongruencia en sentido estricto. Como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo 947/2023 de 14 junio, "la mal llamada incongruencia interna no se refiere propiamente a un supuesto de incongruencia, en tanto que no constituye una alteración de los términos del debate en la forma en que fue planteado por las partes, sino a una incoherencia, o a un desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto. Es decir, la congruencia interna atañe a la coherencia o correspondencia entre lo razonado y lo resuelto, a fin de que no haya contradicción entre fundamentación jurídica y fallo (sentencia 484/2018, de 11 de septiembre)".

La Sentencia del Tribunal Supremo 129/2025, de 27 de enero (rec. 6055/2019), reitera el reconocimiento de tales casos y subraya el cauce por el que deben ser denunciados: ambos son considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la Carta Magna, pero en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho, puesto que desemboca en un defecto de motivación, al resultar ésta irrazonable y contradictoria. Se trata, por tanto, de una irregularidad que atañe no tanto al deber de congruencia de las sentencias (art. 218.1 Ley de Enjuiciamiento Civil), sino a su motivación (art. 218.2). Como dijo la Sentencia del Tribunal Constitucional 127/2008, de 27 de octubre, "teniendo en cuenta que el derecho a la tutela judicial efectiva incluye entre sus variados contenidos el que se dicte una resolución fundada en Derecho, resulta evidente que no puede reputarse como tal una Sentencia cuya fundamentación discurre por una senda diametralmente opuesta a la del fallo y en la que se motiva lo contrario de lo que se falla. De ahí que sólo una motivación razonada y suficiente permita satisfacer el ejercicio del derecho a la tutela judicial, porque una motivación radicalmente contradictoria no satisface los requerimientos constitucionales".

En consecuencia, por este cauce (invocando la infracción de la norma reguladora de la motivación) deberá ser denunciada tanto en casación como en el recurso de amparo constitucional. En el bien entendido de que, como dice la sentencia del Tribunal Supremo analizada (129/2025), "para que se produzca esta modalidad de incongruencia interna será preciso que la contradicción sea clara e incuestionable, pues, en otro caso, prevalece el fallo".

Las partes no interpusieron ningún recurso extraordinario contra dicha sentencia firme desde el año 2009, ni casación por lo que aceptaron el fallo de la misma y como señala el TS si hay una incongruencia que no impugnada por las partes en la sentencia de Apelación, es el fallo el que prevalece, máxime cuando la sentencia de la primera instancia no hacía alusión a establecer un plazo para ello, que lo dejó condicionado a la normativa urbanística y fue añadido de forma voluntaria por la Sala de la AP.

Cuestión de norma urbanística que sigue manteniéndose a fecha actual y en la que la finca pudiera ser segregada en su parte urbana convirtiéndola en solares independientes con una previsión de viales que limita la edificación al exigir una fachada a vial de 15 mts.

En conclusión:

– Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que la certificación de calificación al documento notarial de protocolo 1968/2025 de la notaria María Clara Gómez Moran es contradictorio no con el documento notarial, pero sí con lo inscrito, dado que la nota simple si contradice en su contenido lo certificado por el Registrador, entendiendo que se ha debido producir por algún tipo de error a la hora de introducir datos, por lo que se solicita se rectifique de forma tal que:

Primero. No siendo completo el documento de calificación del Registrador a la escritura de determinación privativo-ganancial de la propiedad, por anunciarse se expide y se adjunta certificación en extracto y con información estructurada de la nueva situación vigente de la/s finca/s resultante tras la práctica del asiento y, salvo que la propia certificación remitida de calificación sea esa certificación que se anuncia y, hasta que esto me sea aclarado, se amplie plazo de recurso o se permita alegaciones complementarias a este documento que ahora se presenta, dado que pudiera causar indefensión.

No solo por la pluralidad con que se expresa la certificación de calificación refiriéndose a la/s finca/s resultante, como si hubiese más de una, cuando lo que existe es una única finca con distintas consideraciones urbanísticas, una consideración urbana a la que se le da una referencia catastral y donde se asienta la vivienda y otra rústica a la que se le da otra referencia catastral, compartiendo ambas la misma numeración salvo los últimos dígitos y lo que existe es un error de cartografía al sur de mi parcela que impide la actualización y regularización debida y la seguridad jurídica de mi propiedad.

La contradicción de la nota simple obtenida que contradice la certificación de calificación recibida y, en la que por un lado se hace constar en la certificación se actualiza con las referencias catastrales 4529202FT3142N0001HD (de la vivienda y suelo urbano) y la 4529202FT3142N0000GS (de suelo rústico), y en la nota simple se contradice inscribiendo solo la referencia de suelo rústico 4529202FT3142N0000GS, solicitándose se rectifique y se inscriba la parcela catastral 4529202FT3142N o, en su defecto ambas referencias catastrales, la del cargo urbano y la del cargo rústico, o no incluir ninguna dado que la propiedad no ha sido actualizada en linderos ni en superficie de vivienda ni de terreno, existiendo un error de cartografía al sur de mi parcela.

Y por otro lado, la inscripción de asignación de cuotas de fracción en la nota simple obtenida en contradicción con la certificación de calificación y el propio documento notarial en la que queda expresado en porcentajes, así como la no existencia de una aportación a la sociedad de gananciales sino que lo que existe es un proindiviso entre la sociedad de gananciales y los intervinientes, solicitándose se reponga y se inscriban los porcentajes y su contenido tal y como constan en la certificación de calificación y el documento notarial.

Segundo. Por otro lado, el Registrador en la certificación de calificación al documento notarial informa que actualiza la descripción de la finca en cuanto a la referencia 4529202FT3142N0001HD (edificación) que se incluye dentro de la superficie urbana de la parcela 4529202FT314N que representan 3.223 m2 de superficie catastral, pero solo hace alusión a edificación, siendo que en el documento notarial se recoge

también el término “urbano”, por lo que la calificación del Registrador debe incluir asimismo no solo el término edificación, sino también urbano, en referencia a la superficie urbana de la parcela conforme a la certificación catastral incorporada.

Pero sí que relaciona el Registrador la referencia catastral 4529202FT3142N0000GS (terreno rústico), es decir, como terreno rústico, que representan 954 m² de la superficie catastral.

Por lo que se solicita, que los términos expuestos en la certificación se expresen con la definición que Catastro hace de una referencia catastral, esto es que la referencia catastral 4529202FT3142N0001HD no solo significa en la cartografía el inmueble, sino la superficie urbana del terreno y la referencia catastral 4529202FT3142N0000GS, representa la superficie rústica del terreno, y así consta en las certificaciones catastrales, en diferencia de metros la rústica con 954 m², siendo el resto 3.223 m² la superficie urbana y 358 m² de edificación, conformando ambas la superficie gráfica de 4.177 m².

Tercero. Resultando de la nota simple obtenida en el estado de cargas, varias afecciones, se solicita aclaración respecto a las siguientes:

Afección. Esta finca queda afecta a las liquidaciones complementarias que la Administración tributaria competente pueda girar por la cancelación hipotecaria que se formaliza en la adjunta inscripción, habiéndose apreciado registralmente la exención al pago del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por entenderse cumplidos los requisitos establecidos en el art.39-quáter del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, creado por la Ley 4/2012, de 25 de junio, en su artículo 48. Teguise, a cuatro de diciembre del año dos mil veintitrés.–Según la nota número 1 al margen de la insc/annot: 8, de fecha 04 de diciembre de 2023, al folio 137, del Libro 279 del término municipal de Teguise, Tomo 1215 del Archivo.

Por estar cancelada la hipoteca que gravó la finca y que fue cancelada registralmente en el año 2023, mediante nota de despacho del Registro de la Propiedad de fecha 4 de diciembre de ese año, por el protocolo 1059/2021 de la notaria Dña Catalina Isabel Rosa Bonilla, de fecha 5 de julio de 2021, y que tuvo entrada en el Registro con n.º 5944/2023, asiento 141, Diario 197.

Y fue cancelada en el folio 137 del libro 279, Tomo 1.215, inscripción 8.ª de la finca 9881, de código registral único 35016000116852.

La siguiente afección exenta de transmisiones y con número de expediente 20250001185047, que queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. En Teguise, Según la nota número 5 al margen de la insc/annot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Teguise, Tomo del Archivo, del que se solicita aclaración dado que no se entiende a qué está referido.

Y la afección. Exenta de transmisiones: Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegando Exención. La finca queda afecta, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Expediente número 20250001185104. En Teguise, Según la nota número 6 al margen de la insc/annot: 9, de fecha 09 de diciembre de 2025, al folio, del Libro del término municipal de Teguise, Tomo del Archivo, del que se solicita aclaración dado que no se entiende a qué está referido.

Cuarto. No estando de acuerdo en la calificación del Sr. Registrador, se solicita a través de este recurso, la correspondiente rectificación, en cuanto a los usos, solicitando su inscripción, por cuanto no ha tenido en cuenta la jurisprudencia que determina la prevalencia del fallo y, por tanto no se encuentra prescrito el derecho a uso ni limitado al tiempo de 5 años, sino a la liquidación de la sociedad de gananciales que recoge el fallo de la sentencia de la segunda instancia de la Audiencia Provincial para ninguno de los excónyuges; así como no ha tenido en cuenta el Registrador, la propia sentencia de la primera instancia en la que el juzgador, consideró no ya la realidad jurídica sino la física que aunque no registrado la totalidad de la superficie física de la vivienda tras las

ampliaciones y reformas realizadas tras la adquisición de la propiedad, por no haberse realizado escritura de obra nueva antigua entre la que se encuentra el espacio de aproximadamente 35 m², asignado en uso al ex esposo como obra nueva antigua (que se realizará en el tiempo más breve que pudiera permitirse y, en dialogo con la otra parte para su materialización en documento público). Ello no sería impedimento para hacer constar registralmente los usos sobre una porción de la superficie real física de la vivienda, de 358 m2 actual, aún no estando actualizada su superficie física.»

Y terminaba su escrito solicitando que se admitiera el presente recurso, y en relación a la materia objeto del presente, la inscripción de los usos establecidos en sentencia de divorcio hasta que tenga lugar la liquidación de la sociedad de gananciales existente entre la recurrente y don M. L.

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En el referido informe el registrador mantenía los mismos argumentos que recogía la calificación recurrida y, además, defendía que el recurso no es la vía para resolver las cuestiones planteadas por la recurrente, relativas a discrepancias en cuanto a la descripción y características de fincas inscritas, aprovechando también para aclarar las cuestiones accesorias puestas de manifiesto por la recurrente. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante de la escritura objeto de la calificación ahora recurrida, no se han formulado alegaciones por parte de la misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40, 199, 202, 203, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 96, 1323, 1344, 1345 y 1357 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 12 de julio de 2016, 18 de mayo de 2018 y 16 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de mayo y 29 de noviembre de 2021, 26 de abril y 28 de julio de 2022, 6 de julio y 30 de agosto de 2023 y 29 de enero, 11 de marzo y 24 de julio de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

En virtud de escritura autorizada el día 21 de octubre de 2025 por la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña María Clara Gómez-Morán Martínez, bajo el número 1.968 de su protocolo, doña M. T. A. H., actuando en nombre propio y además en nombre y representación de su exmarido, don M. L., se solicitaba la constancia en el Registro de la Propiedad de la participación que correspondía a cada uno de ellos con carácter privativo y a ambos con carácter ganancial sobre la finca 9881 de Tao –vivienda habitual del matrimonio– sobre la base de las aportaciones dinerarias hecha para su adquisición cuyo justificante y reseña se incorporó a la escritura. En la escritura se solicita también la constancia en el Registro de la Propiedad de la atribución de usos que cada una de las partes ostenta sobre la vivienda sobre la base de la sentencia (y su apelación) de divorcio.

Doña M. T. A. H. y don M. L. están actualmente divorciados en virtud de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife el día 25 de julio de 2008. En su día dicha sentencia fue objeto de recurso por parte de don M. L., que fue resuelto por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria en virtud de sentencia de fecha 23 de junio de 2009. En dicha sentencia, en lo que aquí interesa, atribuía a la madre e hijos, el uso de la vivienda familiar con excepción del uso del apartamento enclavado en la vivienda -que en la sentencia recurrida ya se atribuía al esposo- pero en ambos casos se fijó que dichos usos lo eran «por un plazo de cinco

años como máximo o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales».

La escritura fue presentada al Registro de la Propiedad de Tegui se donde:

- de una parte, se inscribió la determinación del carácter privativo de la vivienda por parte de doña M. T. A. H. y de don M. L. en la proporción indicada en la escritura, así como la titularidad ganancial de ambos en la restante participación.
- de otra, se denegó la constancia en el Registro de la Propiedad de los usos, tanto de la vivienda familiar como del apartamento, que resultan de la sentencia de divorcio y se recogen en la escritura, al entender que estaban extinguidos por el transcurso del plazo máximo de su vigencia –cinco años– sin que conste resolución judicial que modifique o prorrogue las medidas adoptadas en la referida sentencia.

Señala además el registrador que, aunque pudiera defenderse que los derechos de uso no están extinguidos por transcurso del plazo, no procede la inscripción del derecho de uso a favor de don M. L. sobre un «apartamento» que no consta configurado ni descrito en el Registro de la Propiedad como finca independiente ni como elemento privativo o parte especialmente determinada dentro de la finca.

Se recurre la calificación en un extenso recurso (que se da por reproducido), y concluye así: «(...) No estando de acuerdo en la calificación del Sr. Registrador, se solicita a través de este recurso, la correspondiente rectificación, en cuanto a los usos, solicitando su inscripción, por cuanto no ha tenido en cuenta la jurisprudencia que determina la prevalencia del fallo y, por tanto no se encuentra prescrito el derecho a uso ni limitado al tiempo de 5 años, sino a la liquidación de la sociedad de gananciales que recoge el fallo de la sentencia de la segunda instancia de la Audiencia Provincial para ninguno de los excónyuges; así como no ha tenido en cuenta el Registrador, la propia sentencia de la primera instancia en la que el juzgador, consideró no ya la realidad jurídica sino la física que aunque no registrado la totalidad de la superficie física de la vivienda tras las ampliaciones y reformas realizadas tras la adquisición de la propiedad, por no haberse realizado escritura de obra nueva antigua entre la que se encuentra el espacio de aproximadamente 35 m2, asignado en uso al ex esposo como obra nueva antigua (que se realizará en el tiempo más breve que pudiera permitirse y, en dialogo con la otra parte para su materialización en documento público). Ello no sería impedimento para hacer constar registralmente los usos sobre una porción de la superficie real física de la vivienda, de 358 m2 actual, aun no estando actualizada su superficie física (...)».

Y terminaba su escrito solicitando que se admitiera el presente recurso, y en relación a la materia objeto del presente, la inscripción de los usos establecidos en sentencia de divorcio hasta que tenga lugar la liquidación de la sociedad de gananciales existente entre la recurrente y don M. L.

2. Con carácter previo al fondo es preciso reiterar la doctrina de este Centro Directivo de que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19, 19 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, el recurso no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, como puede ser en este caso los linderos de la parcela, superficie o su cartografía.

En ese sentido, es doctrina reiterada (vid., entre muchas, Resoluciones de 12 de julio de 2016, 13 de septiembre de 2018 y 26 de abril de 2022) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por lo que para cualquier rectificación que se pretenda realizar sobre asientos ya practicados la recurrente debería acudir a los procedimientos legalmente establecidos o en su caso, debería obtener el correspondiente pronunciamiento judicial.

Por lo anterior únicamente serán objeto de análisis las cuestiones relativas a la posible inscripción de la asignación de usos solicitada en la escritura (y en el recurso) y rechazada por el registrador por los motivos antes expuestos.

3. La cuestión está pues en determinar si los usos atribuidos en la sentencia pueden tener acceso al Registro, porque en primer lugar se consideren vigentes y en segundo, porque, además, se reúnan los requisitos que impone el principio de especialidad que opera en el ámbito registral.

Con relación a esta cuestión la sentencia de apelación corrige la sentencia dictada en primera instancia a petición de don M. L. al entender que la atribución del uso de la vivienda familiar a favor de la esposa y sus hijos y del apartamento sito en la misma vivienda a favor del esposo sin ningún límite de tiempo no era conforme a los intereses en juego ya que se mantenía el uso de la vivienda familiar, con toda su superficie anexa, de forma indefinida. En ese sentido, la sentencia de apelación corrige la primera sentencia en el sentido de señalar que el uso de la vivienda familiar y del apartamento se limita a «cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales».

Sostiene la recurrente que los derechos de usos atribuidos deben entenderse vigentes al considerar que en caso de divergencia entre los fundamentos jurídicos de la sentencia y el fallo debe prevalecer este último y porque dado que liquidación de la sociedad de gananciales no se ha producido en ese plazo de cinco años, los usos establecidos en la sentencia deben entenderse vigentes hasta que tenga lugar tal liquidación.

Esta interpretación, sin embargo, no puede ser mantenida, pues los términos de la sentencia no conducen a esa interpretación. La sentencia de apelación, que precisamente corrige la sentencia de primera instancia para fijar un límite temporal a esos usos; y establece dos limitaciones temporales a los usos atribuidos, que operarían de forma alternativa: así la extinción se produciría por el transcurso del plazo de, como máximo, cinco años a contar desde la sentencia o bien la extinción se produciría antes en el supuesto de que la liquidación de la sociedad de gananciales se produjera antes del transcurso de este plazo. Sostener que los usos atribuidos se mantienen hasta la liquidación de la sociedad de gananciales es una interpretación que no tiene en cuenta la literalidad de la propia sentencia, donde queda claro el carácter alternativo de los límites temporales fijados («cinco años como máximo, o hasta el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales»).

Precisamente el objeto de la sentencia de apelación, en la parte que afecta a la materia objeto del presente recurso, era «fijar un término final a este derecho [de uso] que salvaguarde el interés de los hijos menores» por lo que descartar que opere como causa de extinción del derecho el transcurso del plazo de cinco años volvería a la situación de indefinición que la sentencia pretendía evitar ya que el derecho de uso podría vivir de manera indefinida si la liquidación de la sociedad de gananciales, por el motivo que sea, no tiene lugar. Además, si no se quería establecer un límite temporal que no fuera la propia liquidación de la sociedad de gananciales carecería de sentido formular la frase en esos términos, donde queda patente la voluntad del Tribunal de establecer una alternatividad en el límite temporal.

Por lo demás, no resulta aventurado concluir que, en la sentencia de apelación, no existe contradicción entre el fundamento de derecho –donde explica la introducción del límite temporal tiene por finalidad la de salvaguardar los intereses de los menores–; y el fallo, –donde efectivamente introduce el límite temporal con las dos alternativas antes expuestas–.

En ese sentido y dado que los derechos de uso se configuraron en la sentencia con una duración temporal limitada, su extinción se ha producido de forma automática dado que uno de los dos límites temporales –el plazo de cinco años fijado por la sentencia– ha transcurrido sobradamente. Por lo anterior, no es preciso ningún procedimiento ad hoc (salvo que fuera objeto de contienda judicial) en el que se reconozca la extinción del derecho. Por lo tanto y mientras no conste una resolución judicial de la que se desprenda

que la sentencia ha sido modificada para, por ejemplo, prorrogar o restablecer esos derechos de uso; o bien se aporte un título con eficacia jurídico-real de la que resulte la subsistencia de los derechos de uso, los mismos no pueden tener acceso al Registro, que tiene por objeto la publicidad de derechos vigentes.

4. Para finalizar, también ha de confirmarse la calificación en cuanto al segundo extremo recurrido, pues, aunque se admitiera que el derecho de uso sobre el «apartamento» sigue vigente, no se podría proceder a su constancia registral, pues por aplicación del principio de especialidad la finca que soportaría tal derecho de uso debe poder quedar suficientemente identificada para que cualquier persona que consulte el Registro pueda conocer el alcance y límites del derecho, evitando así incertidumbres y confusiones; circunstancia que en este caso no se daría, ya que la propia escritura reconoce que se han producido obras y ampliaciones que no han sido formalizadas mediante la correspondiente declaración de obra nueva, por lo que la realidad física y la realidad registral difieren, pudiendo provocar la inscripción de tal derecho de uso, una clara situación de confusión para terceros que consulten en Registro.

En ese sentido y como se ha señalado en situaciones similares a la presente, negocios jurídicos que, desde el punto de vista civil, reúnen todos los requisitos legales, pueden no obtener acceso al Registro de la Propiedad al no cumplirse con las exigencias del sistema registral, tal y como sucede en el supuesto objeto de la presente (vid. Resolución de 18 de mayo de 2018). Es decir, que, si bien en el plano civil ese derecho de uso se admitiera que subsiste a día de hoy, por no haber quedado extinguido por transcurso del plazo antes indicado, en el plano registral no tendría acceso al Registro por la necesaria aplicación de los principios registrales de determinación y de especialidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho y confirmar la calificación recurrida.

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, 20 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.