

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10692 *Resolución de 5 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Moaña, don José Luis Espinosa Soto, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cangas, a la inscripción de una escritura de segregación de fincas.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Moaña, don José Luis Espinosa Soto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cangas, don Manuel Crespo López, a la inscripción de una escritura de segregación de fincas.

HECHOS

I

Se presenta en el registro escritura autorizada por el recurrente por la que el Administrador único de una Sociedad Limitada, en nombre de ésta, y contando con licencia municipal, segrega de una finca de su propiedad cuatro parcelas, describiendo las mismas y el resto resultante. Se acompaña plano de la finca originaria dividida en la forma que resulta de la escritura.

II

El Registrador suspende la inscripción aduciendo el defecto que resulta de la siguiente nota de calificación: Registro de la Propiedad de Cangas. Notificación de calificación negativa.

Hechos:

1.º Con fecha trece de mayo de dos mil ocho fue presentada en este Registro, asiento 1.767 del Tomo 24 del Diario, la escritura de segregación autorizada por el Notario de Moaña, don José Luis Espinosa de Soto, el quince de febrero de dos mil ocho, número doscientos cincuenta y cuatro de orden de su protocolo. Dicho documento fue retirado del Registro el día 31 del citado mes de mayo, siendo devuelto el día 4 de junio último, y nuevamente retirado el día 21 de dicho mes de junio, y devuelto el día 29 de julio último, para ser nuevamente retirado el día 12 de agosto último, y finalmente devuelto el día 16 de septiembre último. Dicho asiento 1.767 del Tomo 24 del Diario quedó prorrogado, como consta en la nota extendida al margen del mismo, por haberse presentado el día 4 de junio un documento, que motivó el asiento 2.130 del Tomo 24 del Diario, cuya inscripción era necesaria para el despacho del documento que ahora se califica. A su vez, el asiento 2.130 del Diario quedó prorrogado por haberse presentado el día 1 de agosto último otro documento, que motivó el asiento 819 del Tomo 25 del Diario, de cuya inscripción previa dependía el despacho del documento que había motivado el asiento 2.130 del Diario 24. Las escrituras que motivaron los citados asientos 2.130 del Diario 24 y 519 del Diario 25 fueron inscritas en este Registro los días 1 de octubre de 2008 y 22 de septiembre de 2008, respectivamente.

2.º En dicha escritura de segregación, la entidad mercantil «Peña Ferrol Morrazo, Sociedad Limitada» segrega de una finca denominada «Refoxos» sita en el lugar de Reibón, parroquia de Meira, municipio de Moaña, que linda por el Norte, Este, y Oeste con camino, zona de cesión para su ampliación en medio, y por el Sur con Carmen Corrales Piñeiro. Dicha finca figura inscrita en este Registro como finca registral número 14.566 del municipio de Moaña, cuatro parcelas, que se denominan en la escritura que se califica parcela una, dos, tres y cuatro, describiéndose el resto de la finca matriz, tras dichas segregaciones como parcela cinco. En la descripción de la parcela tres se hace constar

que linda por el Norte con camino, zona de cesión en medio; por el Sur con Carmen Corrales Piñeiro; por el Este con las parcelas una y dos; y por el Oeste con la parcela cuatro. Por su parte, en la descripción de la parcela cuatro figura que la misma linda por el Norte con la parcela tres; por el Sur con la parcela cinco; por el Sur con Carmen Corrales Piñeiro; y por el Oeste con camino zona de cesión en medio. Finalmente la parcela cinco, resto de la finca 14.566 de Moaña, linda, tras las segregaciones efectuadas por el Norte con la parcela cuatro; por el Sur y el Este, con Carmen Corrales Piñeiro; y por el Oeste con camino, zona de cesión en medio.

Fundamentos de Derecho:

Considerando que, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante o por lo menos las modificaciones en su extensión y lindero o linderos por donde se halla efectuado la segregación.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, toda operación de segregación se practicará en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan la finca a que afecte, así como las resultantes de dicha operación de segregación y las porciones restantes o por lo menos las modificaciones en su extensión y linderos por donde se halla efectuado la segregación.

Considerando que, según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, la situación de las fincas rústicas se determinará expresando, entre otros extremos, los linderos de dichas fincas por los cuatro puntos cardinales.

Considerando que el principio de determinación de nuestro Derecho Hipotecario exige que conste con claridad la descripción de la finca objeto de inscripción, de modo que esta sea indubitadamente identificable.

Calificación: Se suspende la inscripción del precedente documento por no describirse con exactitud dos de las parcelas objeto de segregación, las parcelas señaladas con los números tres y cuatro, ni tampoco el resto de finca matriz tras las segregaciones practicadas al existir contradicciones entre los linderos consignados para cada una de dichas fincas, al ser incompatible que la parcela tres linde por el Oeste con la parcela cuatro, y que esta linde con la parcela tres por su viento Norte; no siendo tampoco posible que dicha parcela cuatro linde por el Este con Carmen Corrales Piñeiro, con la que la finca matriz lindaba, antes de las segregaciones, por el Sur, ni tampoco que el resto de finca matriz linde por el Sur y el Este con Carmen Corrales Piñeiro, cuando, antes de las segregaciones practicadas –ninguna de las cuales es objeto de transmisión–, la finca matriz lindaba únicamente por el Sur con la citada Carmen Corrales Piñeiro.

Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes contado desde la fecha de notificación de esta calificación, mediante escrito presentado en este Registro, en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, o bien recurso ante los órganos del orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses; conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También cabe instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de quince días desde la notificación. Cangas, a 3 de octubre de 2008. El Registrador.

III

El Notario recurre alegando: que los linderos de una finca no tienen que estar coordinados con los de otra colindante; que tales linderos son los adecuados dada la irregular forma de la finca y que el Registrador, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede calificar la exactitud de los linderos en una segregación.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo la documentación a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 24 de noviembre de 2008.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

1. El único problema que plantea el recurso es el de dilucidar si el Registrador puede suspender la inscripción por entender que, segregándose de una finca otras varias, las descripciones de las resultantes no concuerdan unas con otras, ni tampoco con la matriz, ni con la descripción que resulta del Catastro

2. La legislación vigente procura por todos los medios la coincidencia entra el Catastro y el Registro. Por ello, si la descripción literaria de las fincas no se corresponde exactamente con la que resulta del plano que se adjunta, ni con la descripción separada de cada una de las fincas segregadas, ni con la que resulta del plano catastral, tal discordancia debe considerarse un defecto, fácilmente subsanable si se rectifica la escritura haciendo coincidir las distintas descripciones.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.