

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8481 *Resolución de 14 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lucena del Cid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don J. R. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Plamel-Mepla, S.L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, doña Mónica Gamallo Rivero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago de deuda.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de octubre de 2018 por el Notario de Castellón de la Plana, don Joaquín Serrano Yuste, con el número 2.770 de protocolo, J. I. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Valja Fanzara, S.L.U.», cedió y transmitió a la mercantil «Construcciones Plamel-Mepla, S.L.», que aceptó y adquirió el pleno dominio de la finca registral 1.965 del Registro de la Propiedad de Lucena del Cid.

II

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

«Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la escritura de cesión en pago de deuda otorgada en Castellón de la Plana, por su Notario don Joaquín Serrano Yuste, el día 10/10/2018, con el número de protocolo 2770/2018, presentada en este Registro el día 10/10/2018, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Presentada telemáticamente en este registro de la propiedad el día diez de octubre de dos mil dieciocho, causando el asiento de presentación n.º 1308 del Libro diario n.º 45, escritura pública de cesión en pago de deuda, autorizada por el Notario de Castellón de la Plana, don Joaquín Serrano Yuste, el día diez de octubre de dos mil dieciocho, protocolo n.º 2770. Aportada copia física autorizada de dicha escritura el día 25 de octubre del referido año, acreditándose la presentación al pago de la plusvalía municipal el día trece de diciembre de dos mil dieciocho.

La citada escritura pública contiene negocio jurídico de cesión del pleno dominio de un resto de la finca registral n.º 1695 del término municipal de Fanzara, en pago de una deuda que la transmitente reconoce tener a favor del cesionario. El objeto del negocio de cesión es el resto de la parcela B, tras la construcción y división horizontal de la primera fase según la inscripción 6.ª del folio registral de la indicada finca.

En la citada inscripción 6.ª se inscribió la declaración de obra nueva en construcción de cinco de las doce viviendas previstas de un total conjunto edificativo, pero no consta inscrita ninguna segregación de finca, ni tampoco consta haberse configurado ni reservado el promotor, "Valja Fanzara, S.L.U.", ningún derecho real concreto y adecuadamente definido sobre la registral que nos ocupa n.º 1695. La referida entidad si

es titular registral actual de la finca n.º 1724 procedente de la división horizontal de la primera fase constructiva.

Se acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. No es posible transmitir el pleno dominio de ninguna porción (resto) del solar de la finca registral 1695 de Fanzara, sin hacer constar en el registro, previamente, la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los artículos 9 y 10 de la LH), así como el consentimiento de todos los titulares del dominio y demás derechos reales de los elementos privativos del régimen de propiedad horizontal.

2. No aparece debidamente configurado, según las exigencias del principio de especialidad registral contenido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del reglamento para su ejecución, el derecho que sobre la citada finca n.º 1695 de Fanzara corresponda a la entidad transmitente, "Valja Fanzara, S.L.U.", aparte del que derive de su condición de titular registral de uno de los elementos privativos de la división horizontal que consta inscrita. En la escritura autorizada el dos de septiembre de dos mil diez, de declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal, causante de la inscripción 6.ª del folio registral de la finca n.º 1695 que nos ocupa, la citada entidad, "Valja Fanzara, S.L.U.", no se reservó ningún derecho real sobre la citada finca, debidamente definido y configurado a los efectos del principio de determinación registral.

Para poder transmitir algún derecho real sobre la registral n.º 1695 de Fanzara, sería necesaria la rectificación de la antedicha escritura de constitución de división horizontal, a la que comparecieran para prestar su consentimiento todos los titulares registrales actuales (de dominio y cargas) de la propiedad horizontal y en la cual se reconozca, se configure el contenido y características y se reserve algún derecho real a favor de "Valja Fanzara, S.L.U."

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Artículo 51 RH.

Artículo 396 del Código Civil, del cual resulta que, en los regímenes de propiedad horizontal, el suelo tiene la consideración de elemento común.

En consecuencia, se acuerda suspender la inscripción solicitada hasta que sea subsanados los defectos advertidos.

A tener en cuenta, que la entidad transmitente, "Valja Fanzara, S.L.U.", es titular del pleno dominio de la registral n.º 1724, la cual sí puede ser objeto de transmisión sin obstáculo alguno, de conformidad con los principios hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación registral de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, y ante la misma podrá el interesado (...)

Lucena del Cid, siete de enero del año dos mil diecinueve. La Registradora, Fdo. Mónica Gamallo Rivero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Plamel-Mepla, S.L.», interpuso recurso el día 15 de febrero de 2019 en virtud de escrito y en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero.

La Sra. Registradora de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que «No es posible transmitir el pleno dominio de ninguna porción (resto) del solar de la finca registral 1695 de Fanzara, sin hacer constar en el registro, previamente, la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los artículos 9 y 10 de la LH, así como el consentimiento de todos los titulares del dominio y demás derechos reales de los elementos privativos del régimen de propiedad horizontal.

No aparece debidamente configurado, según las exigencias del principio de especialidad registral contenido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del reglamento para su ejecución, el derecho que sobre la citada finca n.º 1695 de Fanzara corresponda a la entidad transmitente, Valja Fanzara, SLU, aparte del que derive de su condición de titular registral de uno de los elementos privativos de la división horizontal que consta inscrita. En la escritura autorizada el dos de septiembre de dos mil diez, de declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal, causante de la inscripción 6.ª del folio registral de la finca n.º 1695 que nos ocupa, la citada entidad, Valja Fanzara SLU, no se reservó ningún derecho real sobre la citada finca, debidamente definido y configurado a los efectos del principio de determinación registral.

Para poder transmitir algún derecho real sobre la registral n.º 1695 de Fanzara, sería necesaria la rectificación de la antedicha escritura de constitución de división horizontal, a la que comparecieran para prestar su consentimiento todos los titulares registrales actuales (de dominio y cargas) de la propiedad horizontal y en la cual se reconozca, se configure el contenido y características y se reserve algún derecho real a favor de Valja Fanzara SLU.»

Por todo ello, la Registradora acordó suspender la inscripción solicitada hasta que sean subsanados los defectos advertidos.

Segundo.

Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, debería practicar la inscripción solicitada.

El 18 de Septiembre de 2018, D.ª Mónica Gamallo Rivero, Registradora de la Propiedad de Registro de Lucena del Cid, expidió una certificación registral con el interés legítimo alegado de investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad y limitaciones, en la cual, después de examinar lo necesario los libros de archivo a su cargo, certifica, en primer lugar la descripción de la finca; en segundo lugar, certifica que el derecho de dominio de la finca descrita aparece a favor de la mercantil Valja Fanzara SLU por título de compra; y en tercer lugar analiza el estado de cargas, consistente en la anotación preventiva de embargo preventivo a favor de la mercantil "Construcciones Plamel Mepla, S.L.", sin más cargas.

Igualmente certifica que no hay documentos de despacho, y que todo lo que antecede lo certifica conforme con los asientos relacionados y no existiendo ningún otro vigente relativo a la finca objeto del presente recurso.

Del mismo modo, el Notario Joaquín Serrano Yuste solicitó nota simple de la Finca de Fanzara número 1695, estando ésta en la escritura de cesión en pago de deuda, expidiendo la misma la Sra. Registradora el 3 de octubre de 2018, donde consta la misma información registral que en la Certificación.

No debemos olvidar que la certificación registral, en virtud del artículo 317.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es un documento público que va firmado por el Registrador, que da fe del contenido del registro y que tiene eficacia frente a todos, es decir, sirve para acreditar todo lo relativo a una finca que conste en el registro, tanto de titularidades

actuales como antiguas, y tanto respecto a derechos vigentes como extinguidos. Este documento sirve para hacer valer y probar tales derechos frente a terceras personas, físicas, jurídicas, tribunales e instituciones y organismos públicos y es, legalmente, el único medio para ello.

Así pues, después que la Sra. Registradora expidiera la certificación registral correspondiente el 18 de Septiembre de 2018, y en base a la misma, el 10 de Octubre de 2018 se procediera a escriturar la cesión en pago de deuda de dicha finca, al presentar la escritura pública en el Registro para que se procediera a su inscripción, la misma Registradora que había analizado y examinado toda la documentación existente y había certificado la titularidad de la finca y la inexistencia de más cargas que el embargo preventivo, y de más circunstancias que pudieran impedir la inscripción, decide suspender la inscripción alegando que había habido una segregación de la finca y no consta inscrita adecuadamente (...)

Esta parte desconoce si se ha podido producir algún error en la inscripción o el motivo por el cual la Registradora concluye que no consta inscrita la segregación de la finca, pero lo que sí está claro es que el recurrente se encuentra en la posición descrita en el artículo 32 y 34 de la Ley Hipotecaria, esto es, por un lado un título de dominio o de otro derecho real sobre un bien inmueble, que no esté debidamente inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad, no puede perjudicar a tercero, y por otro, un tercero que de buena fe ha adquirido un título o algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para transmitirlo, no puede ser perjudicado.

La Registradora, sin dar más datos, simplemente decide suspender la inscripción e insta a esta parte a hacer la subsanación correspondiente, de tal manera que se realice la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los artículos 9 y 10 de la LH, y el consentimiento de todos los titulares del dominio y demás derechos reales de los elementos privativos del régimen de propiedad horizontal.

Es más que evidente, que cuando en su día se produjo la segregación, esta parte no conoce si se inscribió en ese momento, ni el motivo, ni conoce el por qué al realizar una Certificación Registral, no consta carga alguna ni anotación que impida transmitir la titularidad, pero sea cual sea, es totalmente ajeno a esta parte.

Se desconoce por completo si la finca segregada tiene un número de finca registral, o continúa siendo parte de la finca objeto del presente recurso, pero lo que sí es concedora esta parte, es la descripción de la finca de la Certificación Registral expedida por la Registradora el 18 de Septiembre de 2018.

Primero.

Que al folio 56 del tomo 501, libro 12 de Fanzara, aparece la finca 1695, Idufir 12003000644224, que se describe así:

Urbana.–Resto de la parcela B, tras la construcción y división horizontal de la 1.^a Fase según la inscripción 6.^a, en Fanzara, partida de (...), con una extensión superficial de mil cincuenta metros veintitrés decímetros cuadrados. Lindante: Si la miramos de frente, situándonos en la carretera (...): al frente, dicha carretera, derecha entrando, solar que a continuación se describe como Parcela C, izquierda entrando solar antes descrito como parcela A, y al fondo, (...) y 1.^a Fase constructiva. Referencia Catastral: parte de 9331106YK2393S0001OT. Se advierte que, a fecha de hoy, esta finca no está coordinada gráficamente con Catastro, a los efectos de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria tras la reforma por la Ley 13/2015.

Como se puede observar, la describe como "Resto de la parcela B, tras la construcción y división horizontal de la 1.^a Fase según la inscripción 6.^a".

Así pues, en el momento de la Certificación, la Registradora contempla la finca descrita, con la titularidad de Valja Fanzara SLU, y sin ningún tipo de cargas que impidiese el negocio jurídico llevado a cabo, por lo que las partes decidieron llevar a cabo la cesión en pago de deuda.

Se desconoce por completo la circunstancia que lleva a la Registradora a tomar tal decisión, puesto que no sabemos si la finca registral 1695 es la finca matriz, de la cual se segregó la construcción y división horizontal de la primera Fase, según la inscripción 6.^a, o viceversa. Lo que sí está claro, es que en su día pudo haberse producido un error, cosa que desconocemos por completo, del cual esta parte no sería responsable si fuera así, de modo que nos encontramos en la posición de tercero de buena fe, y no seríamos la parte responsable de subsanar ni rectificar la calificación de la Sra. Registradora.

En el supuesto en que la Registradora hubiese decidido suspender la inscripción como consecuencia de un error de concepto del artículo 216 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 327 del Reglamento Hipotecario, ésta deberá rectificar el mismo según viene establecido en la Ley Hipotecaria en los artículos 217, siguientes y concordantes, así como en el Reglamento Hipotecario en su artículo 314 y siguientes, para que así pueda surtir efecto la rectificación y no se vea perjudicado el derecho del recurrente.

Por todo ello, entendiendo que ha existido error en la calificación del Sra. Registradora, solicito, a través de este recurso la correspondiente rectificación.»

IV

La Registradora suscribió informe el día 18 de febrero de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1858, 1875 y 1911 del Código Civil; 130 y 145 de la Ley Hipotecaria; 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1998, 14 de enero de 2008, 8 de febrero de 2011 y 30 de junio de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de cesión en pago de deuda de la finca registral 1.695 de Fanzara, cuya descripción según el título es la siguiente: «Urbana.–Resto de la parcela B, tras la construcción y división horizontal de la primera fase según la inscripción 6.^a en Fanzara, partida de (...), con una extensión superficial de mil cincuenta metros veintitrés decímetros cuadrados».

La Registradora suspende la inscripción al señalar que no es posible transmitir el pleno dominio de ninguna porción (resto) del solar de la finca registral 1.695 de Fanzara, sin hacer constar en el Registro, previamente, la oportuna segregación con cumplimiento de los requisitos legales para ello, tanto urbanísticos (licencia municipal), como registrales (otorgamiento de escritura pública de segregación con descripción de la porción segregada y del resto, así como aportar representación gráfica georreferenciada a los efectos de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria).

Para la adecuada resolución de este expediente deben tenerse en cuenta los siguientes hechos:

– Según la inscripción 6.^a de la finca registral 1.695 de Fanzara, se trata de una declaración de obra nueva en construcción y división en propiedad horizontal parcial de una primera fase de cinco elementos, de un total de doce elementos.

– En dicha inscripción 6.^a se dice: «1.^a fase constructiva de un conjunto de doce viviendas unifamiliares en dúplex, consistente en: Urbana. Conjunto de edificación en construcción sito en término municipal de Fanzara, carretera (...) a orillas del río (...), compuesto por cinco viviendas unifamiliares (...) Las viviendas propiamente dichas

ocupan una superficie de ocupación en planta de trescientos cuatro metros cuadrados, equivalente a la superficie construida en planta baja de las cinco viviendas del conjunto, estando destinado al resto, es decir, la superficie de mil doscientos once metros cuadrados, a los accesos de las viviendas, zonas de tránsito peatonal, a patios, a terrazas y a jardines y a zona de libre edificación que albergará las futuras fases constructivas de viviendas del conjunto edificativo. Cada vivienda consta de tres plantas comunicadas a través de escalera interior. Planta semisótano, destinada a garaje diáfano. Planta Baja, destinada a vivienda y distribuida interiormente a tal fin. El conjunto descrito ocupa la total superficie construida de 1083,40 metros cuadrados, y útil de 925,40 metros cuadrados (...). Consta por nota marginal la apertura de folio registral de los cinco elementos.

– El asiento posterior es una anotación preventiva de embargo letra «A» en la que se dice: «Urbana.–Resto de la parcela B, tras la construcción y división horizontal de la 1.ª Fase según la inscripción 6.ª, en Fanzara partida de (...), con una extensión superficial de mil cincuenta metros veintitrés decímetros cuadrados (...).».

2. Debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

3. En el presente caso y según consta en la inscripción 6.ª de la finca registral, se trata de un proyecto de 12 viviendas unifamiliares en el que en la primera fase se declaran cinco de ellas y en el que se señala que «...las viviendas propiamente dichas ocupan una superficie en planta de trescientos cuatro metros cuadrados, equivalente a la superficie construida en planta baja de las cinco viviendas del conjunto, estando destinado al resto, es decir, la superficie de mil doscientos once metros cuadrados, a los accesos de las viviendas, zonas de tránsito peatonal, a patios, a terrazas y a jardines y a zona de libre edificación que albergará las futuras fases constructivas de viviendas del conjunto edificativo... El conjunto descrito ocupa la total superficie construida de 1.083,40 metros cuadrados, y útil de 925,40 metros cuadrados...».

Por tanto, debe confirmarse el defecto señalado por la Registradora al exigir la concreción de la parte perteneciente al titular registral, tras la ejecución de la obra de la primera fase, ya que en el título presentado a inscripción se expresa que la finca tiene una extensión superficial de 1.050,23 metros cuadrados tras la primera fase pero en dicha superficie, según Registro están también incluidos los elementos comunes tales como accesos de las viviendas, zonas de tránsito peatonal, patios, terrazas y jardines, algo que por lo demás es aparente y resultaría del examen visual del terreno, pero que no queda definido con claridad en el título presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora.

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, 14 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.