

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11080 *Resolución de 8 de julio 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 Arganda del Rey n.º 2, por la que suspende la inscripción de la donación de una finca de 600 metros cuadrados.*

En el recurso interpuesto por don M. A. N. F. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, por la que suspende la inscripción de la donación de una finca de 600 metros cuadrados.

Hechos

I

Mediante escritura, de fecha 9 de marzo de 2018, autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con el número 1.097 de protocolo, se formalizó la donación de una finca de 600 metros cuadrados de superficie. Dicha escritura fue objeto de nota de calificación registral negativa, de fecha 12 de abril de 2018, por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, y tras ella, la escritura fue objeto de diligencia notarial de rectificación de errores de fecha 27 de septiembre de 2018.

II

Presentado nuevamente dicho título, incluyendo la citada diligencia de rectificación, en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Suspendida la inscripción por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada, y no se encuentra ratificada por la dóname la subsanación.

Hechos.

1. La escritura de donación que precede fue presentada en el Libro Diario de este Registro en la fecha y número de asiento que consta en el cajetín puesto sobre su cubierta. Se acompaña Diligencia de subsanación de fecha 27 de septiembre del 2018 y representación gráfica alternativa del ingeniero don F. R. V.

2. En la mencionada escritura se hace referencia a la finca registral 25.052, según los asientos del Registro dicha finca consta inscrita a favor de Novagrup Property Development SL en liquidación, en situación concursal, aprobado el plan de liquidación, concurso ordinario n.º 228/2017, en el Juzgado de lo Mercantil número 9 de Madrid.

La finca registral 21.373 está inscrita a favor de don M. N. F. un 15 por ciento, don R. N. D. un 75 por ciento y don M. A. N. R. un 10 por ciento.

Se dio por concluido el expediente de doble inmatriculación de una porción de 600 metros respecto a las fincas registrales 25.052 y 21.373, por la no comparecencia de la entidad Grupo Empresarial Pinar SL, entonces titular de la finca.

Según los asientos del Registro a mi cargo en la finca registral 21.373, el donatario Don M. A. N. R. tiene constituido un patrimonio especialmente protegido, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Francisco Mata Botella, el día 30 de diciembre del 2014, con el número 3849 de su protocolo, conforme a la regulación

establecida por la Ley 41/2003, de 10 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad. Por consiguiente, no constando así en la escritura objeto de calificación, dado el tenor del artículo 8 de dicha ley, dicho bien pasaría a ser titular del mismo formando parte de dicho patrimonio.

3. En el presente título en el exponen II el notario autorizante hace constar que unos 600 metros de la finca registral 21.373 fueron cedidos al Ayuntamiento de Arganda del Rey, de conformidad al Plan General del mismo de 1995, y dicha superficie de 600 metros pasó a formar por agrupación instrumental UE 39.

Mediante diligencia del notario autorizante extendida 27 de septiembre del 2018, en la que intervienen las misma intervinientes, pero no se haya ratificada por la donante, se tiene por no puesta dicha afirmación.

En el exponen IV la cesión de seiscientos metros no tuvo acceso al Registro, que podía estar doblemente inmatriculada, por lo que se se [sic] inició expediente de doble inmatriculación. Que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cedida al Ayuntamiento ha sido iniciada por don M. A. N. F., expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectada por el en su día titular y donante doña S. N. D.: A continuación hace una descripción de dicho terreno.

Según reiterada certificaciones dadas por este Registro a mi cargo; así como del expediente de doble inmatriculación tramitado por mí, ya se expresó, que la cesión para viales de 600 metros cuadrados de la finca registral 21.373, solo se haya mencionada a partir de la inscripción 3° "...actualmente con una superficie de dos mil metros cuadrados, por la cesión efectuada al Ayuntamiento de seiscientos metros cuadrados para viales..." Siendo entonces titular del dominio doña S. N. D., que donaba a don R., doña M. I.; don R. y don M. A. N. F., el pleno dominio por cuartas partes.

En la inscripción 4.ª don R., doña M. I. y don R. N. F., donaron tres cuartas partes a don R. D. N.

En la inscripción 5.ª que consta ya con 26 áreas, don M. A. N. F. donó un diez por ciento a don M. A. N. R. que tiene constituido un patrimonio especialmente protegido, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Francisco Mata Botella, el día 30 de diciembre del 2014, con el número 3849 de su protocolo, conforme a la regulación establecida por la Ley 41/2003, de 10 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad.

En el expediente de doble inmatriculación se hizo constar que "en la finca 21.373, solamente se haya mencionado, en cuanto a que no ha accedido al Registro el título público relativo a la cesión, por lo que su superficie es de veintiséis áreas, no variando los linderos: "linda: al Este, camino de (...), Sur, (...), Oeste, Banco Hispano Americano, y Norte, cacera y finca de A. B."

No consta nota marginal alguna de cesión de esos 600 metros al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ni que dicha finca en todo o en parte fuera aportada a la UE-39.

La UE-39 dio lugar a al [sic] finca instrumental 34447 "Parcela de terreno que forma la Unidad de Ejecución 39..." y en la misma no aparece la registral 21373 aportada a dicha reparcelación.

Ahora se confirma mediante la subsanación que se tenga por no puesta que dicha finca se aportó a la UE 39.

4. En el exponen VII "Que una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI, dicha señora tiene el propósito de donar a don M. A. N. F. En la cláusula primera dona dicha porción a don M. N. R.

5. En el exponen VI consta que "dicha parcela catastralmente se encuentra incluida en la registral 25052, cuya referencia catastral es la número 143031VK6613S0001HB, según consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica..."

Ahora mediante la subsanación se hace constar que no se encuentra incluida en la finca 25.052.

La parcela se halla catastrada a nombre del Ayuntamiento de Arganda del Rey, formando parte de la misma la porción de 600 metros cuadrados. Si como manifiesta dicha parcela se encuentra en la finca registral 25.052, entonces los 600 metros correspondería a la misma, por lo que se deduce que reconocen la doble inmatriculación. Ahora mediante la subsanación se niega que forme parte de dicha finca registral. Tampoco ya se puede tener en cuenta el expediente de doble inmatriculación, pues la nota marginal que motivó ya no se halla vigente.

Ahora en la subsanación se dice expresamente que esos 600 metros se hallan en la parcela catastral 143030IVK66I3S000IHB. Se acompaña representación gráfica alternativa de la finca segregada realizada a partir de dicha parcela catastral, cumpliendo los requisitos técnicos.

Fundamentos de Derecho.

1. El principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos, art. 24 de la Constitución, y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, arts. 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, suponen que el titular registral de la finca cuya transmisión se pretende inscribir haya prestado su consentimiento expreso a la misma.

De los asientos del Registro, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, resulta que la donante fue titular de la finca registral 21.373

Por ello, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que laxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.”

El artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”

Artículo 82 de la Ley Hipotecaria “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Del expediente de doble inmatriculación que se incorpora la [sic] presente título quedo claro que dicha porción, catastrada a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey, se encuentra inscrito bajo ambas fincas registrales; no habiendo llegado a ningún acuerdo sobre su titularidad. A falta de acuerdo entre las partes, tampoco se haya anotado demanda en juicio declarativo ni ha recaído sentencia firme alguna que resuelva dicha circunstancia. La nota marginal que motivó el expediente no se halla ya vigente.

La diligencia de subsanación no se encuentra ratificada por la donante doña Sagrario Navarro Delgado. Dado la transcendencia de dichas manifestaciones son de aplicación

los artículos los artículos 1.259 y 1727 del Código Civil. Una vez ratificada la subsanación, al no constar asiento alguno que manifieste lo contrario, se entiende que dicha parcela nos [sic] se encuentra doblemente inmatriculada.

2. La mención registral se ha tenido por no puesta artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

“Los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada.”

La resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 29 de julio del 2007 “... En efecto, dispone el artículo 29 de la Ley Hipotecaria que ‘La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial’. Queda claro que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la Ley Hipotecaria que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el Registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción.

La proscripción registral de las menciones está, por tanto, clara. El empeño del legislador en su eliminación, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro, experimentó un decidido impulso con la reforma hipotecaria de 1944, y así ya lo puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 21 de marzo de 1947. El problema radica en determinar cuándo nos encontramos ante una mención registral, dada la multiplicidad de casos que pueden darse en la práctica, lo cual impide que puedan darse reglas generales al respecto, y que haya de estarse a cada supuesto concreto para determinar el alcance del dato que plantea la controversia.

...Consecuentemente, las manifestaciones que se recogen en la inscripción...han de ser reputadas como la referencia a un derecho (el demanio) susceptible de inscripción separada y especial (arts. 4 y 5 del Reglamento Hipotecario) que por razones que se desconocen (pero que en ningún caso, deben perjudicar al titular registral) no ha sido objeto de inscripción separada y especial. Es decir, constituyen una auténtica mención, que no debería haber tenido acceso al Registro (arts. 9 y 51.6.a del Reglamento Hipotecario), y que, por ello, y aun no cancelada formalmente, no puede ser reputada como un gravamen o derecho inscrito (párrafo primero del art. 353.3 del Reglamento Hipotecario).”

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, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca

matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.”

En este caso, no se llevó a cabo ninguna segregación, no consta ninguna nota al margen, y es precisamente la operación registral que no accedió al Registro.

En principio parece que la porción que ahora se segrega y dona estaría bajo la finca registral 21.373, y resulta de los exponen y de los asientos del Registro, en virtud del principio de tracto sucesivo, recogido en los artículos señalados en el apartado anterior, sería necesario la inscripción previa de la cesión gratuita de los seiscientos metros de doña S. N. D. a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey y la reversión a favor de doña S. N. D., para practicar la inscripción del presente documento.

Así la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 21 de junio de 1999 “Como señalara la Resolución de 18 septiembre 1989 no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del trasmíteme prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (art. 18 LH), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el trasmíteme.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (art. 38 LH), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del art. 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 enero 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (art. 40 d LH), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.”

Habiendo manifestado doña S. N. D. que había cedido 600 metros de la finca registral 21373 al Ayuntamiento de Arganda del Rey para viales, y que se haya pendiente de reversión de dichos metros a su favor, resulta del título que dichos 600 metros que se hallan descriptos en el presente título en el exponen VI, y que en la cláusula primera constituye el inmueble donado, tendría la consideración de una segregación que no ha accedido al Registro conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, pero conforme a lo que resulta del título es necesario la inscripción de las previas operaciones registrales de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey y la reversión de éste a favor de la cedente, ambas transmisiones deberán reunir la condición de títulos públicos hábiles (artículo 3 de la ley Hipotecaria) con los requisitos esenciales del procedimiento administrativo y bajo la calificación registral de los mismos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción de dicha finca, por resultar inscrita a nombre de persona distinta del transmitente, en cuanto no han accedido al Registro los títulos traslativos de las transmisiones a que hace referencia el presente título, conforme a los artículos señalados, las manifestaciones de las partes y lo que resulta de los asientos del Registro y tampoco se acompaña la ratificación de la donante a la subsanación.

Contra esta calificación (...)

Arganda del Rey, doce de marzo del año dos mil diecinueve.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María de los Ángeles Hernández Toribio.»

III

Solicitada por don M. A. N. F. la calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, quien emitió nota, señalando, resumidamente:

«I. Hechos (...)

II. Fundamentos de Derecho.

Primera Cuestión.—El presente caso nos presenta un supuesto de Donación — Donación se denomina la escritura— cuya calificación sustitutoria motiva esta resolución, de una “Parcela de terreno en Arganda del Rey, sitio de (...) de seis áreas ...” cuyos linderos se describen, pero de los que no se dan datos registrales, ni título de adquisición. Donación que realiza el mandatario verbal de Doña S. N. D.

El Registrador al calificar, ha de hacer la búsqueda de la finca cuya inscripción se pretende y ver quién es el titular registral, y cuál es el título alegado para comprobar si se ha seguido el Tracto Sucesivo etc.

Tan solo se da, a lo largo de la exposición de la escritura, la Finca Registral 21.373 “Parcela de terreno en Arganda del Rey, sitio de (...) de veintiséis áreas...”. Cuya superficie no coincide con la de la finca inscripción se pretende.

De la información solicitada y remitida se observa que:

– La finca Registral 21.373 está a nombre de persona distinta de la Donante. Como se reconoce en la misma escritura, al manifestar en el Exponen III, que Doña S. dicha finca en escritura de 18 de Junio de 1992 ante el Notario Don Jesús Franch Valverde n.º 1.611 de protocolo como resulta de la inscripción 3ª. También resulta de las inscripciones 4.ª y 5.ª.

– La finca cuya donación se pretende con una superficie de seis áreas no figura inscrita como finca registral independiente.

De los Expositivos IV y VI, se dice sin que se justifique que ha habido una segregación de 600 m², que fueron cedidos al Ayuntamiento y que se ha iniciado un Expediente de reversión de la cesión. Son meras menciones que no han tenido acceso al Registro formando finca registral independiente [sic].

En el historial de la finca 21.373 en la inscripción 1.ª, 2.ª y 5.ª figura con ventaseis áreas. De las inscripciones 3.ª y 4.ª se dice que tiene dos mil metros tras la mención de una cesión efectuada al Ayuntamiento. Sin que consten más datos ni referencia segregación efectuada.

La finca 2.052, en nada se puede relacionar con la que ahora se pretende inscribir, amén de estar a nombre de persona distinta de la Donante Por lo expuesto, faltan títulos intermedios, que por el Principio Hipotecario de Tracto Sucesivo, deben ser objeto de presentación independiente debidamente, liquidados y que serán objeto de calificación.

Segunda Cuestión.—El segundo problema es la ratificación de la Donante Doña S. N. D.

En la escritura, la donante comparece por medio de mandatario verbal, adviniéndose de la necesidad de ratificación posterior.

Como se ha expuesto más arriba en los Hechos la Diligencia, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial de 19 de marzo de 2019, es de fecha posterior a la nota de calificación puesta por la Registradora Sustituida.

Y no puede ser tenida en cuenta, por la registradora sustituta ya que solo puede tener en cuenta los documentos que haya tenido a la vista la Registradora Sustituida en la nota de calificación recurrida que es de fecha 12 de marzo de 2019. Y ello aunque la Registradora Sustituida de por subsanado el defecto de la falta de ratificación según resulta de la nota al margen del Asiento 1282 del Diario 56, porque es de fecha 21 de marzo de 2019 y no figura al pie del documento o a continuación de la nota de calificación de 12 de marzo de 2019, que es la que se recurre.

Son de aplicación los artículos 3, 18, 20, 38, y 82 de la Ley Hipotecaria, artículo 47 de su Reglamento, artículos 1711 y siguientes del Código Civil.

En virtud de los expuesto, la Registradora que suscribe
Acuerda:

Primero.—Mantener en todos sus términos y por los mismos razonamientos expuestos por la Registradora de Arganda del Rey n.º 2 la calificación sometida a revisión.

Notifíquese el presente acuerdo al interesado haciéndole saber que contra el mismo cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde dicha notificación, conforme a los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, cuatro de Abril de 2019.—La Registradora (firma ilegible), fdo.: María Belén Martínez Gutiérrez.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. A. N. F. interpuso recurso el día 23 de abril de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Antecedentes de los hechos.

La cuestión planteada, versa por el planteamiento y desarrollo de actuaciones urbanísticas, que han tenido que soportar dicha parcela, el promotor de dicho expediente, y la titular Registral que, comparezco y como mejor proceda en Derecho,

Digo

Durante el desarrollo y ejecución de actuaciones urbanísticas con cambios continuos en el planeamiento urbanísticos de dicha localidad, se produce una supuesta cesión de 600 mts. al Excmo. Ayuntamiento de Arganda para viales, y que indebidamente accedió al Registro de la Propiedad, mediante nota marginal. sin el consentimiento de la titular Registral Doña S. N. D., como así consta acreditado en la inscripción 3.^a, quedando la finca con una cabida de 2.000 mts.

Primero.

Dicha supuesta cesión nunca se formaliza en Escritura Pública, dado que la figura de la cesión, negocio bilateral que requiere el consentimiento de ambas partes, cedente y cesionario para su perfección, lo que impide la inscripción de la cesión sin la acreditación de la aceptación expresa del cesionario, en este caso, del Ayuntamiento, y el cedente Doña S. N. D., que nunca dio su consentimiento expreso, Ni en escritura pública, Ni contrato privado alguno.

Manteniéndose en el dominio y posesión física, de dichos 600 mts, que indebidamente tuvieron acceso a dicho Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, desconociéndose quien fue el promotor de dicha inscripción por nota marginal, en la hoja real de dicha finca.

Dicha cuestión se recoge de forma expresa en los artículos 30 y 32 del Real Decreto 1093/1997. tanto en relación con las cesiones obligatorias y las voluntarias, en este último supuesto se remite a los requisitos formales de las donaciones de bienes inmuebles, contenida en el Código civil, al tenor del art. 633 CC, para que sea válida la donación o cesión de cosa inmueble, debe ser realizada mediante escritura pública, hecho que nunca se materializo.

Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se

deben ajustar a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles:

Para la validez de la cesión de cosa inmueble, debe realizarse en Escritura Pública, y constar en ella individualmente los bienes cedidos, el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario y delimitaciones físicas de la misma, (art. 633 CC).

Las cesiones de bienes inmuebles no tienen valor, ni, por tanto, despliegan virtualidad de transmisión alguna del dominio de los bienes, a que se refieren si no aparecen instrumentadas en Escritura Pública, exigencia formal para cualquier clase de donación o cesión (pura y simple, onerosa, remuneratoria) siempre que se refiera a bienes raíces.

El tipo de invalidez de que adolece la cesión con defecto de forma, es el de nulidad absoluta y de pleno derecho, con las consecuencias de ser insubsanable e imprescriptible la acción para pedirla. No es válida, pues, la teoría de que, otorgada la cesión del inmueble o parte del mismo, en documento privado, es exigible su elevación a escritura pública. Esta nulidad es apreciable de oficio (TS 3-3-95. EDJ 778: y 10-11-94, Rec. 2605/91, entre otras).

Apostilla, la Resolución de la Dirección General, que se trae a colación, del 15 de julio de 2015 en la que distingue, respecto las cesiones gratuitas de terrenos a favor del Ayuntamiento, dos tipos: –voluntarias, es decir, las que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el Civil, y –obligatorias, que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas, mediante Expropiación, hecho que tampoco nunca se materializo, dado que no consta Expediente de Expropiación alguno. Ni Acta de aceptación. Ni Acta de dominio. Ni Hoja de aprecio o justiprecio consignado, y la delimitación de la misma, dado que son requisitos obligatorios, por el imperio de la Ley, que emana de nuestra Carta Magna, art. 33.3 CE.

“Nadie puede ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las Leyes.”

Son, por tanto, tres las garantías de la propiedad privada, frente al poder expropiatorio de los poderes públicos, (TCo 166/1986. entre otras).

Segundo.

Posteriormente el 18 de junio del 1992, la titular Registral Doña S. N. D., procede a donar solo 2000 mts. a Don R., Doña M. I., Don R. y M. A. N. F. en pleno dominio por cuartas partes, quedándose a la espera la titular registral Doña S. N. D. de la formalización de la presunta cesión o supuesta Expropiación de Urgencia de los 600 mts restantes, que le fueron expresamente manifestados por dicho Ayuntamiento y empresa urbanizadora, en la reunión de la Junta de Compensación, por encontrarse inicialmente dicha finca y propietaria única, supuestamente afecta a dicho desarrollo urbanístico.

Durante la planificación, desarrollo y ejecución urbanísticas adyacentes, se solaparon y entremezclo, ocupaciones temporales de los mencionados desarrollos urbanísticos, dando como lugar a una simple segregación de dicha finca, sin llegar a materializarse ninguna cesión, ni expropiación, según el procedimiento legalmente establecido para dichos actos, manteniéndose en la adquisición de la misma, como se declara al amparo del art. 34 LH. El adquirente de buena fe que confiado en los datos registrales inscriba su derecho en el Registro de la Propiedad, gozará de protección, debiendo ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del Principio de fe Pública Registral, como a continuación veremos.

Dichas y reiteradas ocupaciones temporales, producidas por las promotoras urbanísticas Az Construcciones y Grupo Empresarial Pinar SL (hoy denominada Novagrup Property Development SL), supervisadas ambas por el Ayuntamiento de Arganda del Rey, dio como lugar, la solicitud constante de clarificación, a todas las partes implicadas en las diversas actuaciones urbanísticas, de lo acontecido con los 600 mts.

de referencia, que indebidamente tuvieron acceso a dicho registro, quizás debido a los constantes cambios en el planeamiento urbanístico.

El 29 de enero del 2013 el Ayuntamiento de Arganda del Rey a solicitud del Grupo Empresarial Pinar SL, mediante Certificación, que fue emitida por el Técnico Municipal con n.º expediente 000010/2013-IC y firmado por la Concejala de Urbanismo, en que se manifiesta al tenor literal:

“la corrección de la cédula urbanística emitida erróneamente, ya que se indicó la parcela situada como (...), cuando realmente corresponde al n.º (...).

Esta parcela de suelo urbano, es un resto de una parcela segregada que en parte fue incorporada al ámbito de la UE-39. A partir de esta circunstancia la superficie que resta no tiene que cumplir la parcela mínima establecida en la Ordenación de aplicación: Tipo 2-1.”

Documento que está incorporado junto con las fichas catastrales identificativas, y planimetría de la finca, en la escritura pendiente de calificar.

Como ha señalado este Centro Directivo en las resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del RH, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, como sucede en el presente caso, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Dando cumplimiento al artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, respecto a la división o segregación de una finca. Al respecto la Ley exige que esta división se adecúe a las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, acreditación documental de conformidad, aprobación y autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, para practicar la correspondiente inscripción.

Asimismo, el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto a la “otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesaridad”, el cual se testimonia literalmente en el documento de referencia.

Debido a las constantes dilaciones y controversias sufridas en el tiempo, para clarificar dicha cuestión, en diciembre del 2015, Don M. A. N. F. a petición de Doña S. N. D., realiza consultas previas ante el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, solicitando posteriormente expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 LH ante dicho Registro, siendo este resuelto a favor de los intereses del promotor del mismo, el 02 de febrero del 2015, (documento que está incorporado en dicha escritura).

Visto desde la esfera Registral, se recupera la cabida original mencionados anteriormente, (los 2600 mts) y el supuesto tracto sucesorio interrumpido, es decir, los 600 mis se retrotraen a la titular Registral única Doña S. N. D., que por título de compra-venta adquirió dicha finca, el 24 de junio de 1980 ante el Notario Felipe Martín Hernández, como consta acreditado en la inscripción 2º de dicha hoja real.

Tercero.

En marzo del 2016, Don M. A. N. F. presenta ante el Juzgado n.º 4 con n.º de procedimiento 229/16 de dicha localidad, Acción declarativa de dominio, contra el Ayuntamiento de Arganda y el Grupo Empresarial Pinar, S.L.

En el cual, estando todas las partes representadas legalmente, el día fijado para la vista, Ni dicho Ayuntamiento, Ni dicha constructora, aporta ningún documento legal que pueda acreditar la supuesta cesión efectuada, es decir de otra manera, no pueden desvirtuar la titularidad registral de Doña S. N. D., que se ha mantenido en la posesión y adquisición de la misma desde el 24 de junio del 1980, como se declara al amparo del art. 34 LH.

Ningún documento privado, ni Escritura Publico fue firmado por la titular registral Doña S. N. D., Ni tuvo acceso a dicho Registro, como así consta en el acto de manifestaciones que realiza la titular registral ante la Notaria María Soterraña Rincón Hernández, bajo el número de su protocolo 256 del 16 de marzo del 2017, en que se apostilla al tenor literal del artículo 1259 CC:

“el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal, será nido, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue”. (...)

Cuarto.

Nuevamente el 18 de mayo del 2017, D. M. A. N. F. instó ante dicho Registro de la Propiedad, Acta de Conciliación al tenor del art. 103 Bis de la Ley Hipotecaria. contra dicho Ayuntamiento, con el único objeto de clarificar dichas controversias sufridas. El cual fue rechazado por parte de dicho Ayuntamiento, como así consta en el expediente de Conciliación n.º 1/2017. emitido el 04 de julio en dicho Registro de la Propiedad, es decir, se requiere a dicho Ayuntamiento para que aporte algún documento legal que pueda desvirtuar la posesión dominical de la titular registral de Doña S. N., que ya fue corregido registralmente, como ya se comentado anteriormente, es decir, “no poseen ninguna declaración de la titular registral, es más que dicha declaración nunca se llevó a efecto”, y en consecuencia no puede ser presentada.

El 9 de marzo del 2018, ante el Notario Don Ignacio Maldonado Ramos, bajo el número de su protocolo 1097, examinada dicha documentación y hechos mencionados anteriormente, realiza escritura de donación otorgada por la titular registral Doña S. N. D. a favor de su sobrino-nieto Don M. A. N. R., hijo del promotor de dicho expediente, el cual posee la representación legal de la titular registral y además también es titular registral de dicha finca desde la 3.º a la 5.º inscripción.

La Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, Doña María De los Ángeles Hernández Toribio, deniega la inscripción de la escritura pública otorgada por el Notario Don Ignacio Maldonado Ramos, referida anteriormente, en una primera calificación del 12 de abril del 2018, procediendo esta parte, a subsanar todos y cada uno de los errores enunciados en dicha calificación, y presentar posteriormente dicha petición de inscripción, se deniega nuevamente por nota de calificación del 12 de marzo del 2019, en la cual se suspensión la inscripción, por el único defecto señalado.

“no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada.”

El recurso ha de ceñirse al único defecto planteado en la esfera Registral, tal como ha sido formalizado en la nota impugnada, dada la concreción impuesta por el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, anteriormente mencionado.

Y también habría señalar con carácter previo, que es Doctrina reiterada de este Centro Directivo que, tratándose de calificación de documentos públicos, el Registrador/a debe limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, al tenor del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, y esta parte estima que se han subsanado y corregido todos los defectos aludidos en dichas calificaciones.

Quinto.

En cuanto al único defecto, al no acreditarse la cadena sucesiva de transmisiones, esencial para reanudar el tracto, es del todo punto improcedente, pues, por una parte, bien se advierte la inutilidad del expediente si, además, hubiera de justificarse al Registrador la cadena de transmisiones intermedias, y, por otra parte, tal defecto supone desconocer la propia esencia del expediente de dominio.

En efecto, si se observa su regulación legal, se advertirá que ni siquiera está previsto que al propio Juez haya de justificársele la cadena sucesiva de transmisiones intermedias, sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor sobre la finca en cuestión, y la declaración que así lo estime es suficiente para practicar la inscripción a favor del promotor (cfr. artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria), dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, se da publicidad a terceros, que pueden concurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada, concordante con el Principio de Publicidad que representa la fuerza positiva de dicha inscripción, y con el Principio de Inscripción, que menciona, "lo no inscrito no existe", que recoge el art. 32 de LH, entre otros.

En este punto cabría manifestar que el Grupo Empresarial Piñal SL, con posterioridad al juicio civil de acción declarativa de dominio, expediente de doble inmatriculación y acta de Conciliación, siendo plenos concededores de las mismas todas las partes implicadas, y estando legalmente representado, insta acción penal contra M. A. N. F. por Usucupación y Coacciones, siendo absuelto de todos cargos, ante el Juzgado n.º 5 con el número de expediente 305/17 y número de sentencia 185/2017, fechada el 19 de diciembre del 2017, manteniéndose así en la posesión adquirida.

Cita diversas sentencias de distintas Audiencias Provinciales, en las cuales se refleja que al promotor del expediente no le es exigible que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. Cita así mismo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990. 18 de junio de 2002 y 6 de agosto de 2012. que reproduce parcialmente. Termino solicitando la admisión del recurso y la revocación de la nota de calificación negativa.

En términos generales, el art. 618 del CC. determina que la donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta, perfeccionándose desde que el donante conoce la aceptación del donatario según prevé el art. 623 del CC.

Asimismo, el art. 629 del CC. aclara que la donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación, toda vez que el art. 633 de este cuerpo legal exige, para que sea válida la donación de cosa inmueble, que se eleve a escritura pública, donde han de constar los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, pudiéndose hacer la aceptación en la misma escritura de donación o en otra separada, pero en vida del donante.

A este respecto debe destacarse lo manifestado por la Audiencia Provincial (AP) de Madrid, en Sentencia de 13/10/2004, que a su vez hace referencia a la Sentencia de la AP de Málaga de 25/06/2003, en el caso de una cesión de un bien inmueble al Ayuntamiento, de la que se desprende que la falta de aceptación de la donación determina la nulidad de la misma:

"habida cuenta que reiterada doctrina jurisprudencial viene señalando como el contrato de donación, sea puro y simple u oneroso o modal, no se rige por el principio de autonomía de la voluntad que consagra como regla general, el artículo 1278 del Código Civil, sino que tiene sus normas propias contenidas en el artículo 633 de dicho cuerpo legal, el que categóricamente ordena que para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública."

El artículo 33.3 de la Constitución reconoce como derechos la propiedad privada, y garantiza que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa

justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto en las leyes.

Esto es, reconoce Constitucionalmente el instituto jurídico de la Expropiación Forzosa de 17 de diciembre de 1954. En efecto, de entre todas las restricciones de la propiedad y otros derechos patrimoniales legítimos, la expropiación forzosa a la que se refiere el apartado tercero de este artículo 33 de la Constitución es la más enérgica y radical, debiendo, en todo caso, seguir el procedimiento legalmente establecido de Acta de dominio, Actas de cesión y aceptación, con su hoja de aprecio.

Desde la perspectiva competencial, el Tribunal Constitucional ha señalado reiteradamente que corresponde al Estado regular las “condiciones básicas” que garanticen la igualdad de todos los propietarios del suelo en ejercicio de su derecho de propiedad urbana, de modo que el contenido urbanístico susceptible de apropiación privada, su valoración o los presupuestos para que pueda nacer el derecho de propiedad urbana pueden considerarse amparados por la competencia estatal del art. 149.1.1.º CE (SSTC 61/1997. de 20 de marzo y 164/2001. de 11 de julio).

Como también apostilla, el Protocolo Adicional de 20 de marzo de 1952 al Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y las Libertades Públicas, ratificado por España el 2 de noviembre de 1990 reconoce en su artículo 1 el Derecho a la Propiedad Privada.

Sexto.

Reconoce la DGRN en la citada Resolución de 12 de noviembre de 2010 una aparente contradicción en sus resultados entre el Principio de Prioridad y el de tracto sucesivo, ambos básicos en nuestro sistema registral. Y dice la DGRN: La norma implica también una modelización del Principio de Prioridad en su vertiente formal del despacho de los documentos por el riguroso orden de su presentación, ya que, la fecha del asiento de presentación del título presentado primeramente determina la Prioridad del mismo y también la del que fue presentado posteriormente con objeto de acreditar aquella cualidad de causahabiente o permitiendo con ello reconstruir el tracto, de tal manera que los efectos de la subsanación del defecto de la falta de tracto se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título subsanado.

Así resulta del hecho de que la distinción entre un tipo de faltas o defectos, radica precisamente en la Prioridad Registral, pudiendo en caso afirmativo ser subsanados con efecto retroactivo a la fecha del propio acceso del título al Registro mediante su asiento en el Diario.

Por tanto, en el caso del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, al permitir la suspensión del título, se está permitiendo que la subsanación atribuya a la inscripción que a sus resultas se practique una eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación practicado por el título subsanado, lo que supone necesariamente que el título intermedio entre el subsanado y el subsanador, pasa a quedar definitivamente postergado en su rango respecto del primeramente presentado.

No cabe alegar en contra de lo señalado que el título subsanador no podrá ser despachado por impedirlo el intermedio contradictorio, pues ello supondría vaciar de contenido el artículo 105 del Reglamento Hipotecario en el sentido de que su aplicación tan sólo sería posible cuando dicha aplicación careciese por completo de toda utilidad, es decir, cuando no existan títulos intermedios entre el título subsanado y el subsanador (a falta de título contradictorio intermedio, resulta indiferente que el primer título conserve su prioridad o no, o que sea calificado el defecto como subsanable o insubsanable).

Y no es sólo que el artículo 105 del Reglamento Hipotecario no excluya de su ámbito de aplicación los supuestos de defectos cuya subsanación requiera una titulación susceptible de presentación y despacho autónomo (y no documentación meramente complementaria en el sentido del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, que no es objeto de asiento de presentación propio), sino que precisamente contempla ese supuesto y sólo ese, ya que el defecto cuya subsanabilidad prevé es justa y precisamente la falta de tracto, cuya subsanación presupone la presentación de un título

material traslativo de los previstos en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, por cualquiera de las vías formales contemplados en el artículo 3 de la misma Ley, y en el que “funde inmediatamente su derecho” el disponente, es decir, un título independiente que tiene su acceso al Registro con posterioridad.

A tal conclusión es indiferente el hecho de que respecto del primer título presentado se haya tomado anotación preventiva de suspensión o no, pues ésta produce como único efecto el de prologar la duración del asiento de presentación y, por ello, el hecho de que no se haya practicado no puede conducir a un destino registral distinto al título presentado después si se presentó y despachó durante la vigencia del asiento de presentación del primer título presentado al que subsana.

Todo ello lleva a la conclusión de que en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero.

Además, el criterio por el que se califica el defecto de falta de tracto, cuando el disponente trae causa del titular registral y así lo alega en el título que presenta primero en el Registro, que establece el artículo 105 del Reglamento Hipotecario.

En definitiva, en los casos en que la finca aparezca inscrita a favor de persona distinta del disponente, pero de la que traiga causa el derecho de éste, constando tal cualidad de causahabiente en el propio Registro o alegándose tal cualidad en el propio título presentado, ha de entenderse que se ha configurado legalmente una suerte de reserva de rango a través del asiento de presentación del título con defecto formal de tracto a favor del título que falta para completar o reconstruir el tracto, a cuyo favor se produce un trasvase de la prioridad del título al que subsana. Ello, además, es congruente con el artículo 24 de la Ley Hipotecaria

Séptimo.

Desde otro punto de vista, y según lo manifestado por dicho Registro al promotor de dicho expediente, es realizar legalmente dicha cesión, para realizar posteriormente su cancelación y reversión a la titular registral.

Esta parte manifiesta que, no siempre esa falta de coincidencia entre el último titular registral y el que otorga el nuevo derecho significa que se ha interrumpido el tracto. Dicho supuesto que se denominan de tracto sucesivo Abreviado, en los que ya están inscritos todos los titulares registrales, no falta ningún título intermedio, pero, sin embargo, por razones de economía registral, se reflejan en un mismo asiento dos titularidades distintas, dado que dicha escritura está incorporada la certificación de dicho Ayuntamiento. Son los supuestos recogidos en el artículo 20. 2.º y 20 último LH. en los que no hay interrupción de tracto sino la práctica en un mismo asiento de dos transmisiones, una de las cuales está llamada a su rápida cancelación, y por razones de economía registral, se “ahorra” la extensión de un asiento. Lo mismo puede decirse de las denominadas “modalidades del tracto sucesivo”, en las que tampoco coincide el último titular registral con el transmitente del derecho que se pretende inscribir, y sin embargo no hay tracto interrumpido (arts. 20.4.º, 20. 5.º- 1.º y 3º LH).

Y, por otro lado, los medios para reanudar el tracto interrumpido se encuentran establecidos en el artículo 40 LH. destinado a la rectificación de errores, que dice que: “cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar:

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a. Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: 1.ª Por la toma de razón del

título correspondiente, si hubiere lugar a ello; 2.ª Por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley.

b. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

No hay interrupción de tracto, cuando se adquiere de la titular registral, es decir, el promotor del expediente es sucesor directo del titular registral, y que físicamente se ha venido manteniendo en la posesión de la misma, no faltando ninguna titularidad intermedia, por lo que no hay interrupción de tracto y no procede en consecuencia, denegar dicha inscripción.

Dicho Registro apostilla, mediante dicho artículo, cuando rectifica de oficio el error padecido, por inexactitud del asiento, recuperando los 600 mts la titular Registral, Doña S. N. D., por lo que no hay interrupción de tracto, cuando se adquiere directamente de la titular registral, mediante Escritura Pública.

Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que establece que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual “No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre “interrupción del tracto” y “ruptura de la sucesión de titularidades”, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones.

No cabe oponer la doctrina de la Resolución de 30 de mayo de 1988 pues si en ella se estima que es inaplicable el expediente es porque, en el caso, el titular actual traía causa directa del titular registral, y, por tanto, podía él exigir directamente, como una consecuencia del contrato traslativo en que él mismo era parte, la elevación a escritura pública, título ordinario de la inscripción. En cambio, no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)”.

Conclusiones.

Analizada la cuestión desde una perspectiva estrictamente Registral, la falta de aceptación en la forma exigida por imperativo legal, convierte a la supuesta donación o expropiación, es un acto nulo, dado que dicho mención a favor de dicho Ayuntamiento, ya han sido rectificadas en el Registro por su inexactitud, dando lugar a su cancelación y nulidad, recuperando los 600 mts que indebidamente tuvieron acceso a dicho Registro.

Dado que Nunca ha tenido acceso al Registro de la Propiedad, ningún documento ni público ni privado de forma legal, que desvirtuara la posesión física y Registral de Doña S. N. D.

No solamente no lo desvirtúa, sino que, de los hechos y documentación mencionada anteriormente, se ve ratificado por los Notarios mencionados al examinar dichos documentos y hechos, que se exponen en este escrito, incluso el propio Ayuntamiento, partes implicadas en las diferentes actuaciones urbanísticas llevadas en la zona de referencia, y el propio Registro de la Propiedad n.º 2 al examinar todos los documentos y legajos que obran en su Registro, y corregir la cabida registral original de dicha finca.

Dado que el recurso ha de ceñirse al único defecto planteado, no consta ninguna transmisión intermedia pendiente de inscribir, dado que nunca se llegó a formalizar ninguna escritura pública de donación o cesión, ni en su caso expediente de Expropiación alguno, ni desvirtuado por ninguna de las partes implicadas, ni tuvo acceso

a dicho Registro de la Propiedad, ni a ningún otro Registro Público, siendo plenos concededores de los tramites y procedimientos legales llevados a cabo en el Registro de la Propiedad de dicha localidad por el promotor de dicho recurso, en su nombre y en nombre de la titular Registral, autorizado mediante Poder Notarial Especialmente otorgado ante la Notaria María Soterraña Rincón Hernández, bajo el número de su protocolo 326/18.

Conclusión de la DGRN: en los casos en que supuestamente, existan títulos intermedios presentados, tales títulos intermedios quedan perjudicados en favor de aquellos con base en la preferencia o prioridad ganada mediante el primer asiento de presentación practicado, preferencia que se comunica al título que reconstruye el tracto del primero.

Y desde otro punto de vista, el Principio de Inoponibilidad es muy importante lo indicado en este caso, en que se suspenda la inscripción de un título por un concreto defecto. La misma doctrina se reitera en la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2016 y la de ocho de marzo del mismo 2016.

Este principio proclama que al tercero que inscribe no le afectan los actos inscribibles no inscritos, por lo que, como se ha puesto de manifiesto repetidas veces el Tribunal Supremo y recuerda la Sentencia n.º 345/2013 de AP Málaga. Sección 4ª. 21 de Julio de 2013. en virtud de tal principio al tercero que adquiere en determinadas condiciones sólo le afecta lo que está inscrito, de modo que frente a él es inoponible lo que no ha tenido acceso al Registro.

La Resolución de la DGRN de 11 de junio de 2012 ya indica que al Principio de inoponibilidad de los derechos inscritos frente a los no inscritos se refieren los artículos 606 del CC y art. 32 LH y sus concordantes.

Y con detalle la Resolución de la DGRN de 1 de julio de 2013 (reiterada por la Resolución de 9 de abril de 2014) dice:

El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 LH, sino del propio art. 606 CC hace expresa referencia a la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo C.C como son el artículo 1473.2.º, el artículo 647 y el artículo 1549 del CC, entre otros.

Suplico

Ante dicha DGRN, al que tengo el honor de dirigirme, que se estime admitir calificación positiva de dicha escritura, para su inscripción en dicho Registro, por entender esta parte, según se ha expuesto anteriormente, al no existir tal defecto manifestado, ni obrar en dicho Registro de la Propiedad documento que desvirtué o pudiera contradecir lo aquí manifestado, sino todo lo contrario, siendo además este el primer garante de los Principios básicos Fundamentales mencionados. Dicha escritura reúne todos los requisitos formales y legales necesarios para su acceso e inscripción en dicho Registro de la Propiedad y llevar a efecto la concordancia entre el Registro de la Propiedad, la realidad física y jurídica extrarregistral».

V

Mediante escrito, de fecha 24 de abril de 2019, la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que previamente dio traslado del mismo al notario autorizante, sin haber recibido alegaciones por su parte.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de diciembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014 y 2 de agosto de 2017.

1. La presente resolución tiene por objeto la inscripción de una escritura de donación.

Son hechos relevantes para su resolución, los siguientes:

– Del historial registral de la finca 21.373 del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 resulta, según la inscripción 2ª practicada en el año 1987, que doña S. N. D. adquirió por compra dicha finca, con una superficie de 2.600 metros cuadrados en virtud de escritura del año 1987.

– Según la inscripción 3ª, tras hacerse constar su manifestación de que «actualmente la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al Ayuntamiento de 600 metros cuadrados para viales», la transmitió por donación a cuatro personas, por cuartas partes indivisas, en virtud de escritura otorgada en 1992.

– En virtud de posteriores transmisiones otorgadas por dichas personas, la finca en la actualidad está inscrita a favor de don M. N. F. un 15%, don R. N. D. un 75% y don M. A. N. R. un 10%.

– Posteriormente, por escritura del año 2018, la citada doña S. N. D. manifiesta «que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cuadrados cedida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ha sido iniciado... expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectuada por la en su día titular y donante doña S. N. D.». Y que «una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI, dicha señora tiene el propósito de donar...» y efectivamente dona esa porción de 600 metros cuadrados.

La registradora suspende la inscripción «por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada».

Instada calificación sustitutoria, recae ésta confirmando la calificación inicial.

Ahora, quien actuó en representación de la citada doña S. N. D. recurre contra la nota de calificación inicial alegando, en esencia, que «dicha supuesta cesión al ayuntamiento de la porción de 600 metros cuadrados nunca se formalizó en escritura Pública (...) manteniéndose por doña S.N.D. en el dominio y posesión física de dichos 600 mts» y que «analizada la cuestión desde una perspectiva estrictamente registral, la falta de aceptación en la forma exigida por imperativo legal, convierte a la supuesta donación o expropiación, es un acto nulo». Según ello, alega el recurrente, «no consta ninguna transmisión intermedia pendiente de inscribir, dado que nunca se llegó a formalizar ninguna escritura pública de donación o cesión, ni en su caso expediente de expropiación alguno».

2. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

Íntimamente relacionado con él, el artículo 38 dispone que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Y el artículo 40, dedicado a la rectificación de posibles inexactitudes registrales, señala que «cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro

alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación».

La Resolución de este Centro Directivo de 21 de junio de 1999, reiterando el criterio de la de 18 de septiembre de 1989, señaló que «no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral».

3. En el concreto caso objeto del presente recurso, doña S. N. D. que adquirió la finca registral 21.373 con una superficie de 2.600 metros cuadrados, ni siquiera es hoy en día titular registral de esa porción de 600 metros cuadrados que ahora pretende donar, pues cuando previamente, en el año 1992, ya donó 2.000 metros cuadrados no lo hizo reservándose la propiedad de los 600 metros cuadrados restantes, sino que manifestó, y así se hizo constar en el Registro, que «la superficie de esta finca es de 2.000 metros cuadrados por la cesión efectuada al ayuntamiento de 600 metros cuadrados para viales» y transmitió la finca con tal descripción, sin reservarse derecho alguno sobre porción alguna de la finca.

Y es muy posteriormente, en escritura del año 2018, cuando manifiesta «que finalmente, no habiendo quedado afectada por la actuación urbanística la superficie de seiscientos metros cuadrados cedida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, ha sido iniciado (...) expediente de reversión de la cesión de dicha superficie efectuada por la en su día titular y donante doña S. N. D.». Y que «una vez revertida a la propietaria originaria doña S. N. D., la parcela de seiscientos metros cuadrados inicialmente cedida al Ayuntamiento, por inadecuación instrumental, cuya descripción consta en el anterior expositivo VI» dicha persona dona esos 600 metros cuadrados a otra persona.

Por tanto, la que fue titular registral de la finca está ella misma cuestionando y desvirtuando su legitimación registral para disponer de esos 600 metros cuadrados, al declarar y reconocer que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión.

En consecuencia, conforme a los razonamientos expresados en las Resoluciones citadas, (en doctrina constante y reiterada por otras Resoluciones posteriores, tales como las de 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014 y 2 de agosto de 2017) ha de confirmarse la calificación registral negativa al señalar, como defecto, el de «no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada», lo cual no cuestiona la validez o no de dicha donación en el ámbito extrarregistral, pero que para su inscripción registral se exige el estricto cumplimiento de la normativa hipotecaria, dados los importantes efectos que producen los asientos registrales.

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, 8 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.