

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16844** *Resolución de 25 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a inscribir un testimonio de auto judicial firme por el que se declara justificado el dominio de dos fincas en el que se hace mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial.*

En el recurso interpuesto por doña J. F. C. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don Francisco José Luis Rico Díaz, a inscribir un testimonio de auto judicial firme por el que se declara justificado el dominio de dos fincas en el que se hace mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial.

#### Hechos

I

Mediante auto firme, dictado el día 3 de abril de 2019 por la juez de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Santa María de Guía de Gran Canaria, doña María del Carmen de León Jiménez, en el procedimiento número 177/2015, se declaraba justificado, a favor de doña J. F. C. P., el dominio de dos terrenos con carácter privativo.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la calificación del Testimonio Judicial del Auto que dicta la Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Santa María de Guía, doña María del Carmen de León Jiménez, el día tres de abril de dos mil diecinueve, procedimiento número 177/2015, firme y expedido por el letrado de la administración de Justicia don F. D. M. el día veinticinco de junio de dos mil diecinueve.

Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 25/06/2019, bajo el asiento 756 del Diario 108, en unión de modelo 600 número 6000268085874 presentado en la Agencia Tributaria Canaria el 25 de junio de 2019, por el cual se declara justificado a favor de doña J. F. C. P. el dominio de: 1.–un trozo de terreno denominado (...), de 29 áreas y 34 centiáreas, en el pago de (...); 2.–y un trozo de terreno en el mismo pago y vecindad que el anterior, denominada (...) de 7 áreas y 64 centiáreas, con carácter privativo. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se suspende la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero.–No constan el estado civil de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción de dominio, doña J. F. C. P. Es preciso hacer constar si es soltera, casada, viuda, separada o divorciada y, de ser casado el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Fundamentos de Derecho: artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Segundo.—Se suspende la expresión contenida en la descripción de la finca señalada con el número 1 del título precedente que dice “tiene derecho a la mitad del estanque el lindero es por la bomba del estanque, tiene servidumbre por junto al alpendar de su heremana [sic] M., para bajar a las playas, como uso y costumbre, y para tractor hacia carretera. Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al linero, por debajo del otro alpendar”, por tratarse una manifestación de derechos susceptibles de inscripción especial y separada que no puede surtir efecto frente a tercero mientras no se inscriba en la finca a la que gravan. Además, no consta en la descripción estanque alguno, ni alpendar, ni han sido formalmente declarados con todos los requisitos exigidos para ello. Fundamentos de Derecho: artículos 9, 13, 98, 20, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día quince de Julio del año dos mil diecinueve.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. F. C. P. interpuso recurso el día 6 de agosto de 2019 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«(...) Que me ha sido notificada, con fecha 18.7.2019, resolución, con número de entrada 3925, del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía denegando la inscripción del Auto de 3 de abril de 2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santa María de Guía en el Procedimiento de Expediente de dominio de reanudación del tracto n.º 177/2015, por el que se dispone declarar justificada la adquisición del dominio de las fincas descritas en el hecho primero de dicha resolución a favor de la recurrente y dentro del plazo establecido, vengo por el presente a interponer recurso potestativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado todo ello en base a los siguientes:

Motivos.

Único.—Objeto del recurso:

La dicente está conforme con el defecto que consta en el apartado primero de la calificación, habiendo solicitado al Juzgado que proceda a la subsanación observada. También está de acuerdo con el hecho Segundo en relación la imposibilidad de inscribir los derechos de servidumbre a los que hace alusión sin que previamente se hayan inscrito los mismos, si bien no está de acuerdo, concretamente, con la denegación de la manifestación siguiente:

“Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar.”

Que dicha manifestación sí que forma parte de la descripción de la finca todo ello en virtud de los actos inscribibles de lo dispuesto en el art. 9.a) de la Ley Hipotecaria “descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, de los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie...”, sin que conste fundamentación jurídica en la que se base la denegación de dicha manifestación.

Por todo lo expuesto,

Solicito: Que tenga por presentado este recurso, se sirva admitirlo, tenga a bien tener por presentado el mismo y previos los trámites oportunos se acceda a inscribir, previa

subsanción del defecto observado en el Hecho Primero de dicha resolución, la manifestación que consta en el título de propiedad con la siguiente dicción:

“Junto al lindero de M. puede construir un alpender, junto al lindero, por debajo del otro alpender”.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 51, 188 y 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 28 de octubre de 2013, 27 de septiembre de 2016, 23 de noviembre de 2017 y 22 de abril de 2019.

1. El único defecto objeto del presente expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la manifestación siguiente, contenida en un testimonio de auto judicial firme por el que se declara el dominio sobre dos fincas: «Junto al lindero de M. puede construir un alpender, junto al lindero, por debajo del otro alpender».

2. El defecto ha de ser confirmado. La manifestación de que una persona pueda construir un alpender no forma parte de la descripción de una finca –letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, sino que constituye un derecho a edificar que, como tal, es susceptible de inscripción separada y especial, y cuya naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, así como su valor, cuando constare, han de reflejarse en el título por el que se pretenda la inscripción, conforme a la letra c) del citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Contrariamente a lo manifestado por la recurrente, sí existe fundamentación jurídica por la que manifestaciones como la que es objeto de este recurso, al no estar debidamente configuradas conforme al principio de especialidad que emana de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, deben ser excluidas del contenido de los asientos registrales, disponiendo, entre otros, 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»; a lo que añade el artículo 98 del mismo cuerpo legal que «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».

Así, como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de octubre de 2013, «queda claro pues 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 misma Ley 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, a los efectos del cumplimiento del principio de rogación, entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción sobre la finca registral en la que conste la mención, disponiendo al efecto que las menciones (además de los derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas) y cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con

arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y que “a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado”. La proscripción registral de las menciones está, por tanto, claramente asentada en la Ley».

En este mismo sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 22 de abril de 2019, puso de manifiesto que «si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva –sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término–, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario)».

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de octubre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.