

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009972

**RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2020, 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 se deniega la inscripción de una escritura de donación.**

*(BOE de 8 de abril de 2020)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Solicitud de inscripción de una escritura de donación de una porción de finca. Falta de previa inscripción de la finca a nombre de la donante.**

La finca no consta actualmente inscrita a favor de la donante. En el supuesto de que la adquirente original no hubiera hecho donación expresa del resto de finca que el recurrente afirma que eran de la propiedad de aquélla, hubiese sido preciso, a efectos registrales, que la mencionada adquirente original hubiera segregado dicha porción de terreno y se la hubiese reservado o haber acreditado la expropiación y posterior reversión. **Para poder inscribir una donación de una porción** de una finca que en el Registro consta con una superficie mayor a la que se pretende donar, según la última inscripción vigente, es necesario: a) que la donante sea titular registral de dicha porción de finca de acuerdo con el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y b) efectuar la correspondiente operación de segregación en escritura pública junto con licencia y representación gráfica georreferenciada de la porción segregada y de rectificación y subsanación de las donaciones previamente formalizadas.

Pero en todo caso, suponiendo que se hubiera producido un error en el título de donación, o en el Registro, se hace imprescindible que dicha **rectificación** se lleve a cabo por el cauce previsto en el artículo 40, apartados c) y d), de la Ley Hipotecaria, siendo necesario el consentimiento de todos los titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial, en la que sean demandados todos los titulares registrales.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 20, 38 y 40.

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 se deniega la inscripción de una escritura de donación.

**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 600 metros cuadrados de una finca. Dicha escritura fue objeto de nota de calificación registral negativa, de fecha 12 de abril de 2019, que fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, habiéndose resuelto tal expediente en Resolución de 8 de julio de 2019.

II

Presentado nuevamente dicho título, incluyendo diligencia de subsanación de fecha 27 de septiembre del 2019, en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Denegada la inscripción por no ser la donante titular registral.

Hechos:



1.º La escritura de donación otorgada en Madrid, el 09/03/2018, para el protocolo número 1097/2018 del notario Ignacio Maldonado Ramos, cuya primera copia, fue presentada a las 12:52 horas, del día 19 de febrero de 2019, asiento n.º 1282/56, a la que se acompañan diligencia de subsanación de fecha 27 de septiembre del 2018, representación gráfica alternativa del ingeniero don F. R. V., escritura de ratificación de doña S. N. D. y diligencia de subsanación de 27 de septiembre del 2019.

2.º 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 S.L. 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.º 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 mismas intervinientes, 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 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 afectada 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.ª "...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 (...), Sur, (...), Oeste, Banco Hispano Americano, y Norte, cacería 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 la 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 3.

4.º 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.º 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 hallaba 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 1430301VK6613S0001HB. Se acompaña representación gráfica alternativa de la finca segregada realizada a partir de dicha parcela catastral, cumpliendo los requisitos técnicos.

6.º Mediante diligencia del notario autorizante extendida 27 de septiembre del 2019, se subsana el expositivo IV de la escritura en el sentido de que esos 600 metros supuestamente cedidos (¿), se habla de un expediente de inmatriculación (¿), obteniendo la restitución y rectificación tabular, reconstruyendo (¿) a la titular registral, que ostente la posesión ininterrumpida de la misma, la ahora donante doña S. N. D.

Según los archivos del Registro el expediente no era de inmatriculación sino de doble inmatriculación, a cuya tramitación me remito a lo ya expuesto. Del expediente de doble inmatriculación dicha porción, catastrada en ese momento a favor del Ayuntamiento de Arganda del Rey, se resolvió que los 600 metros se encuentran inscritos 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.

Actualmente acompaña catastro en que los 600 metros aparecen en una parcela catastral a nombre del donatario.

Doña S. N. D. dejó de ser titular registral en la inscripción tercera, siendo posteriormente la finca objeto de sucesivas transmisiones, no volviendo a ser titular registral de la finca. Hasta ahora la legitimación para realizar la donación se basaba precisamente en el expediente expropiatorio y el de reversión, títulos necesarios para practicar la inscripción de la donación, que ahora se dicen supuestos, por las mismas partes que sostuvieron lo contrario en el propio título, en el exponen IV.

Acompaña una comunicación del Delegado de Modelo de Ciudad, Obras Públicas y Salud Pública, del Ayuntamiento de Arganda del Rey, don J. C. L., de fecha 14 de marzo del 2016, sobre el informe de la Jefatura de Área de Urbanismo de fecha 11 de marzo del 206 (¿) por el que no consta expediente alguno sobre la cesión de terrenos referido.

Por consiguiente tampoco se encuentra ya acreditada la legalidad urbanística de la segregación.

#### Fundamentos de Derecho:

1.º El principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos, artículo 24 de la Constitución, y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, artículos 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, pero actualmente no lo es.

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.”

Conforme al 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 taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.

La posesión precisamente se presume de los titulares registrales, condición que no ostenta la donante.

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”.

2.º 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.º 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).”

La resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 8 de julio del 2019 resuelve la cuestión, transcribo literalmente: “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 si quiera es hoy 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 600 metros cuadrados restantes, sino que manifestó, y así se hizo constar en el Registro, que “la superficie da la 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”.

En cuanto a la titularidad catastral tiene el alcance dado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su artículo 2,2 “Lo dispuesto en esta ley se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.” Y el artículo 3,3 “Salvo



prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.”

3.º Conforme al artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio para inscribir divisiones o segregación de terrenos los Registradores exigirán que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista en la legislación urbanística aplicable o su innecesariedad.

En el ámbito autonómico, conforme al artículo 143 y 145 Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, la segregación de una finca supone un acto reparcelación, que no podrá inscribirse sin la previa licencia urbanística, norma imperativa que no puede obviarse con el hecho de que se trate de dos parcelas catastrales.

Por tanto, la licencia de segregación es un documento inexcusable para la inscripción y objeto de calificación por parte del Registrador, artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, se deniega la inscripción de dicha finca, por resultar inscrita a nombre de persona distinta del transmitente, en base al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 8 de julio del 2019, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 29 de julio del 2019, vinculante para la registradora calificante en virtud del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y suspendida en cuanto no se acompaña licencia de segregación, certificado de innecesariedad o título administrativo que identifique la parcela afectada por la segregación y del que resulte que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Contra esta calificación (...).

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

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. N. F. interpuso recurso el día 22 de octubre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Antecedentes de los hechos.

En la 2.º inscripción de la misma consta, parcela urbana inscrita en el Registro de la Propiedad con número 21.373, con una superficie de terreno de 2.600 mts, que fue adquirida en pleno dominio por Doña S. N. D. (...), por título de compraventa efectuada el día 24 de junio del 1980 y autorizada por el Notario de Arganda D. Felipe Martín Hernández.

Entre la 2.ª y 3.ª inscripción consta que la superficie es de 2.000 mts por la cesión efectuada al Ayuntamiento de Arganda del Rey de 600 mts para viales.

En la 3.ª inscripción S.N.D dona pura y simplemente a mi persona y otras 3, por cuartas partes indivisas 2.000 mts. ante el Notaria [sic] D. Jesús Franch Valverde el día 18 de junio del 1992.

En la 5.ª inscripción vuelve a constar los 2.600 mts de la cabida original registrada que constaba en la 2ª inscripción que por título de compraventa efectuada el día 24 de junio del 1980 y autorizada por el Notario de Arganda D. Felipe Martín Hernández, y fue adquirida por S.N.D. en pleno dominio.

Hechos:

Como así consta en dicho Registro, yo D. M. A. N. F., (...), procedo por las constantes dilaciones y controversias sufridas en el tiempo, para clarificar dicha cuestión, en diciembre del 2015, como mandatario y a petición expresa de Doña S. N. D, realizar diferentes consultas previas ante el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, y dicho Ayuntamiento, solicitando posteriormente expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 LH ante dicho Registro y por requerimiento de dicha Registradora, siendo este resuelto a favor de los intereses del promotor del mismo, el 02 de febrero del 2016.

Dado que, desde la esfera Registral, se recupera la cabida original, según los antecedentes mencionados anteriormente, es decir (los 2.600 mts).

Desconociendo esta parte si fue este el hecho formal o fue ejercido de oficio por dicha Registradora, pero, de cualquier forma, examino bajo su responsabilidad todos los libros y legajos que obran en su poder, sin poder hallar ninguna escritura, documento o legajo legal valido, que pudiera avalar la supuesta cesión efectuada, que accedió indebidamente por nota marginal en la hoja real de dicha finca o como se quiere ahora referenciar



mediante mención, que también de cualquier forma, no se debiera nunca haber producido, ni tener acceso al Registro por no estar avalado legalmente.

En marzo del 2016, M. A. N. 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. (ahora denominado Novagrup Property Development S.). En el cual, estando todas las partes representadas legalmente, ni dicho Ayuntamiento, ni dicha Mercantil pudieron presentar algún documento válido en Derecho que pudiera justificar la supuesta cesión gratuita de 600 mts a favor de dicho Ayuntamiento, para la realización de viales.

Ningún documento válido en nuestro Estado Democrático de Derecho tuvo acceso al Registro de la Propiedad, de la supuesta cesión, por la sencilla razón de que ningún documento fue otorgado por la titular registral que se mantuvo en la posesión hasta el 09 de marzo del 2018 en el que efectuó la donación a favor del menor mediante escritura pública, escritura que se pretende inscribir.

Manteniéndose en todo momento S. N. D., en la posesión dominical ininterrumpida, pacífica, de buena fe y con justo título de compra-venta efectuado el día 24 de junio del 1980 y autorizada por el Notario de Arganda D. Felipe Martín Hernández.

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 S. N. D. a favor de su sobrino-nieto Don M. A. N. R., hijo del promotor de dicho expediente.

La Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey n.º 2, Doña M. 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; “por no constar inscritas las transmisiones intermedias necesarias para transmitir la finca donada.”

Mediante escrito de esta parte, el 23 de abril del 2019, se interpuso recurso gubernativo, que fue resuelto el 15 de julio del 2019 y notificado a esta parte el 1 de agosto del 2019, a los que ahora alude la Registradora D. Doña M. de los Ángeles Hernández Toribio, titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Arganda del Rey, en su escrito de calificación de fecha 16 de octubre del 2019, y que menciona con fecha 8 de julio del 2019 en el mismo.

Siendo el único defecto manifestado, en dicho recurso por la lamentable redacción dada o errónea transcripción de los hechos, todo ello por intentar resumir todos los actos y controversias padecidos durante estos años, y que esta parte ha tenido que soportar, sin tener la obligación legal, ni moral de asumir.

Se manifiesta en la misma que; “se declara y reconoce que se han producido dos transmisiones intermedias que no se han inscrito, una por la que cedió la propiedad de esa porción de 600 mts al Ayuntamiento y otra por la que la habría recuperado por reversión”.

Y en consecuencia 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”.

Esta parte procede mediante diligencia de fecha 27 de septiembre del 2019, que deja incorporada en dicha escrita junto con el Certificado emitido por dicho Ayuntamiento de Arganda del Rey, de fecha 14 de marzo de 2016. donde se consigna que;

“No consta expediente alguno sobre cesión de terreno referido”.

Y que igualmente se deja incorporada el Notario en dicha diligencia, la Certificación Catastral descriptivo y gráfico de la finca objeto de la presente con número 1430301VK6613S0001HB. obtenida directamente en dicha notaria, la cual deja incorporada en la misma, para dar fiel reflejo de la legalidad del mismo, como fe pública, en la que consta el titular donatario D. M. A. N. R.

Ahora la Registradora D. [sic] Doña M. de los Ángeles Hernández Toribio, titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Arganda del Rey, en su escrito de calificación de fecha 26 de octubre del 2019, manifiesta; “denegada la inscripción por no ser la donante titular registral”.

Fundamentos de Derecho:



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 y los principios básicos y generales que deben de aplicarse, al ser restituida la legalidad registral de dicha finca, y con ello, a la titular dominical doña S. N. D.

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 ininterrumpida por justo título de la donante sobre la finca en cuestión, es suficiente para practicar la inscripción a favor de la misma (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.

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 se reproduce por analogía. Termina solicitando la admisión del recurso y la revocación de la nota de calificación negativa.

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 y no ser el donante titular registral. 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 dicho 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. 20.4.9, 20.5.9-1.9 y 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, como es el caso, y la rectificación registral ya realizada y ejecutada por la propia Registra, que ahora califica la misma escritura, encontrando desde el principio errores continuos, como anteriormente se menciona.

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.º Por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; 2.º 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.

Realizado esto, y restituyendo a la legítima titular registral S. N. D. 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.

Sentencia n.º 555/2012 de TS. Sala 13. de lo Civil. 21 de Septiembre de 2012. está ya consolidada la doctrina del TS que matizando las consecuencias en la esfera del proceso del principio de legitimación registral, tiene declarado que, superando una interpretación rigorista del precepto contenido en el párrafo 2e del artículo 38 de la LH, que exigía el ejercicio previo, o al menos, coetáneo con la acción contradictoria del dominio inscrito, de la acción para obtener la cancelación o nulidad del asiento registral, se pasa a la más actual, más acertada desde el



plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta petición y no puede ser causa de que se deniegue la petición respecto a la titularidad registral.

Dicho Registro apostilla, 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, y que esta debiera figurar como tal, no siendo exigible a esta parte dicho procedimiento, que se tuvo que llevar a cabo de oficio al restituir dicha cabida registral original, por inexactitud o error de algún asiento, nota marginal o mención indebida, que nunca se realizó dicha relación jurídica inmobiliaria ya comentada, y subsanada por dicha Registradora.

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.

Debe señalarse que, en principio, los simples errores materiales fácilmente identificables por la Registradora, no deben impedir la inscripción, sin perjuicio de que, una vez practicada esta, pudiera ser corregido por el notario, de oficio o a instancia de parte interesada, al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial, como ya señalara la resolución de 26 de mayo de 2006.

Además, este Centro Directivo tiene declarado que con independencia de los requisitos de identificación que al notario impone la regla 2.a del párrafo segundo del artículo 177 del Reglamento notarial; a efectos de calificación registral, estos requisitos se cumplen tanto si las circunstancias legales, constan en la escritura por manifestación de las partes, como si los mismos solo constan por soporte documental que se incorpora formando un todo indivisible con la escritura, y que, en consecuencia, han de ser también calificados por el registrador (cfr., resoluciones de 21 de marzo de 2007 y 5 de mayo de 2011). Esto es lo que ocurre en el presente supuesto, en el que esta parte subsana todos los defectos encontrados y procede a manifestar expresamente y con toda claridad que, nunca se realizó dicha supuesta cesión al Ayuntamiento, ya que desde 1980 en virtud de justo título, de buena fe y pacíficamente no ha sido interrumpida en su posesión dominical que le otorgaba sus derechos reales raíces.

Que finalmente, por inexactitud originaria entre la 2.º y 3.º inscripción, en la que constaba una superficie de seiscientos metros cuadrados (600 m2) que supuestamente se había cedida al Ayuntamiento de Arganda del Rey, que fue rectificada registralmente mediante una instrumentación de un expediente de doble inmatriculación o de oficio, siendo el resultado en cualquier caso favorablemente a esta parte, obteniendo registralmente así, la restitución y rectificación tabular, reconstruyendo a la titular dominical originaria, que ostenta la posesión ininterrumpida de la misma, la ahora donante S. N. D. cuya descripción actual según consta en plano que se adjunta a la presente.

Tales requisitos tienen su fundamento en que las normas administrativas o urbanísticas que afectan a cualquier inmueble son de orden público y aparecen en registros, archivos y publicaciones municipales, de suerte que son de conocimiento “erga omnes”.

Y en este sentido se recuerda, ante un conflicto de titularidades, al existir una doble inmatriculación; recuerda la Sentencia n.º 686/2013 de TS. Sala 1.ª, de lo Civil. 29 de Octubre de 2013, jurisprudencia del TS según la cual y sin establecer fórmulas genéricas aplicables a todos los casos, ha optado por la recíproca neutralización de los efectos registrales cuando ambos titulares gozan, a su vez, de los principios de buena fe pública y de legitimación registral, de forma que la cuestión dominical debe resolverse, primeramente, de acuerdo con las normas generales del Derecho Civil, dando prioridad a la titularidad material sobre la formal. Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a dicha normativa, se acudiría a los principios registrales en apoyo o reforzamiento de las respectivas titulaciones.

En términos generales, la supuesta cesión efectuada No consta en ningún Registro Público, ni Archivo, lo cual determina que la supuesta cesión, que accedió indebidamente en dicho Registro Público de la Propiedad, no debió de producirse, y que este hecho ya ha sido rectificado por la Registradora según se menciona anteriormente, recuperando o restituyendo la legalidad Registral, gozando de sus efectos, ya que se mantuvo en la posesión física o material de misma, y a su vez realizar constantes requerimientos a dicho Ayuntamiento de Arganda para





clarificar lo acontecido, desde tiempo inmemorial, en las que se padecieron constantes y continuas contradicciones.

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. 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.”

Por lo que se reitera y se manifiesta expresamente aquí por las partes, que nunca, se realizó escritura alguna de cesión a favor de dicho Ayuntamiento, como ambas partes implicadas ratifican y Certifican en documentos Públicos que están incorporados en dicha escritura.

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 pre-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 le 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. 149.1.12 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.

Según la Doctrina de la DGRN sobre el conflicto entre el Principio de prioridad y el de tracto sucesivo

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 conclusión de la DGRN: en los casos en que existan títulos intermedios presentados entre los dos previstos en el artículo 105 RH (el subsanable y el subsanador) -fuera de los casos de convalidación a los que aquí no nos referimos-, 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.

Es muy importante lo indicado en los casos 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.

En el presente caso, como quiera que no existe una tipificación de los convenios por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma, habrá de estarse a lo que, con carácter general, determina el art. 32 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio AURH. que exige, por remisión al art. 633 CC. la de Escritura pública para tales cesiones gratuitas, en las que la Administración actúa como si fuera un particular.



Analizada la cuestión desde una perspectiva estrictamente civil y Registral, no solo la falta de aceptación en la forma exigida por imperativo legal, convierte a la supuesta cesión en acto nulo, sino que además como se ve ratificado en dicho Certificado emitido expresamente por dicho Ayuntamiento de Arganda del Rey n.º expediente (...) de fecha 14 de marzo del 2016. firmado por el Concejal Delegado de Modelo de Ciudad, Obras Públicas y Salud Pública, D. J. C. L., (que ejerce en dicha Área desde los años 80) y que consta y se deja incorpora en dicha escritura;

“Comprobado los archivos existentes en el Área de Urbanismo de este Ayuntamiento, no consta expediente alguno sobre la cesión de terreno referido.”

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. sino todo lo contrario, por no existir la supuesta cesión, según lo manifestado y Certificado por dicho Ayuntamiento y aquí manifestado expresamente esta parte.

Además, el 29 de enero del 2013 el Ayuntamiento de Arganda del Rey a solicitud del Grupo Empresarial Pinar SL, mediante Informe y que Certificado y emite el Técnico Municipal con n.º expediente (...) 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 completo que se deja incorporado junto con las fichas catastrales identificativas, y planimetría de la finca, en la escritura pendiente de calificar.

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 innecesidad, que se testimonia literalmente en el documento.”

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.

#### Conclusiones:

No solamente no lo desvirtúa, sino que, de los hechos y documentación mencionada anteriormente, se Certifica y 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 sus registros, y proceder a corregir la cabida registral original de dicha finca, restituyendo a la legítima titular Registral. sus derechos reales.

Dicha donante goza a su favor de la presunción de existencia y pertenencia del derecho real que debiera ser inscrito, como se desprende del error padecido (LH art.39). Ello impone, por imperativo legal, tanto a la Registradora calificante, como a la propia Administración pública, la aceptación de la titularidad dominical que el



Registro de la Propiedad proclama, como uno de los Principios básicos de la misma, y que además ambas partes Certifican y ratifican mediante documentos Públicos y hechos facticos, que así vez, son acordes a Derecho, sin entender esta parte en estos momentos, dicha calificación sea negada y contradictoria con los hechos objetivos.

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 conocedores de los tramites y procedimientos legales llevados a cabo, así como judiciales, para alcanzar la restitución de la legalidad infringida, actos en nombre de la donante y donatario, con constancia Registral y el donatario.

1.º Por otro lado esta parte considera, con los debidos respetos y el estricto derecho de defensa que, ahora solo se mencionan los artículos 20 y 38 LH, y en estos momentos es desproporcionada, inadecuada y carente de la imparcialidad e independencia de dicha Institución, ya que hubiera bastado que desplegara todos sus efectos con anterioridad y que no hubiera tenido acceso nunca Registro de la Propiedad la supuesta cesión, sin mediar escritura alguna de la titular registral. alterando gravemente la propia fe Registral, y en estos momentos, si despliegue sus efectos, y además se pretenda exigir a esta parte, que formalice una cesión que nunca se formalizo, vulnerando no solo fundamentos básicos registrales, sino Constitucionales, ya que ataca y limita frontalmente Derechos Fundamentales Constitucionales del individuo, y que se ven reflejados en la reiterada doctrina Constitucional, que debiera tener en cuenta dicha Institución, entre otros la Propiedad Privada, la igualdad y la tutela judicial efectiva que debe imperar en dicha Institución.

2.º Se apostilla que además estos artículos 20 y 38 LH mencionados anteriormente, le bastaron a su vez, en su vertiente positiva, a la Registradora de la Propiedad para la restitución registral que realizo, de lo que se desprende una contradicción aun mayor y cuestiona todo lo ejecutado por la misma.

Estimando que deben tenerse en cuenta los artículos 32 y 34 LH, y desplegar todos sus efectos de protección en estos momentos.

En el ámbito registral se vulneran los principios generales básicos siguientes:

1.º Por no resultar prolijo, se quiere recordar también los fundamentos jurídicos, resoluciones DGRN y sentencias, ya mencionados en el escrito anterior presentado ante este Centro Directivo, con fecha 24 de abril del 2019, y, además

2.º Principio de inoponibilidad.

Este principio proclama que al tercero que inscribe no le afectan los actos inscribibles no inscritos, por lo que, como ha puesto de manifiesto repetidas veces el Tribunal Supremo y recuerda la Sentencia n.º 345/2013 de AP Málaga. Sección 4.ª 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 va indica que al principio de inoponibilidad de los derechos inscritos frente a los no inscritos se refieren los artículos 606 del Código Civil (CC) y art. 32 de la Ley Hipotecaria (LH) y sus concordantes

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

El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no sólo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino también del artículo 34 LH al verse instrumentado el expediente de inmatriculación para realizar dicha corrección, y del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código Civil 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 y civil respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código Civil como son el artículo 1473.2.9 del Código Civil, el artículo 647 y el artículo 1549 del CC. entre otros.

3.º Como señala la Resolución de la DGRN de 12 de diciembre de 2016. si la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.



Siendo ya corregido y rectificada por dicha Registradora, y manteniéndose la legítima titular registral en la posesión física y jurídica de la misma, solo pendiente de su deseo de inscribir su donación al menor mediante dicha escritura.

4.º En relación con el único defecto manifestado, que es la interpretación lamentablemente errónea de lo acontecido, procede citar la Resolución de la DGRN de 2 de diciembre de 2013. según la cual, que la [sic] exigencias formales sobre la calificación ceden ante el Superior Principio de legalidad que proscribiera el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el registrador.

Dado que usted manifiesta que no cuestiona la validez legal de dicha escritura, otorgándole la misma, sino que lo único que se cuestiona es la redacción dada en dicha escritura, es decir, un aspecto formal de la misma, hechos que esta parte no tenía constancia de la misma hasta ahora, siendo esto un hecho nuevo para esta parte, ya que por requerimiento expreso de dicha Registradora se efectuaron 2 diligencias de subsanación por la redacción efectuada, estando estas incorporadas en la misma, y que nuevamente se ha procedido a subsanar con la aportación de documentos que avalan la misma.

En otras palabras, esta parte viene efectuando todos y cada uno de los requerimientos solicitados, para que en un ámbito de cordialidad y conciliación se pueda realizar la restitución registral alterada por terceros y que indebidamente tuvo acceso al Registro de la Propiedad basando en otros principios totalmente distintos de los registrales y legales, que debieran haber operado y actuado con mayor rigor e imparcialidad. Sufriendo un asesoramiento prácticamente mínimo o inexistente, y que en los mismos provoca constantes contradicciones a esta parte para la subsanación de los mismos.

5.º Principio de Publicidad y el Principio de Inscripción.

En relación con lo aquí acontecido, dichos principios básicos fundamentales en el aspecto registral, son también vulnerados, dado que “lo no Inscrito no existe”, que recoge el art. 32 LH, entre otros

Dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, se da publicidad a terceros, que pueden recurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada.

En este punto se quiere manifestar, que todas las partes presuntamente perjudicadas son conocedoras públicamente, de buena fe y pacíficamente por esta parte, de la titularidad dominical de la misma, no solo mediante dicha escritura y juicios soportados, sino porque además se ha mantenido en la posesión física adquirida desde el 24 de junio del 1980, mediante el expediente de inmatriculación que se tuvo que Instrumentar, sino también por los múltiples actos de conciliación y requerimientos efectuados para la clarificación de los hechos facticos, que esta parte ha tenido que soportar sin tener dicha obligación legal, agravando una situación que no ha sido generada por esta parte, sino todo lo contrario.

Por todo ello, por el principio “iura novit curia”, se tengan en cuenta todos aquellos fundamentos legales y jurisprudenciales, citados y no citados en el presente escrito, que resulten necesarios para la resolución del caso.

El procedimiento para la rectificación de asientos registrales, cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro dicha relación jurídica Inmobiliaria, la rectificación efectuada de oficio tendrá lugar por la reanudación del tracto sucesivo a la verdadera titular dominical de la misma y su cabida registral original, hechos que ya se han producido.

Suplico:

Que se tengan en cuenta dichas alegaciones, se estime dicho recurso, Impugne dicha calificación y se inscriba dicha escritura, dado que de otra forma se estaría impidiendo y limitando sus derechos a un tercero de buena fe, que además es menor y discapacitado, debiendo prevalecer la legalidad y el Interés Superior del menor.

El único defecto ahora manifestado, es por no ser la donante titular registral, defecto manifestado contra el que esta parte no puede realizar ninguna acción posible en el ámbito registral, impidiendo y limitando sus Derechos y Libertades, más allá de las posibles situaciones legales exigibles, siendo esto manifestado en estos momentos, para producir constantes dilaciones y contradicciones. Legal e implícitamente este supuesto defecto registral, debiera ser corregido con anterioridad por dicha Registradora, al efectuar dicha subsanación y disponer de dicha escritura sin figurar este defecto, después de 3 calificaciones negativas sin manifestar dicha cuestión.

De dichos actos, se desprende claramente una Vulneración de la Ley, y principios generales del Derecho, infringiendo los Derechos Fundamentales, tanto objetivos como subjetivos de esta parte, entre otros ( 24 CE), que configuran como fundamento del Orden Público y de la paz social la dignidad de la persona y el libre desarrollo de la personalidad (art. 10 CE), con la consiguiente obligación por parte del Estado de promocionar y garantizar los



derechos y libertades fundamentales (art. 9.2 CE) de todos, también de los menores. Así mismo y al amparo del derecho fundamental a la igualdad (art. 14 CE) y del (art. 39 CE), de conformidad con los acuerdos internacionales que velan por los derechos del menor.

Llegados a este punto y dado que nunca debió de producirse la desaparición registral de unos 600 mts sin constancia legal alguna, ni por parte de dicho Registro, Ni de dicho Ayuntamiento y empresa Mercantil involucrada en los hechos, solicito expresamente una acción "pro-active", en todos los ámbitos legales, para la resolución del mismo, a la mayor brevedad posible, por los graves hechos tácticos manifestados y ratificados por dicha Registradora, no solo con su actitud y hechos.

Además de la estimación de dicho recurso e inscripción de dicha escritura, si procediera, se solicita expresamente:

1.º Solicitud expresa de extensión automática del asiento de anotación preventiva por defecto subsanable, ya que esta parte entiende que no debiera haber realizado este último, ya que el anterior se debiera haber prorrogado o suspendido de oficio.

2.º Copia literal extensa de la hoja real registral de dicha finca. (Fotocopia exacta), incluyendo todas sus notas marginales, inscripciones y asientos respectivos cancelados y no cancelados.

3.º Copia literal de todas las anotaciones y notas marginales canceladas y no canceladas, así como de todos los asientos practicados cancelados y no cancelados. Es decir, todas las anotaciones practicadas canceladas y no canceladas, con la incorporación de todos los datos que se deben realizar de los mismos, así como notas provisionales.

4.º Personal u organismo que autorizo, presento e inscribió dicha supuesta cesión, números de asientos y libro diario y notas

5.º Afecciones, agrupaciones instrumentales o urbanísticas, en las que dicha finca ha estado o está incorporada, así como las Área de reparto de las mismas.

6.º Las subsanaciones o diligencias que se hayan practico canceladas y no canceladas en el historial completo de finca.

Dada que estos datos, no se me están facilitando a pesar de mis solicitudes.

7.º Por último, dado que la única pretensión de esta parte en el ámbito registral era la restitución registral alterada indebidamente, y que en su momento ya fue realizada por la registradora, ahora se está desvirtuando, contradiciendo y cuestionando lo así practicado, ejecutado y requerido por dicho registro a esta parte, que cumplió y realizo todas ellas».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2 emitió informe refiriéndose al único defecto recurrido -la falta de previa inscripción de la finca a nombre de la donante-, ratificando su calificación en todos los extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014, 2 de agosto de 2017 y 8 de julio de 2019.

1. Se discute en este expediente la inscripción de una escritura de donación de una porción de finca de 600 metros cuadrados. El presente expediente se refiere al único defecto que ha sido objeto de recurso, la falta de previa inscripción de la finca a nombre de la donante.

Son hechos relevantes para su resolución los siguientes:

Del historial registral aportado, resulta:

– Que doña S. N. D. adquirió por compra la registral 21.373 con una superficie de 2.600 metros cuadrados según la inscripción 2.ª practicada en el año 1987.

– Según la inscripción 3.ª, 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 don R., doña M. I., don R. y don M. A. N. F., por cuartas e iguales partes indivisas, en virtud de escritura otorgada en 1992.

– Don R., doña M. I. y don R. N. F. donaron sus respectivas participaciones indivisas, tres cuartos del total a favor de don R. D. N. expresándose una superficie de dos mil metros cuadrados.

– Don M. A. N.F. donó a su hijo don M. A. N. R. el 10% de la finca expresándose una superficie de 2.600 metros cuadrados.

– Según la última inscripción practicada en 2017 la finca 21.373 consta con una superficie de 26 áreas equivalentes a 2.600 metros cuadrados, siendo sus titulares, don R. D. N. de un 75%; don M. A. N. F. un 15% y don M. A, N. R. un 10%.

– Mediante escritura autorizada ante el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos. de fecha 9 de marzo de 2018, con el número 1.097 de protocolo, doña S. N. D. dona a don M. A. N. R. una finca de 600 metros cuadrados que manifiesta ser resto de la finca matriz 21.373, porción de terreno que en la misma escritura se manifestó que fue expropiada y revertida a favor de la donante, sin que conste registralmente dicha expropiación y reversión.

– Calificada negativamente esta escritura, este mismo Centro Directivo en Resolución de 8 de julio de 2019 determinó que para la inscripción de la donación de 600 metros cuadrados de la finca registral 21.373, del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, era necesaria la previa inscripción de la finca a nombre de la donante doña S. N. D. mediante la presentación en el Registro de dos títulos intermedios- la cesión de dichos 600 metros cuadrados al Ayuntamiento de Arganda del Rey y la posterior reversión a favor de la propietaria originaria, doña S. N. D.

– Mediante diligencia de fecha 27 de septiembre de 2019 se subsana la escritura de donación en el sentido de hacer constar que no ha tenido lugar ninguna cesión sobre la finca en cuestión acompañando comunicación del Ayuntamiento de Arganda del Rey firmada por don J. C. L., de fecha 14 de marzo del 2016.

La registradora deniega la inscripción, por resultar inscrita la finca a nombre de persona distinta del transmitente, en los términos que resultan de la nota de calificación.

Ahora don M. A. N. S. recurre dicha nota alegando en esencia que no consta ninguna transmisión intermedia pendiente de inscribir, dado que nunca se llegó a formalizar ninguna escritura pública de cesión, ni en su caso expediente de expropiación alguno. Añade que ningún documento fue otorgado por doña S. N. D que se mantuvo en la posesión de la finca hasta el día 9 de marzo del 2018 en el que efectuó la donación mediante la escritura que ahora se pretende inscribir.

2. Tal y como resulta de los hechos expuestos, el recurso no puede ser estimado, toda vez que la finca 21.373 consta actualmente inscrita a favor de don R. D. N., don M. A. N. F. y don M. A. N. R. con una superficie de 2.600 metros cuadrados.

En el supuesto de que doña S. N. D. no hubiera hecho donación expresa del resto de finca de 600 metros cuadrados, que ahora el recurrente afirma que eran de la propiedad de aquella, hubiese sido preciso, a efectos registrales, que la indicada doña S. N. D. hubiera segregado dicha porción de terreno y se la hubiese reservado o haber acreditado la expropiación y posterior reversión. Para poder inscribir una donación de 600 metros cuadrados de una finca que en el Registro consta con una superficie 2.600 metros cuadrados según la última inscripción vigente, es necesario: a) que la donante sea titular registral de dicha porción de finca de acuerdo con el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y b) efectuar la correspondiente operación de segregación en escritura pública junto con licencia y representación gráfica georreferenciada de la porción segregada y de rectificación y subsanación de las donaciones previamente formalizadas.

Pero en todo caso, suponiendo que se hubiera producido un error en el título de donación, o en el Registro, se hace imprescindible que dicha rectificación se lleve a cabo por el cauce previsto en el artículo 40, apartados c) y d), de la Ley Hipotecaria, siendo necesario el consentimiento de todos los titulares registrales o, en su defecto, resolución judicial, en la que sean demandados todos los titulares 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, 9 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.