

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7548** *Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una instancia para extinción de usufructo y consolidación de condominio.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se deniega la inscripción de una instancia para extinción de usufructo y consolidación de condominio.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 30 de octubre de 2023 por don J. M. S. A., como heredero de don J. S. H., referida a la finca registral número 11.313, se exponía que habían fallecido doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., usufructuarias de la finca, y «que, a consecuencia del fallecimiento de las tres hermanas usufructuarias, se ha producido la consolidación del dominio a favor del nudo propietario don J. S. H. (...) Solicito: La cancelación del usufructo y la inscripción del pleno dominio a favor de don J. S. H., hoy su heredero arriba indicado, con expedición de nota simple informativa»; por lo que solicitaba la extinción del usufructo y la consolidación del dominio a favor de J. S. H.; acompañaba escritura de hipoteca otorgada el día 6 de marzo de 1953 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Federico López Martín Romero, escritura de ampliación de hipoteca otorgada el día 21 de septiembre de 1953 ante el referido notario y certificados de defunción de cada una de dichas hermanas.

Del historial registral de la finca resultaba lo siguiente:

- Que la actual finca registral es la 23.547 –código registral único 35010000679461– de Las Palmas de Gran Canaria antes del traslado de la finca 11.313 del Archivo Común.
- De las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> de fechas 28 de diciembre de 1946 y 18 de enero de 1950, respectivamente, resulta que se adjudicaban la finca las hermanas doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., por fallecimiento de sus padres, don J. C. S. y doña D. M. S., de la siguiente forma: el pleno dominio de la mitad de la planta baja y la nuda propiedad de la mitad de la planta alta por iguales partes entre ellas; a las mismas, el pleno dominio de la otra mitad de la planta baja y la nuda propiedad de la otra mitad de la planta alta, pero esta segunda mitad en la proporción de dos cuartas doña I. C. M. y una cuarta parte cada una de las otras dos hermanas, doña M. L. y doña A. M. C. M. Y el usufructo a doña M. L. C. M. mientras permaneciese soltera.
- De la inscripción 15.<sup>a</sup> de esta finca, de fecha 6 de junio de 1960, las tres citadas hermanas C. M., siendo dueñas del piso alto o principal en nuda propiedad y en usufructo en la porción indicada antes, segregaban y vendían el citado piso alto o principal de esta finca, que pasaba a formar la finca registral 27.960, todo ello según resultaba de la escritura otorgada el día 17 de marzo de 1960 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Ramón Risueño Catalán, que causó la inscripción 15.<sup>a</sup> de fecha 6 de junio de 1960.

– De la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca, de fecha 5 de marzo de 2021, resultaba que fallecían las tres hermanas, adjudicándose la planta baja, en pleno dominio a don E. C. C., en cuanto a cuatro en ciento veinte avas partes indivisas, y a cada una de las hermanas doña D. A. M. A., doña M. I. A., doña M. M. A., y don D. I. C. C., veintinueve en ciento veinteavas partes con carácter privativo, en escritura de aceptación de herencia otorgada el día 6 de marzo de 2020 ante la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña María Nieves Cabrera Umpierrez, ratificada por otras.

– De la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca, de fecha 7 de mayo de 2021, dichos titulares la vendían a doña M. P. F. P. y doña M. P. A. F., por mitad y partes iguales, y con carácter privativo mediante escritura otorgada el día 30 de marzo de 2021 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Carlos José Jarabo Rivera.

– La finca registral número 27.960, segregada de la anterior como piso alto, las hermanas C. M. la habían vendido a los esposos don J. L. R. y doña B. A. C., para su sociedad de gananciales mediante escritura otorgada el día 22 de agosto de 1978 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Manuel Alarcón Sánchez, que causó inscripción de fecha 10 de abril de 1980.

– Centrados en la inscripción 14.<sup>a</sup>, existía a favor de las hermanas doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., un derecho real de hipoteca, hoy cancelada, constituida mediante escritura otorgada el día 6 de marzo de 1953 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Federico López Martín Romero, que produjo la inscripción 11.<sup>a</sup> de esta finca de fecha 5 de mayo de 1953; esta hipoteca fue modificada y ampliada mediante escritura otorgada el día 21 de septiembre de 1953 ante el mismo notario, que causó la inscripción 14.<sup>a</sup>, de fecha 23 de enero de 1954.

Interesa a los efectos de este expediente que el recurrente presentó en el año 2017 una instancia en el Registro, solicitando la subsistencia de la citada hipoteca, con el fin de que dicha hipoteca fuera considerada vigente y que la finca fuera adjudicada a su padre como acreedor hipotecario. Esta instancia causó calificación negativa motivada porque el derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 11.<sup>a</sup> modificada por la 14.<sup>a</sup>, de la finca 11.313, garantizaba una obligación por un plazo de tres años desde la fecha de la escritura que la motivó y, transcurrido el plazo señalado en la legislación entonces aplicable, para su cumplimiento, quedó prescrita la obligación, resultando el derecho real de hipoteca «no vigente y pendiente de cancelación». Esta calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que, en Resolución de 10 de mayo de 2018, desestimó el recurso y conformó la calificación; el recurrente presentó recurso contra la Resolución de la Dirección General ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento número 781/2018, que dictó sentencia el día 30 de septiembre de 2019 desestimando la demanda, la cual fue recurrida ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, causando el rollo número 95/2020, recayendo sentencia, firme, el día 26 de julio de 2023, por la que desestimó el recurso, y confirmó la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

## II

Presentada el día 23 de noviembre de 2023 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, 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 documento presentado por don S. A., J. M., el día 23 de noviembre de 2023, bajo el asiento número 1504, del tomo 118 del Libro Diario y número de entrada 7707, que corresponde instancia suscrita, por el presentante el treinta de octubre último y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas, no se

practica inscripción alguna por falta de previa inscripción del derecho objeto del mismo, en los términos que seguidamente se exponen.

Hechos:

Presentado el precedente documento el día 23 de noviembre de 2023, bajo el asiento número 1504, del tomo 118 del Libro Diario y número de entrada 7707 en unión de escritura otorgada en esta Ciudad el seis de Marzo de mil novecientos cincuenta y tres ante su Notario don Federico López Martín Romero, y escritura otorgada el veinte y uno de septiembre de mil novecientos cincuenta y tres ante el Notario de esta ciudad don Federico López Martín Romero.

En el precedente documento se solicita la consolidación del dominio a favor del nudo propietario don J. S. H., sobre la registral 11313 del Archivo General de esta Ciudad; según se manifiesta en el mismo, en virtud [sic] de escrituras de hipoteca y ampliación reseñadas, "queda el señor S. H. como nudo propietario".

Dichas escritura [sic] accedieron al Registro y en virtud de las mismas se constituyó un derecho de hipoteca a favor del citado señor, registralmente ya cancelada. En ningún momento accedió al registro derecho de nuda propiedad a favor de dicho señor.

Fundamentos de Derecho: artículos 17 y 20 de la ley hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día uno de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. A. interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«(...) la escritura de 21 de septiembre de 1953, ante Notario don Federico López Martín Romero, protocolo 2.246; (...) que supone la inscripción 14.<sup>a</sup>, las partes, pactan en un nuevo contrato, cuya cláusula II dice:... "Don J. G. R. haciendo uso del poder mencionado, amplía la hipoteca que a favor del otro compareciente don J. S. H. grava la finca descrita, hasta ciento diez mil quinientas pesetas de Capital, y de sus legalmente reclamables".

En dicha inscripción 14.<sup>a</sup> se produce una omisión de lo establecido en la cláusula antes indicada, no coincidiendo el asiento registral con lo consignado en la escritura, lo cual está generando un grave perjuicio al imposibilitar la inscripción de la misma a nuestro favor.

Por lo que solicito

La subsanación de lo omitido en la inscripción 14.<sup>a</sup>, así como la inscripción solicitada (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de enero de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 24, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007, 24 de mayo de 2013, 13 de junio y 24 de octubre de 2016, 7 de septiembre de 2017, 8 de enero, 18 de abril y 10

de mayo de 2018, y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 23 de diciembre de 2021 y 10 de octubre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia de solicitud de extinción de usufructo y consolidación de plena propiedad en la que concurren las circunstancias siguientes:

– La instancia privada es de fecha 30 de octubre de 2023, suscrita por don J. M. S. A., como heredero de don J. S. H., referida a la finca registral número 11.313, y en ella se expone que han fallecido doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., usufructuarias de la finca, y «que, a consecuencia del fallecimiento de las tres hermanas usufructuarias, se ha producido la consolidación del dominio a favor del nudo propietario don J. S. H. (...) Solicito: La cancelación del usufructo y la inscripción del pleno dominio a favor de don J. S. H., hoy su heredero arriba indicado, con expedición de nota simple informativa»; por lo que solicita la extinción del usufructo y la consolidación del dominio a favor de J. S. H.; acompaña, escritura de hipoteca de fecha 6 de marzo de 1953 ante el notario, don Federico López Martín Romero, y escritura de ampliación de hipoteca, de fecha 21 de septiembre de 1953, ante el notario don Federico López Martín Romero, y certificados de defunción de cada una de dichas hermanas.

– Del historial registral de la finca resulta lo siguiente:

– Que la actual finca registral es la 23.547 –código registral único 35010000679461– de Las Palmas de Gran Canaria antes del traslado de la finca 11.313 del Archivo Común.

– De las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup>, de fechas 28 de diciembre de 1946 y 18 de enero de 1950, respectivamente, resulta que se adjudican la finca las hermanas doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., por fallecimiento de sus padres, don J. C. S. y doña D. M. S., de la siguiente forma: el pleno dominio de la mitad de la planta baja y la nuda propiedad de la mitad de la planta alta por iguales partes entre ellas; a las mismas, el pleno dominio de la otra mitad de la planta baja y la nuda propiedad de la otra mitad de la planta alta, pero esta segunda mitad en la proporción de dos cuartas doña I. C. M. y una cuarta parte cada una de las otras dos hermanas, doña M. L. y doña A. M. C. M. Y el usufructo a doña M. L. C. M. mientras permanezca soltera.

– De la inscripción 15.<sup>a</sup> de esta finca, de fecha 6 de junio de 1960, las tres citadas hermanas C. M., siendo dueñas del piso alto o principal en nuda propiedad y en usufructo en la porción indicada antes, segregan y venden el citado piso alto o principal de esta finca, que pasa a formar la finca registral 27.960, todo ello según resulta de la escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el día 17 de marzo de 1960 ante el notario don Ramón Risueño Catalán, que causó la inscripción 15.<sup>a</sup> de fecha 6 de junio de 1960.

– De la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca, de fecha 5 de marzo de 2021, resulta que fallecen las tres hermanas, adjudicándose la planta baja, en pleno dominio a don E. C. C., en cuanto a cuatro en ciento veinteavas partes indivisas y a cada una de las hermanas doña D. A. M. A., doña M. I. A., doña M. M. A., y don D. I. C. C., veintinueve en ciento veinteavas partes con carácter privativo, en escritura de aceptación de herencia otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el día 6 de marzo de 2020 ante la notaria doña María Nieves Cabrera Umpierrez, ratificada por otras.

– De la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca, de fecha 7 de mayo de 2021, dichos titulares la venden a doña M. P. F. P. y doña M. P. A. F., por mitad y partes iguales, y con carácter privativo mediante escritura de fecha 30 de marzo de 2021 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Carlos José Jarabo Rivera.

– La finca registral 27.960, segregada de la anterior como piso alto, las hermanas C. M., la habían vendido a los esposos don J. L. R. y doña B. A. C., para su sociedad de gananciales mediante escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el día 22 de agosto de 1978 ante el notario, don Manuel Alarcón Sánchez, que causó inscripción de fecha 10 de abril de 1980.

– Centrados en la inscripción 14.<sup>a</sup>, existía a favor de las hermanas doña I., doña M. L. y doña A. M. C. M., un derecho real de hipoteca, hoy cancelada, constituida mediante escritura de fecha 6 de marzo de 1953 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Federico López Martín Romero, que produjo la inscripción 11.<sup>a</sup> de esta finca de fecha 5 de mayo de 1953; esta hipoteca fue modificada y ampliada mediante escritura de fecha 21 de septiembre de 1953, ante el mismo notario, que causó la inscripción 14.<sup>a</sup>, de fecha 23 de enero de 1954.

– El recurrente presentó en el año 2017 una instancia en el Registro, solicitando la subsistencia de la citada hipoteca, con el fin de que dicha hipoteca fuera considerada vigente y que la finca fuera adjudicada a su padre como acreedor hipotecario. Esta instancia causó calificación negativa motivada porque el derecho real de hipoteca constituido en la inscripción 11.<sup>a</sup> modificada por la 14.<sup>a</sup>, de la finca 11.313, garantizaba una obligación por un plazo de tres años desde la fecha de la escritura que la motivó y, transcurrido el plazo señalado en la legislación entonces aplicable, para su cumplimiento, quedó prescrita la obligación, resultando el derecho real de hipoteca «no vigente y pendiente de cancelación». Esta calificación fue recurrida ante esta Dirección General, que, en Resolución de 10 de mayo de 2018, desestimó el recurso y conformó la calificación; el recurrente presentó recurso contra la Resolución de la Dirección General ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria, que dictó sentencia el día 30 de septiembre de 2019 desestimando la demanda, la cual fue recurrida ante la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, recayendo sentencia de fecha 26 de julio de 2023, firme, por la que desestimó el recurso y confirmó la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia.

El registrador no practica la inscripción de la instancia presentada ahora, por falta de previa inscripción del derecho objeto de la misma.

El recurrente alega que en la inscripción 14.<sup>a</sup> se produce una omisión de lo establecido en la cláusula de la escritura de ampliación de hipoteca que la causó, no coincidiendo el asiento registral con lo consignado en la escritura, lo cual imposibilita la inscripción de la nuda propiedad.

2. Es doctrina reiterada que el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la nulidad de asientos ya practicados.

Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, por lo que su rectificación, o cancelación, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 1, 38, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, no puede acordarse en el seno de este expediente, como pretende el recurrente, la nulidad de las inscripciones practicadas.

3. Sobre la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (Resoluciones 23 de septiembre de 2004, 9 de febrero de 2007 y 7 de septiembre de 2017).

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de

legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Asimismo, el principio de prioridad se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

En el supuesto del presente recurso estos principios no son respetados ya que la nuda propiedad que se pretende consolidar no es la que figura inscrita a nombre de los actuales titulares registrales.

El recurrente fundamenta su recurso en la titularidad de don J. S. H., que se dice propietario de la nuda propiedad de las fincas, pero según el Registro, y conforme el principio del tracto sucesivo antes reseñado, no consta inscrito derecho de nuda propiedad alguno a favor del mismo, si bien, existía a su favor un derecho real de hipoteca, hoy cancelada, que produjo la inscripción 11.<sup>a</sup> de esta finca, de fecha 5 de mayo de 1953, modificada y ampliada por la inscripción 14.<sup>a</sup> en virtud de escritura de fecha 21 de septiembre de 1953, que causó inscripción de fecha 23 de enero de 1954, y dicho derecho real de hipoteca, consta ya cancelado por caducidad.

Por tanto, existe un obstáculo de tracto sucesivo, conforme a los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 21 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.