

misma escritura. La diferencia entre una y otra descripción, se circunscribe al paraje de situación, la superficie y tres de sus cuatro linderos. A la escritura se acompaña un informe del Ayuntamiento correspondiente al término municipal de situación de la finca, en la que se especifica que «la parcela 5082 del Polígono 1 de este término municipal, al sitio de Vereda de la Fuente» se corresponde actualmente con la misma finca al sitio del paraje de «La Pradera», y que en la misma se han hecho recientemente alineaciones y cesiones».

El Registrador, en la calificación que ha sido recurrida, suspende la inscripción del documento, por el defecto subsanable de no coincidir la descripción de la finca con la que figura en el título previo, no pudiéndose identificar la misma dada la diferencia existente entre ambas descripciones.

2. Según los documentos presentados al Registrador para su calificación, el título previo se refiere a una finca rústica de siete áreas, en tanto que la descripción actual que se pretende corresponda a la misma finca, se refiere a un terreno rústico de cuatro áreas y ochenta y cinco centiáreas; de los cuatro linderos, sólo coinciden ambas descripciones en uno de ellos y aunque el informe municipal trata de aclarar que se trata de la misma finca –aunque con cambio en la denominación del paraje de su situación–, no acaba de referirse directamente a la finca descrita en el título previo, sino que se limita a consignar que en la finca «se han hecho recientemente alineaciones y cesiones, lo cual parece apuntar a una posible configuración de la finca como urbana, cuando en el título de describe como rústica.

Dándose esas circunstancias fácticas, el recurso no puede prosperar, pues existiendo diferencias entre la descripción de la finca en el título previo y la que de la misma figura en el título inmatriculador, en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca, no puede entenderse cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador, por lo que para lograr la inscripción de ese segundo título, deberá ser complementado con el acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño prevista en el artículo 298-1 2.ª del Reglamento Hipotecario o realizar las oportunas rectificaciones en el título previo, por todos los que lo otorgaron o sus herederos o causahabientes (Vid. Resolución de 18 de diciembre de 2003).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 4 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1485

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Víctor Martínez Viana, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 29, de Madrid, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso interpuesto por don Víctor Martínez Viana contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, don Javier Stampa Piñeiro a practicar determinadas cancelaciones.

Hechos

I

Figura anotada en el registro una demanda solicitando la nulidad por simulación de una compraventa. Estimada la demanda, se presenta en el Registro testimonio de la Sentencia, así como mandamiento cancelatorio el tenor siguiente: «habiéndose declarado la firmeza ... por la que se declaraba nulo y sin ningún efecto el contrato de compraventa ... instrumentado... procede librar el correspondiente mandamiento a dicho registro a fin de que se proceda a la cancelación de las inscripciones que hubiera podido causar en el Registro de la Propiedad la finca antes mencionada». Habiéndose solicitado la cancelación de las inscripciones practicadas con posterioridad a la anotación el Juzgado declara no haber lugar por no ser un pronunciamiento de la Sentencia.

II

El Registrador califica los documentos con nota del siguiente tenor literal: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, que ha causado en esta oficina el asiento de presentación 122 del Diario 65, junto con un testimonio de la Sentencia relacionada en dicho documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha procedido a su inscripción, en el día de hoy, en cuanto a la cancelación de la inscripción 1.º de la finca que se dirá, al folio 197 del tomo 1646 del archivo, libro 527 de la sección 8.ª, finca número 21332 e inscripción 4.ª Se ha extendido al margen de dicha inscripción una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años. Los asientos practicados gozan de la protección de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud. (artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria). Y SUSPENDIDA la cancelación de las inscripciones posteriores a la del título declarado nulo, por el que se inscribe, por no ordenarse tal cancelación. Contra citada calificación en la parte no inscrita puede interponerse recurso en el plazo de un mes desde la notificación, ante la DGRN en la forma que señalan los artículos 324 y siguientes de la L. H.; instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la L. H., en la forma que determina el artículo 16 bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro por la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRN); e interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, 14 de marzo de 2007. El Registrador.

III

El interesado anteriormente expresado recurrió la calificación alegando que, habiéndose producido las inscripciones posteriores en virtud de títulos también posteriores a la anotación de demanda, la cancelación que se solicita es efecto de la eficacia de la propia cancelación, y que, al haber dejado sin efecto la anotación de demanda y vigente la inscripción posterior a la inscripción declarada nula, ha dejado el camino libre a un fraude, puesto que la anotación de demanda era la única defensa que tenía el recurrente.

IV

El Registrador emitió el informe preceptivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 727, 5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42.1.º y 257 de la Ley Hipotecaria, 198 de su Reglamento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2004 y las resoluciones de esta Dirección General de 15 de mayo de 1998 y 5 de abril de 2006.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, no ordenando el Juez la cancelación de los asientos posteriores al declarado nulo como consecuencia de una demanda que fue anotada (siendo también posteriores los títulos en cuya virtud se practicaron las inscripciones), y ello, sin duda, por haberse omitido en el suplico de la demanda tal cancelación, no puede llevarse a cabo la misma, como alega el Registrador, o, por el contrario, ha de llevarse a cabo la misma pues, aunque no se ordene por el Juez, es consecuencia de la eficacia de la anotación misma.

2. Es cierto que el asunto no se habría planteado si la demanda hubiera solicitado la cancelación no sólo de la transmisión que se impugnaba, sino la de los asientos que se practicaran con posterioridad. Pero, si se tiene en cuenta que tales asientos y los actos dispositivos que los mismos recogen, fueron realizados con fecha posterior a la anotación, no existiendo tales actos dispositivos, por tanto, en la fecha en que se practicó la repetida anotación, es un excesivo formalismo exigir que se tenga en cuenta tal hipotética posibilidad en el momento de redactar la demanda. Y desde luego produce notoria indefensión cancelar la anotación de demanda y mantener vigente un acto dispositivo posterior del titular cuya inscripción se declaró nula.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 5 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.