

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1220** *Resolución de 16 de enero de 2017, 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 Málaga nº 8, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña N. M. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souvirón de la Macorra, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.

Hechos

I

El día 13 de mayo de 2014, doña A. A. U., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Málaga, expidió mandamiento con motivo del procedimiento ordinario 1908/2010 que se sigue en dicho Juzgado, a instancias de doña N. M. H. contra una comunidad de propietarios de Málaga y los herederos de varias personas. En dicho mandamiento se transcribe la sentencia, firme, dictada el día 5 de febrero de 2014 por don Ramón Jiménez León, Magistrado-juez del referido Juzgado, por la que se declara a la sociedad de gananciales integrada por doña N. M. H. y su cónyuge, don A. R. G., como legítimo propietario de sendas parcelas de terreno edificables, con una extensión superficial de 863 metros cuadrados y 591 metros cuadrados, respectivamente las cuales forman parte de la finca número 323 del archivo común de Málaga, hoy registral 3.378-A de la Sección Cuarta, del Registro de la Propiedad de Málaga número 8, ordenándose, igualmente, que se proceda a su segregación de dicha finca. La sentencia declara expresamente probado que el matrimonio demandante adquirió el dominio de las parcelas en virtud de contrato privado de compraventa de fecha de 30 de diciembre de 1980 a don F.G.M., quien a su vez, las adquirió a una comunidad de propietarios de Málaga por contrato privado de 15 de septiembre de 1975, si bien, nunca se segregaron registralmente de la matriz y continúan amillaradas en el Catastro de Urbana a nombre de la citada comunidad de propietarios. A ello, añade la sentencia la aplicación del artículo 1957 del Código Civil sobre prescripción con buena fe y justo título, y el allanamiento de la comunidad de propietarios y la falta de oposición del resto de demandados. Además, la actora planteó un expediente de reanudación de tracto sucesivo que fue inadmitido por auto judicial, dada la falta de segregación e inmatriculación como fincas registrales independientes de las parcelas en cuestión.

II

Presentado el citado mandamiento, acompañado de otra documentación, en el Registro de la Propiedad de Málaga número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número ocho de Málaga Calificado el precedente documento, testimonio expedido en Málaga el día trece de Mayo de dos mil catorce, por Doña A. A. U., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Doce de Málaga, de la Sentencia Firme número 34/2014, dictada el cinco de Febrero de dos mil catorce, por Don Ramón Jiménez León, Magistrado Juez de dicho Juzgado, en Procedimiento Ordinario 1908/2010, Negociado EM, seguido a instancias de Doña N. M. H., contra la Comunidad de Propietarios (...), herederos de S. S. M., M. C. S., C. I. G., P. C. H., P. C. G. A., J. M. C. G. A. y C. J. G., que acompañado de diligencia de adición extendida con fecha treinta de Septiembre del año dos mil catorce por la Secretaria Judicial

del Juzgado de Primera Instancia número Doce de Málaga, fue presentado a las doce horas y treinta y nueve minutos del día diecinueve de Julio de dos mil dieciséis, según el asiento número 704 del Diario 85 de Operaciones; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en el día de hoy, suspende la inscripción que se solicita, por los defectos en principio subsanables siguientes: Hechos Por el título presentado, se declara a la sociedad de gananciales integrada por Doña N. M. H. y su cónyuge Don A. R. G., como legítimo propietario de sendas parcelas de terreno edificables, designadas con los respectivos números (...) de la Urbanización (...), del término de Málaga, hoy designadas (...), con una extensión superficial de 863 metros cuadrados, y (...) con una extensión superficial de 591 metros cuadrados, respectivamente. Fundamentos de Derecho 1.º Procediendo las fincas respecto de las cuales se declara justificado el dominio, de la finca registral 3378-A de la sección 4ª, antes finca 323 del archivo común, no se acompaña, de conformidad con el artículo setenta y ocho del Real Decreto 1.093/97, de cuatro de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística, artículo sesenta y seis de la Ley L.O.U.A. 13/2005 de once de Noviembre y apartado letra a) del artículo siete y ocho del Decreto 60/2010, de dieciséis de Marzo, por el que se aprobó el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía –BOJA 7-04-2010–, la licencia de segregación o licencia municipal de innecesariedad.–2.º Figurar inscrito el dominio de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca matriz 323 del archivo común, hoy finca 3378-A de la sección 4.ª, con una superficie resto según el Registro de 170.260,50 metros cuadrados, a favor de los titulares que se expresan a continuación, personas distintas de los demandados: A nombre de Don G. G. P., casado con Doña M. G. R., catorce participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don A. F. M., casado con Doña M. R. F. F., treinta y cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.ª, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. C. J., casado con Doña A. P. C., nueve participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don C. K. G., casado en régimen de separación de bienes con doña C. W. M., doce participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don A. T. S., casado con doña M. E. C., nueve participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don F. F. H., casado con Doña E. R. S., veinte participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones

que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de don A. J. R., casado con Doña E. H. J., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. L. S., soltero, seis participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra, a F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. C. A., casado con Doña M. I. A. C., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don S. D. G., casado con Doña M. T. L. B., veinticinco participaciones, veinte centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don E. M. A., casado con Doña C. A. N. M., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Doña C. N. P. T., asistida y con licencia de su esposo Don L. S. C., dieciséis participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Pla, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don P. L. M., casado con doña P. R. Z., veintiuna participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don F. D. O., casado con Doña M. V. R., cuatro participaciones y ochenta centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. A. M. casado con Doña M. V. G. J. P., cuarenta y ocho participaciones

de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. A. B. M., casado con Doña F. P. P., nueve participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don F. D. L., casado con Doña M. L., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Doña C. F. M., asistida y con licencia de su esposo Don A. M. B., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. P. M., casado con Doña A. G. G., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don P. R. R., casado con doña F. C. C., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre Don A. R. P., casado con doña M. A. L., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don A. B. A., casado con Doña T. P. P., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. G. R., casado con doña M. I. C. M., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15ª, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Doña G. M. M., asistida y con licencia de su esposo Don L. P. L. C., doce participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones

que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don A. F. O., casado con Doña G. F. H., seis participaciones con sesenta y siete centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don G. C. B., casado con Doña M. I. F. H., veinte participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Doña A. H. F., viuda, seis participaciones con sesenta y seis centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don R. C. G., casado con doña F. C. B., seis participaciones con sesenta y siete centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don A. H. B., casado con doña C. R. Z., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de Marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don E. G. D., casado con Doña C. R. Z., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don M. M. S. F., casado con doña M. P. G. R., ocho participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra para su sociedad conyugal, a Don F. M. F., mediante escritura otorgada el siete de Mayo de mil novecientos sesenta y seis, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 15.^a, fechada el trece de marzo de mil novecientos setenta, de la finca número 323, al folio 245 vuelto, del tomo 263 moderno del archivo común. A nombre de Don J. M. G. P., casado con Doña C. L. V. G., dos participaciones con ochenta centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra conjuntamente y para su sociedad conyugal, por compra a Don J. J. H., casado con doña M. C. D. G., mediante escritura otorgada el veintiséis de Agosto de mil novecientos sesenta y ocho, ante el Notario de Málaga Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 16.^a, de la finca número 323, fechada el veintiuno de abril de mil novecientos setenta y dos, al

folio 151 vuelto, del tomo 481 moderno del archivo común. Dos participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones en que se encuentra dividida la finca de que se certifica, a nombre de los siguientes señores: Doña B. C. J. C. M., cuatro sextas partes indivisas, en pleno dominio, y una sexta parte indivisa, en usufructo vitalicio; a nombre de Doña M. C. E. J., Doña M. J., Doña A. M. B. C., Don A. A. P., y Don A. A. V. S. C., una sexta parte indivisa, en nuda propiedad y otra sexta parte indivisa, en pleno dominio, por iguales partes, quienes la adquirieron al fallecimiento de su esposo y padre Don A. S. M., mediante escritura otorgada el veintiocho de Diciembre de mil novecientos setenta y dos, ante el Notario de esta ciudad Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 17^a, fechada el veintiuno de Diciembre de mil novecientos setenta y cuatro, de la finca número 323, al folio 152, del tomo 1.024 moderno del archivo común. A nombre de: Doña P., Doña C., Doña C. y Don F. R. Z., cuatro quintas partes indivisas de cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por adjudicación al fallecimiento de su padre Don A. R. C., mediante escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales, otorgada el veintiocho de septiembre de mil novecientos sesenta y siete, ante el Notario de Córdoba Don Santiago Echevarría Echevarría, según así consta en la inscripción 18.^a, fechada el ocho de Enero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 166, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de Doña L. P. C., una quinta parte indivisa de cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por adjudicación al fallecimiento de su esposo, Don J. R. Z., mediante acta de protocolización de operaciones particionales, autorizada por el Notario de Córdoba Don Santiago Echevarría Echevarría, con fecha doce de Abril de mil novecientos setenta y dos, y aprobada judicialmente por auto dictado el veinte de marzo de mil novecientos setenta y dos, según así consta en la inscripción 19.^a, fechada el diez de Enero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 167 vuelto, del tomo 1.164 moderno del archivo común del Registro. A nombre de Doña H. M. P., también conocida por H. M., casada con Don S. T. F., veinticuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por adjudicación al fallecimiento de su padre, Don C. M. S., mediante instancia suscrita por la misma, con licencia de su citado esposo, el veintiséis de Abril de mil novecientos setenta y tres, según así consta en la inscripción 20.^a, fechada el dos de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 168, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don P. L. M., y con Doña P. R. Z., cuatro participaciones sesenta y dos centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don E. M. A., y Doña C. A. N. M., cuatro participaciones sesenta y dos centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. G. P., y con Doña M. G. R., una participación sesenta y siete centésimas de otra de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don A. B. A. y doña T. P. P., cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a

Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don R. B. B. y Doña M. D. R. H., tres participaciones cuarenta y siete centésimas de otra de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común del Registro. A nombre de los esposos Don G. C. B. y Doña M. I. F. H., cuatro participaciones sesenta y dos centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M. casado con Doña C. C. R., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 21.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 169, del tomo 1.164 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don P. L. M. y Doña P. R. Z., dos participaciones noventa y dos centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don A. S. M., casado con Doña M. C. C. C., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 22.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 210, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don E. M. A. y Doña C. A. N. M., dos participaciones noventa y dos centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don A. S. M., casado con Doña M. C. C. C., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 22.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 210, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. G. P. y Doña M. G. R., una participación cinco centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don A. S. M., casado con Doña M. C. C. C., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 22.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 210, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don R. B. B. y Doña M. D. R. H., dos participaciones diecinueve centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don A. S. M., casado con Doña M. C. C. C., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 22.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 210, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. C. B. y Doña M. I. F. H., dos participaciones noventa y dos centésimas de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don A. S. M., casado con Doña M. C. C. C., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 22.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 210, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don P. L. M. y Doña P. R. Z., noventa y siete centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don L. H. U., casado con Doña R. C. R. V., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres,

ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 23.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 211, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don E. M. A. y Doña C. A. N. M., noventa y siete centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don L. H. U., casado con Doña R. C. R. V., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 23.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 211, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. G. P. y Doña M. G. R., treinta y seis centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don L. H. U., casado con Doña R. C. R. V., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 23.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 211, del tomo 1.338 moderno del archivo común del Registro. A nombre de los esposos Don R. B. B. y Doña M. D. R. H., setenta y tres centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don L. H. U., casado con Doña R. C. R. V., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 23.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 211, del tomo 1.338 moderno del archivo común del Registro. A nombre de los esposos Don G. C. B. y Doña M. I. F. H., noventa y siete centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don L. H. U., casado con Doña R. C. R. V., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 23.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 211, del tomo 1.338 moderno del archivo común del Registro. A nombre de los esposos Don P. L. M. y Doña P. R. Z., una participación noventa y cinco centésimas de otra de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don E. M. A. y Doña C. A. N. M., una participación noventa y cinco centésimas de otra de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. G. P. y Doña M. G. R., setenta centésimas de una participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don R. B. B. y Doña M. D. R. H., doce participaciones cuarenta y cinco centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno

del archivo común. A nombre de los esposos Don S. D. G. y Doña M. T. L. B., tres participaciones veinte centésimas de participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Doña M. P. D. H. y Don A. O. M., dos participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Doña C. D. C. y Don J. G. R., una participación de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de los esposos Don G. C. B. y Doña M. I. F. H., una participación noventa y cinco centésimas de otra de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don F. M. F., casado con Doña M. C. H. G., mediante escritura otorgada en esta ciudad el dieciocho de Mayo de mil novecientos setenta y tres, ante el Notario don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 24.^a, fechada el tres de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 212, del tomo 1.338 moderno del archivo común. A nombre de R. C. F., viudo, doce participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por adjudicación al fallecimiento de su esposa Doña E. B. L., mediante escritura otorgada en Tomelloso el primero de abril de mil novecientos setenta, ante el Notario Don José Antonio García Noblejas y García Noblejas, según así consta en la inscripción 25.^a, fechada el seis de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 213, del tomo 1.338 moderno del archivo común.—A nombre de Doña A. R. A. A., viuda, cinco participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por compra a Don P. S. M., casado con doña C. C. R., mediante escritura otorgada el tres de mayo de mil novecientos setenta y nueve, ante el Notario Don José Manuel Ávila Plá, según así consta en la inscripción 26.^a, fechada el veintiséis de febrero de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 213 vuelto, del tomo 1.338 moderno del archivo común. Y a nombre de Doña M. I. S. M., viuda, cuatro participaciones de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca de que se certifica, por adjudicación al fallecimiento de su esposo Don E. C. V., mediante escritura otorgada el treinta de Enero de mil novecientos setenta y cuatro, ante el Notario de Málaga Don José Luis Duran Gutiérrez, aclarada y rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario el nueve de Enero de mil novecientos setenta y seis, según así consta en la inscripción 27.^a, fechada el nueve de abril de mil novecientos setenta y seis, de la finca número 323, al folio 214, del tomo 1.338 moderno del archivo común; no constando que haya sido dirigida la demanda contra dichos titulares, los cuales no han sido parte en el procedimiento.—Ello de conformidad con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.—No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.—Contra el anterior acuerdo de calificación (...) Málaga a nueve de agosto del año dos mil dieciséis El registrador Fdo.º: Almudena Souvirón de la Macorra».

III

Con fecha 1 de septiembre de 2016, doña N. M. H., como presentante del documento calificado, solicitó la calificación sustitutoria, resultando nombrado el registrador de la

Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, el cual resolvió, con fecha 12 septiembre del año 2016, mantener la calificación y confirmar en todos sus puntos los fundamentos de Derecho en que se basa la misma.

IV

Con fecha 20 de octubre de 2016, se presentó en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3 por doña N. M. H. recurso contra la nota de calificación sustitutoria efectuada por este Registro y contra la nota de calificación efectuada por el Registro de la Propiedad de Málaga número 8. Con fecha 26 de octubre de 2016, se recibió en este último Registro el mencionado recurso, remitido por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, dándole curso al mismo tras consulta realizada a la Dirección General de los Registros y del Notariado y teniendo en cuenta que no cabe recurso contra la calificación del registrador sustituto y sustituido, sino sólo contra la calificación del registrador sustituido. La recurrente fundamenta su oposición, resumidamente, en primer lugar, en que la exigencia de licencia de segregación o declaración de innecesariedad es ajena a la calificación de documentos judiciales, unido al hecho de que en el supuesto no puede hablarse de parcelación urbanística, tal y como se define en la normativa aplicable, cuando se declara el dominio de dos fincas que eran urbanas e independientes antes de su adquisición, y fuera del caso de la parcelación urbanística, la segregación material no está sujeta en nuestro ordenamiento a licencia o declaración de innecesariedad, citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de enero de 2013. En segundo lugar, mantiene que dado que ciertos actos materiales y jurídicos, sustancialmente los de parcelación y urbanización efectuados en su día, con la subsiguiente segregación de parcelas, no accedieron al registro, las fincas de su propiedad nunca fueron inscritas como independientes, el procedimiento legalmente viable es el declarativo de dominio que debía incluir el ejercicio de la acción de rectificación registral, en este caso fáctica y no jurídica, segregación de la finca matriz e inscripción como fincas independientes. En tercer, lugar se afirma la indebida aplicación por parte del registrador, de normas actuales a actos materiales pretéritos, con vulneración de la prohibición general de la retroactividad, sin justificar excepción alguna, conforme a la doctrina de este Centro Directivo; a los efectos de probar la antigüedad de la segregación se aporta documento privado de compraventa, entre la comunidad de propietarios, representada, como vendedora, y don F. G. M., como comprador y causante de la titularidad declarada por la sentencia, por lo que los efectos jurídicos de la segregación se consumaron, al menos, en la remota fecha de 15 de septiembre de 1975, por lo que lo ordenado por el Juzgado, lejos de constituir una parcelación urbanística, siquiera encubierta, es la realización material de una segregación, cuyos efectos jurídicos ya se consumaron, por lo que no resulta de aplicación ni la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ni el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Finalmente, la recurrente mantiene el exceso en la calificación registral, tanto en la valoración del procedimiento seguido, como en la falta de personalidad de la comunidad de propietarios, como en la exigencia de litis consorcio pasivo necesario, de competencia judicial, sin que el registro opere con función alguna revisora de la decisión judicial, se cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2013 y la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013.

V

Con fecha 3 de noviembre de 2016, se dio traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 12 de Málaga, de conformidad con lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se haya recibido alegación alguna.

La registradora emitió informe el día 10 de noviembre de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 609, 1950, 1952 y 1957 del Código Civil; 1, 17, 9, 18, 19, 20, 33, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 171.2 de la Ley de suelo de 1956; 185 del Texto Refundido de la Ley del suelo de 1976; 66, 68, 169.1.a), 171, 183 y 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 78 y 79 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero y 23 de julio de 2012, 3 de junio y 11 de junio de 2013, 28 de enero, 17 de febrero, 19 de mayo y 17 de octubre de 2014, 17 y 21 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 24 de septiembre, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015 y 7 de enero, 28 de abril y 11 de julio de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de un mandamiento judicial, que transcribe la sentencia firme por la que se declara a la sociedad de gananciales integrada por un matrimonio, como legítimo propietario de dos parcelas de terreno edificables, las cuales forman parte de una finca registral, ordenándose igualmente que se proceda a su segregación de dicha finca.

La sentencia declara expresamente probado que el matrimonio demandante adquirió el dominio de las dos parcelas en virtud de contrato privado de compraventa de fecha de 30 de diciembre de 1980, a don F. G. M., quien a su vez, las adquirió a una comunidad de propietarios de Málaga, formando parte ambas aún de la parcela «AC», por contrato privado de compraventa de 15 de septiembre de 1975, previa segregación, si bien, nunca se segregaron registralmente de la matriz y continúan amillaradas en el Catastro de Urbana, a nombre de la citada comunidad de propietarios. A ello, añade la sentencia la aplicación del artículo 1957 del Código Civil sobre prescripción con buena fe y justo título y el allanamiento de la comunidad de propietarios, que aparece como demandada, junto a la falta de oposición del resto de demandados. Además, la actora planteó antes un expediente de reanudación de tracto sucesivo que fue inadmitido por auto judicial, dada la falta de segregación e inmatriculación como fincas registrales independientes de las parcelas en cuestión.

La registradora señala como defectos impeditivos de la inscripción, en primer lugar, la exigencia de acreditación de licencia municipal o declaración de innecesariedad, para la segregación ordenada en el documento judicial, y en segundo lugar, el figurar inscrito el dominio de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca matriz a favor de los titulares que se enumeran detalladamente en la nota de calificación, personas distintas de los demandados, no constando que haya sido dirigida la demanda contra dichos titulares, los cuales no han sido parte en el procedimiento, de conformidad con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos, es decir, a la necesidad de acreditar la legalidad administrativa de la segregación acreditada en sentencia firme, mediante la aportación de licencia o declaración de innecesariedad.

Tratándose de un proceso instado ante la jurisdicción civil en procedimiento declarativo de dominio, debe afirmarse que, para la práctica de inscripciones de sentencias civiles en las que se exige una previa segregación de una finca registral, debe aportarse el correspondiente título administrativo habilitante.

El apartado segundo del artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, norma de carácter básico, determina con carácter general y sin excepción, que «la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es

posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística...»; en igual sentido, el artículo 169.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que somete a la exigencia de licencia municipal: «Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia», el artículo 66, por su parte, establece que: «1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos», definiendo lo que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística; además, según el apartado tercero, «toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en esta Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento» y el cuarto «cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». Siendo la administración municipal la competente para su conformidad, mediante el correspondiente acto administrativo –artículo 171 de la norma autonómica–, recurrible en vía administrativa y judicial, en este último caso, ante los tribunales de lo contencioso-administrativo.

El artículo 78 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, por su parte, dispone que: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

El Registro de la Propiedad se configura como una institución colaboradora en la protección de la legalidad urbanística, desde la Ley del suelo de 1956, si bien, es a partir del Real Decreto de 4 de julio de 1997, cuando alcanza propiamente esa definición, pasando a alcanzar un mayor relieve y alcance, ya a nivel internacional –vid. la Resolución del Parlamento Europeo de 26 de marzo de 2009, que obligó a una reforma de nuestra legislación interna, en aras de una mayor transparencia y publicidad de todas las limitaciones, no sólo jurídico privadas, que pueden afectar al tráfico inmobiliario–. La evolución legislativa demuestra que el Registro de la Propiedad se concibe hoy como instrumento fundamental en el control preventivo de la irregularidad urbanística, y a su vez, se entiende absolutamente necesario que dé publicidad de los condicionamientos urbanísticos de la finca.

El control registral del cumplimiento de la legalidad urbanística en los actos de parcelación, se concreta en la exigencia de acreditación de la licencia o declaración de innecesariedad, o bien, cuando se solicite su inscripción por antigüedad, la prueba de ésta, mediante certificación catastral, escritura o certificado municipal, que si es superior al plazo de prescripción de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística permitirá su inscripción, debiendo el registrador comunicar su práctica al Ayuntamiento y al órgano autonómico y dejando constancia en el asiento, en la nota de despacho y en la publicidad que se expida de la finca. Esta actuación registral permitirá al órgano administrativo competente controlar el acto y actuar en consecuencia.

Esta actuación registral será independiente del tipo de documento público en que se formalice el acto de parcelación, notarial, judicial, o administrativo, por cuanto es necesario que el registrador compruebe el contenido de la licencia, y sus eventuales condicionamientos urbanísticos, derivados de la norma de planeamiento, deberán constar también en el

asiento, como parte del contenido de la publicidad registral. La referencia a escritura pública que realiza tanto la Ley estatal como la autonómica lo es a los solos efectos de imponer tal control también a los notarios, dado que como quedó plasmado en el Dictamen del Consejo de Estado sobre el borrador del Real Decreto de 4 de julio de 1997 –*vid.* preámbulo de la norma–, este se centraba en la actuación registral, independiente del tipo de documento, conforme al tenor del artículo 78 del citado texto y la legislación autonómica, que destaca el necesario control administrativo con independencia del soporte documental o incluso, la apariencia jurídica (venta de cuota indivisa).

3. La indivisibilidad de la finca, que como se ha motivado puede derivarse de norma urbanística, ha de ser apreciada por el juez que conozca del proceso declarativo, sin que quepa valorar aquí si la declaración municipal ha de ser uno de los documentos que han de acompañar a la demanda, pues el dictamen de perito aportado por la parte no permite en ningún caso estimar cumplida la legalidad urbanística, como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de septiembre 2013, y sin que competa al registrador ni a esta Dirección General cuestionar la decisión judicial sobre el fondo del asunto o los hechos considerados probados, por ejemplo, la antigüedad de la parcelación –*cfr.* Sentencia número 500/2012, de 12 diciembre, de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife–, pero de forma acorde con la naturaleza del procedimiento en que se dicta – artículo 100 del Reglamento Hipotecario–. No puede desconocerse por ello la propia naturaleza del proceso civil, de marcado carácter rogado y determinado por el contenido de la demanda.

La propia jurisprudencia del Tribunal Supremo ha reconocido la separación de esferas civil y administrativa, sin perjuicio de la aplicación en determinados supuestos del principio de legalidad y unidad del ordenamiento, admitiendo que la decisión del Tribunal del orden civil puede quedar supeditada en su efectividad a la intervención administrativa en forma de autorización o licencia –*cfr.* la sentencia número 4/2013 de 11 enero, de la Audiencia Provincial de A Coruña–, dado el interés público subyacente en la ordenación que se trata de tutelar –artículo 4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–. En concreto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2010, es clara al afirmar: «... es indiscutible, de un lado, que los proyectos de división propuestos por el demandado-recurrente exigían una agrupación registral y posterior segregación de resultado incierto, al precisar en cualquier caso de las correspondientes autorizaciones administrativas urbanísticas, (...), y por ende, no garantizando la decisión judicial, por sí sola, la efectividad de la división proyectada (...)».

Por tanto, tratándose de inscribir un documento judicial en el que se pretende una segregación de finca registral, es también exigible, en principio, la acreditación ante el registrador del citado acto administrativo –*cfr.* Resoluciones de 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 30 de abril de 2014 y las sentencias número 459/2012, de 18 diciembre, de la Audiencia Provincial de Vizcaya, y número 212/2012 de 31 julio, de la Audiencia Provincial de Toledo–.

4. Ahora bien, este Centro Directivo –*cfr.* por todas la Resolución de 17 de abril de 2015– ya ha tenido ocasión de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro, en este caso el año 2016, de una sentencia judicial, en la que se entiende acreditada la práctica de una segregación realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha, en que la legislación aplicable no exigía licencia para las segregaciones o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales.

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad

tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos, y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior (cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil).

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

Esta Dirección General en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece claramente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”».

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso–Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005, y de la Sala de lo Contencioso–Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013; vid. también el artículo 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana–.

Así lo contempla expresamente los artículos 183.3 y 185.2 redactados por el número tres del artículo único de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo este último precepto un régimen especial para la parcelación urbanística en suelo no urbanizable –cfr. el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 sobre actuación registral ante indicios de formación de núcleos poblacionales–.

Por lo que, en el presente expediente, en el que la sentencia considera probado que las parcelas se segregaron materialmente, primero de la matriz en 1975, posteriormente, en dos parcelas independientes, en 1980, sin formalizarse en documento público ni acceder al registro, puede considerarse, a efectos registrales, transcurrido el plazo de que

disponía la Administración para reaccionar en reposición de la legalidad, a tenor de la norma vigente en aquel momento –artículo 171.2 de la Ley de suelo de 1956, artículo 185 del texto de 1976 y Resolución de 28 de febrero de 2015–, permitiendo su acceso registral por la vía procedimental del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo, aplicable a tenor de la citada norma transitoria cuarta del Código Civil, con la correspondiente actuación registral posterior a que obliga tal precepto.

Por lo que, a falta de una norma declare expresamente la nulidad radical del acto jurídico de segregación sin licencia –cfr. la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de enero de 2006– o un pronunciamiento judicial en tal sentido –vid. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2010–, este tratamiento registral es compatible con la eficacia civil y situación consolidada del acto jurídico, en principio, desde el punto de vista urbanístico, por razón de su antigüedad –cfr. artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía–. Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a la inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevé a los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

Por lo expuesto, debe revocarse la calificación registral en cuanto al primer defecto, al ser posible la inscripción, dada la antigüedad se la segregación, según estima probada la sentencia.

5. Por lo que respecta al segundo de los defectos expuestos en la nota de calificación, el hecho de figurar inscrito el dominio de las cuatrocientas setenta y cuatro participaciones que integran la finca matriz a favor de diversos titulares que se enumeran detalladamente en la nota de calificación, personas distintas de los demandados en el proceso declarativo entablado, sin que conste que haya sido dirigida la demanda contra dichos titulares, no siendo parte en el procedimiento, de conformidad con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. La sentencia declara expresamente probado que el matrimonio demandante adquirió el dominio de las dos parcelas en virtud de contrato privado de compraventa de fecha de 30 de diciembre de 1980, a don F. G. M., quien no aparece como demandado más si consta como prueba en el proceso un acta de manifestaciones del mismo de fecha 9 de abril de 2010, el mismo señor a su vez, las adquirió a una comunidad de propietarios de Málaga, formando parte ambas aún de la parcela «AC», por contrato privado de compraventa de 15 de septiembre de 1975, previa segregación, si bien, nunca se segregaron registralmente de la matriz y continúan amillaradas en el Catastro de Urbana, a nombre de la comunidad de propietarios. A ello, añade la sentencia la aplicación del artículo 1957 del Código Civil sobre prescripción con buena fe y justo título y el allanamiento de la demandada comunidad de propietarios y la falta de oposición del resto de demandados. Además, la actora planteó antes un expediente de reanudación de tracto sucesivo que fue inadmitido por auto judicial, dada la falta de segregación e inmatriculación como fincas registrales independientes de las parcelas en cuestión. En primer lugar y en cuanto a la extensión de la calificación en el caso de documentos judiciales, hay que recordar, como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha

admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

La Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo número 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y es que, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

6. Descartada la posible extralimitación en la actuación de la registradora en este punto, procede revisar el fondo de su acuerdo de calificación.

En el presente expediente se pretende la rectificación del contenido de los asientos registrales mediante el ejercicio de una acción judicial, de declaración de dominio y rectificación, lo que obliga a atender a la regulación hipotecaria correspondiente.

La norma aplicable es el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que establece: «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: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. 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. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega

totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

En el presente caso, la sentencia ordena la rectificación registral con fundamento en la existencia probada de dos segregaciones y transmisiones que no accedieron al Registro, a saber, la compraventa en documento privado de 15 de septiembre de 1975, entre una comunidad de propietarios de Málaga y don F. G. M., y el contrato privado de compraventa de fecha de 30 de diciembre de 1980, entre don F. G. M. y el matrimonio demandante. Se trata entonces, del supuesto contemplado en el apartado a), cuando la inexactitud proviene de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, en cuyo caso, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo mediante expediente tramitado conforme a la propia ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

Por lo que no habiendo tenido acceso al Registro las sucesivas transmisiones, lo procedente sería una reanudación del tracto interrumpido que se produciría determinando quienes sean los dueños de la parcela y su correspondencia con una concreta finca registral.

Sobre la posibilidad de obtener la reanudación del tracto mediante una sentencia declarativa esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.ºa), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral, de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros tramites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). 4. Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, lo que además en este caso no ha sucedido, la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido» –doctrina reiterada en Resoluciones de esta Dirección General de 8 de abril de 2003, confirmada por sentencia de 27 de enero de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 72 de Madrid, de 16 de junio y 7 de septiembre de 2015 y de 7 de enero de 2016, y, en la misma línea, la sentencia de 30 de enero de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Girona, dictada en juicio verbal entablado directamente contra calificación registral negativa–.

Estas conclusiones deben mantenerse también tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio –Resoluciones de 7 de enero y 17 de marzo de 2016–, que introduce una nueva regulación unificada del expediente de reanudación de tracto.

Por una parte, la necesidad de intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa la titularidad del interesado que promueva la reanudación, resulta con carácter general de la regla segunda, apartado 2, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su

adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa».

Por otra parte, la admisibilidad del juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, además de poder seguir fundamentándose en lo argumentado anteriormente, pues en nada ha cambiado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, también resulta de la dicción del citado nuevo artículo 208 en su regla cuarta, al establecer que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Por lo que, a tenor de la doctrina expuesta, en el presente supuesto, no cabe entender correctamente entablada la relación jurídico procesal para justificar la reanudación del tracto sucesivo registral.

En primer lugar, no aparece como demandado en el procedimiento don F. G. M., causante de la adquisición inmediata de los demandantes, únicamente consta la existencia de un acta de manifestaciones, valorada como prueba por el juez del proceso. En segundo lugar, no aparecen demandados todos y cada uno de los titulares registrales de las cuotas indivisas de la finca matriz, sin que pueda considerarse suficiente la intervención de la comunidad de propietarios, aunque esta entidad sin personalidad jurídica aparezca como vendedora en el documento privado de compraventa de 1975, representada por tres personas físicas que ostentan su representación según mera manifestación en el citado documento.

La comunidad de propietarios, como tal, carece de personalidad jurídica, y por tanto no puede ser legítimo propietario de un bien y, por ello, ostentar la titularidad registral de un bien. Ello es así, sin perjuicio de que, al no ser la comunidad de propietarios una comunidad ordinaria más, sino más bien un ente con proyección jurídica propia que actúa a través de su representante (el presidente), se le reconozcan ciertas posibilidades de actuación como ente autónomo (especialmente, en el ámbito procesal), sin que el hecho de que pueda tener NIF propio desvirtúe lo dicho, pues tal hecho limita sus efectos al ámbito tributario que le es propio (Resoluciones de 3 de julio, 2 de septiembre y 4 de octubre de 2013).

Ello no obsta a que, excepcionalmente, se haya admitido que, siempre que lo adquiera como consecuencia de una ejecución judicial iniciada por ella, la comunidad de propietarios pueda ser titular registral de un componente privativo de la división horizontal –cfr. Resolución de 12 de febrero de 2016–.

Pero al margen de esta doctrina, debe partirse de la falta de personalidad de la comunidad y la limitada legitimación de sus órganos, particularmente cuando se afectan a intereses privados de los copropietarios y se trata de cuestiones de propiedad. En este sentido, la Sentencia de 4 de junio de 2004 del Tribunal Supremo afirma que no cabe la identificación de la comunidad de bienes, constituida para la ejecución de un conjunto residencial, con la comunidad recurrente, toda vez de sus distintas naturalezas y normativas de aplicación –la primera, se rige por las normas de los artículos 392 y siguientes del Código Civil; y la segunda, por las de la Ley sobre propiedad horizontal–; asimismo, no fueron los actuales miembros de la comunidad demandada quienes otorgaron poderes a los actores para que las representaran en él.

La Sentencia número 839/2007, de 12 julio, por su parte, concluye que, «si el resto de los comuneros de la Comunidad de Propietarios no tuvieron noticia de las negociaciones de los demandados, no les apoderaron para llevarlas a cabo, ni las aceptaron posteriormente, por lo que no habiendo llegado el resto de los copropietarios, que se pretende que sean llamados al proceso, a adquirir derechos sobre los solares, tampoco llegaron a adquirir la condición de parte en el contrato. (...) El litisconsorcio pasivo necesario, figura de creación jurisprudencial, tiene por objeto evitar que la sentencia pueda afectar de un modo directo y perjudicial, con los consiguientes efectos de la cosa juzgada, a quienes no hayan sido parte en el proceso, ni, por tanto, hayan tenido posibilidad de defenderse en el mismo, procediendo la excepción planteada, como dice la Sentencia de 29 de enero de 1996 (RJ 1996, 736) cuando la inescindibilidad del tema litigioso impide

que se pueda en términos jurídicos, dictar sentencia acerca de la cuestión de fondo, por indisponibilidad parcial de sujeto o sujetos demandados sobre aquella, afectando a la utilidad del proceso, de tal modo que hace falta que en el mismo estén los que formaron parte del contrato del que el proceso trae causa, y no otros ajenos a aquél, ya que, como señala la Sentencia del 10 de octubre de 2000 (RJ 2000, 7717), –con cita de las de 4 de octubre de 1989 (RJ 1989, 6883), 26 de marzo de 1991 (RJ 1991, 2450) y 25 de febrero de 1992 (RJ 1992, 1549)–, no basta la existencia de un mero interés en el resultado del litigio para que haya de demandar a todos los que acrediten el mismo, pues es un resultado reflejo que no ampara la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario, porque han de tratarse de personas interesadas en la relación jurídico–material y los que no son parte en el contrato carecen de un legítimo interés –sentencia de 23 de noviembre de 1992 (RJ 1992, 9364) y las muchas en ella citadas–».

Finalmente, la Sentencia de 22 de abril de 2015, como doctrina jurisprudencial, que permite complementar lo anterior, admite la legitimación pasiva del titular registral, cuando no es parte en la relación jurídica, únicamente «al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre», coherentemente con los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo.

En efecto, debe partirse de la titularidad publicada por los asientos registrales, con todos sus efectos presuntivos de existencia y validez, a todos los efectos legales –artículo 38 de la Ley Hipotecaria–, de los que no resulta en el presente caso la constitución formal de comunidad alguna, con sus órganos representativos, ni la propia intervención constatada fehacientemente de todos los legítimos propietarios de la finca matriz, o sus herederos, según el Registro de la Propiedad –artículo 20 de la Ley Hipotecaria–.

Por ello, debe confirmarse el defecto planteado por la registradora, en el sentido de que para admitir en este caso la rectificación de los asientos por sentencia judicial, es preciso demandar tanto a los titulares registrales, individualmente considerados, como también a todos los adquirentes intermedios hasta enlazar con los propietarios actuales, con lo que se produciría la reanudación del tracto; y haberse pedido y obtenido la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos los títulos intermedios, es decir, el contrato de compraventa entre la comunidad de propietarios y don F. G. M., quien aparece en estado civil de casado, y el contrato entre éste y los cónyuges adquirentes.

7. Cabría plantear asimismo la procedencia del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, aunque fuera inadmitido inicialmente por el juzgado, conforme a la nueva regulación del mismo que hace el actual artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Aunque con arreglo a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resolución 28 de abril de 2016) el citado expediente es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, excepcionalidad que justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Igualmente se ha señalado en sucesivas Resoluciones (tal y como señala, a modo de ejemplo, las Resoluciones de 7 de diciembre de 2012 o 1 de marzo de 2016), y siempre en función del supuesto de hecho planteado en cada caso, que los sistemas de reanudación del tracto (a pesar de su carácter excepcional) resultan aplicables, atendiendo al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, no solo cuando se carece de un título –material o formal– inscribible necesario para esa reanudación y al cual sean ajenos los promovientes de la reanudación, sino también cuando –existiendo el título material suficiente– por cualquier causa resultase imposible su inscripción, es decir, cuando existiese una dificultad extraordinaria para la formación de dicho título, lo cual deberá manifestarse en el título inscribible, por el que se instrumentaliza y opera la reanudación del tracto en cuestión.

En el presente supuesto puede estimarse la concurrencia de tal dificultad extraordinaria, en la formalización del contrato de compraventa de 1975, entre la comunidad de propietarios, como tal, y don F. G. M., siempre que así quede justificado en el expediente que en su caso se plantee.

8. Finalmente, respecto al pronunciamiento que hace la sentencia sobre la existencia probada de la posesión de buena fe y justo título, durante diez años, de los demandantes.

Una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido.

Es cierto que la prescripción adquisitiva o usucapición es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma.

La sentencia declarativa de dominio por usucapición contra el titular registral será inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del artículo 36 de la Ley Hipotecaria al establecer que «en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil». Debe recordarse en este punto, por otra parte, que el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 por la que fija doctrina en relación con la usucapición «contra tabulas», declara que en esta materia rige lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria frente a lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, ya que este último ha de considerarse derogado.

En el presente caso la sentencia se limita a declarar como causa de la adquisición el contrato de compraventa privado, por lo que si efectivamente la declaración de dominio se realiza por razón de usucapición contra el titular registral, debe expresarse así, por cuanto del artículo 609 del Código Civil se infiere que no es posible la adquisición de la propiedad por dos títulos diferentes y los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, disponen que los títulos sujetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere, determinando así la naturaleza de la adquisición –Resolución de 28 de abril de 2016–.

Debe tenerse en cuenta además que, si se aportaron los títulos privados, éstos han debido considerarse por el juez no como títulos perfectos que determinen la adquisición, ya que no se adquiere del titular real sino contra él, sino como justos títulos al solo efecto de calificar la usucapición contra tabulas producida como ordinaria y entre presentes, dado el plazo de diez años a que hace referencia la sentencia (artículos 1940, 1952 y 1957 del Código Civil).

Para ello se hace imprescindible una aclaración de la sentencia que especifique expresamente si la causa por la que la demandante deviene propietaria de la finca litigiosa, es la usucapición en los términos y con los requisitos recogidos en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, sin que baste a este respecto, que en la sentencia se consideren suficientes, a efectos probatorios, los documentos aportados.

Si se aclarara que lo que se pretende es tan sólo suplir los títulos para reanudar el tracto, no procedería la inscripción por no haberse cumplido, como se ha explicado, los requisitos prescritos por la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; si se aclarara que la declaración de dominio se realiza por razón de usucapición contra el titular registral demandado, sí sería inscribible la ejecutoria –Resolución de 11 de mayo de 2012–.

Todo ello sin perjuicio, en su caso, de que quepa también la elevación a público de los documentos privados acreditativos de las sucesivas transmisiones desde el titular registral hasta el solicitante de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso respecto al primero de los defectos, y confirmar la nota de calificación de la registradora, respecto al segundo de los mismos, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 16 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.