

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 16653** *Resolución de 13 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, relativa a un testimonio de determinada sentencia expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. H. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. O. S., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, relativa a un testimonio de determinada sentencia expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña D. P. A. S., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria, se transcribió la sentencia dictada en el seno del procedimiento número 444/2017 en el que se dirimía una acción declarativa de dominio respecto de la finca registral número 36.954 del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, declarándose en la misma que dicha finca «no procede, ni forma parte, ni guarda relación alguna con la finca propiedad de la demandante cuyo dominio se ha declarado», ordenando «la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios que aparecen en el Registro de la Propiedad de Santa María de la Guía respecto de la finca registral n.º 5.767 obrante al folio 80 vuelto del Libro 11 de Gáldar, Tomo 46 e inscripción 5.ª, y en concreto el asiento de cancelación respecto a la superficie de 215 metros que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca».

II

Presentado el día 20 de junio de 2018 el referido testimonio en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 20/06/2018, bajo el asiento 79 del Diario 107, por el cual se acuerda tener por allanada a la parte demandada doña M. M. G. R., en todas las pretensiones de la parte demandante, don A. O. S., estimándose la demanda y declarándose que «el inmueble descrito en el hecho primero de la demanda pertenece a don A. O. S., con carácter ganancial, por título de compra a los cónyuges don P. R. J. y doña C. M. H.; que la finca propiedad de la demandada descrita en el hecho séptimo de la demanda, finca registral 36.954, obrante al folio 97, del Libro 396 de Gáldar, Tomo 1.575 del Archivo, e inscripción 1.ª, no procede, ni forma parte, ni guarda relación alguna con la finca propiedad del demandante cuyo dominio se ha declarado; y se decreta la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios que aparecen en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, respecto de la finca registral 5.765 obrante al folio 80 vuelto, del Libro 11 de Gáldar, Tomo 46, inscripción 5.ª, y en concreto el asiento de cancelación respecto a la superficie

de 215 metros cuadrados que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca». De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19bis de la Ley hipotecaria, se suspende la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero.—No consta la firmeza a todos los efectos del título precedente. Fundamentos de Derecho: artículos 1 y 3 de la Ley Hipotecaria.—

Segundo.—No se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar. En el título precedente se dispone que la finca propiedad de la demandada, finca registral 36.954 de Gáldar no procede, ni forma parte, ni guarda relación alguna con la finca propiedad del demandado cuyo dominio se ha declarado; y se decreta la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios que aparecen en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, respecto de la finca registral 5.765 obrante al folio 80 vuelto, del Libro 11 de Gáldar, Tomo 46, inscripción 5.^a, y en concreto el asiento de cancelación respecto a la superficie de 215 metros cuadrados que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca. No se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar y ello es imprescindible ya que: primero, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley; segundo, según resulta de su historial la finca registral 36.954 de Gáldar procede de segregación de la finca registral 5.765 de Gáldar, por lo que si se ordena cancelar la nota marginal de segregación que consta en el historial de la finca registral 5.765 de Gáldar, debe ordenarse necesariamente la cancelación del historial de dicha finca registral, ya que de no ser así el Registro quedaría incongruente (por un lado resultaría que la finca registral 36.954 de Gáldar procede de segregación de la finca registral 5.765 de Gáldar y por otro del historial de la finca registral 5.765 de Gáldar no resultaría dicha procedencia), al igual que la propia resolución judicial es incongruente al no ordenar dicha cancelación; tercero, porque el título precedente debe interpretarse ajustándose a lo en él declarado, y en él no se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar; cuarto, porque de no cancelarse dicho historial, la finca quedaría vigente, publicando que proviene de segregación de la registral 5.765 de Gáldar, y quedando sin soporte alguno ya que accedió al Registro por expediente de dominio de reanudación de tracto y no por inmatriculación; quinto, porque el principio registral de legitimación obliga a que cuando se ejercite acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, debe entablarse, previamente o a la vez, demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, por lo que a la vez que se estima la acción declarativa de dominio debe ordenarse la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, en este caso del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar, no siendo suficiente con que se ordene cancelar la nota marginal de segregación. Fundamentos de Derecho: artículos 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.—

Tercero.—El título precedente contiene algún error que se supone material y que debe ser corregido. Habla de finca registral 5.767 cuando debería ser 5.765 y habla de 215 metros cuadrados cuando debería ser 213 metros cuadrados. Fundamentos de Derecho: artículos 1, 3 y 9 de la Ley Hipotecaria.—

Contra la presente nota de calificación (...)

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

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. H. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. O. S., interpuso recurso el día 13 de agosto de 2018 mediante escrito en el que expresaba que impugnaba exclusivamente respecto del defecto segundo, con las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero.—(...)

Pues bien, en el presente recurso analizaremos como, la disposición judicial de «decretar la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios que aparecen en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, respecto de la finca registral 5.765 obrante al folio 80 vuelto del libro 11 de Gáldar, Tomo 46, e inscripción 5.^a, y en concreto el asiento de cancelación respecto a la superficie de 213 metros cuadrados que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha» sí comprende el historial de la finca registral 36.954, debiéndose inscribir sin más demora el testimonio de la Sentencia solicitado por el recurrente.

Tercero.—El procedimiento judicial 444/2017, declarativo de dominio, al que se refiere el testimonio de Sentencia que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad, lo interpuso el recurrente por haber sido perturbado en el derecho a su propiedad, finca registral 5.765, debidamente formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad hace más de 40 años.

Al propio tiempo y en el mismo procedimiento en que se ejercitaba la referida acción declarativa, se entabló demanda de cancelación o rectificación de cuantos asientos contradictorios pudieran aparecer inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía respecto de la finca registral número 5.765 obrante al folio 80 vuelto del Libro 11 de Gáldar, Tomo 46, e inscripción 5.^a, y, en concreto, el asiento de cancelación respecto a la superficie de 213 metros cuadrados que figuraba anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

La demandada se allanó de inmediato, reconociendo con ello el derecho del recurrente y la Sentencia decreta la restitución del orden registral, como no podía ser de otra manera.

La calificación registral recurrida deniega su inscripción basándose en que es imprescindible ordenar de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 por varios motivos que, dicho sea con todo respeto, no se sostienen:

El primero de los motivos: «los asientos del Registro... producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud...» y la disposición judicial establece expresamente la inexactitud del asiento registral cuando declara que la finca registral 5.765 pertenece al recurrente y que la finca registral 36.954 «no procede, ni forma parte ni guarda relación alguna» con ella, quedando ya aquí de manifiesto la inexactitud del asiento registral, incorporado al Registro mediante un procedimiento extraordinario, como fue el caso, que nunca puede afectar a lo debidamente escriturado y registrado con anterioridad.

«Se decreta la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios que aparecen en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, respecto de la finca registral 5.765» no puede interpretarse restrictivamente, sino más bien al contrario: ya allanada la demandada y declarado el dominio de la finca 5.765 del recurrente, se decreta la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios con dicha declaración. Si el historial de la finca 36.954 contiene asientos contradictorios con la número 5.765, como así es, se encuentra incluida en la disposición judicial de «rectificación o cancelación». Huelga decir que lo más engloba lo menos y no al contrario, como parece desprenderse de la calificación registral al solicitar que

expresamente se solicite la cancelación del historial de la finca 36.954, de por sí contradictoria con el dominio reconocido, incluso por la demandada, al recurrente.

Además, el «historial» de la finca registral 36.954 se agota con lo anotado al margen de la inscripción de dominio de la finca registral número 5.765 propiedad del recurrente, por lo que, al decretarse la cancelación de dicha nota marginal contradictoria, se ha de entender incluido e implícito ese supuesto «historial registral» que coincide con dicha nota marginal y no comprende nada más que ella.

El segundo motivo: si se cancela la nota marginal de segregación de la finca 5.765, y no el historial de la 36.954, el Registro quedaría «incongruente».

Es por ello que la Sentencia decreta la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios... y después, añade «y en concreto el asiento de cancelación respecto de la superficie de 213 metros cuadrados que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca.» Esta disposición de la Sentencia recoge primero lo general y luego lo particular sin que, en ningún caso, excluya, no pudiendo calificarse de «incongruente» la resolución judicial que, de forma ordenada, dispone con claridad el todo y además, concreta la parte. Más bien al contrario, queda claro que el Registro no puede dejar vigente ningún asiento contradictorio con la finca 5.765, como tampoco el historial de la finca 36.954, pues ello conllevaría el no acatamiento de lo dispuesto en la Sentencia.

Asimismo, es imposible que se dé incongruencia alguna en el Registro cuando el historial registral de la finca 36.954 coincide y no comprende nada más allá de la nota marginal que la Sentencia ordena en concreto cancelar.

El tercer motivo dice que el título debe interpretarse ajustándose a lo en él declarado y «no ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar».

Sin embargo, ¿cómo puede entenderse que ordenar «la rectificación o cancelación de los asientos contradictorios» no incluya las contradicciones del historial de la finca 36.954? Si contradice está incluido en la disposición judicial.

En definitiva, el recurrente ha cumplido escrupulosamente con la norma, -el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria-, que la calificación del Registrador considera como infringida. En todo caso, el principio de legitimación registral no puede operar cuando en el título presentado a inscripción (Sentencia) se reconoce de forma expresa la inexactitud registral por el propio favorecido por aquella presunción, el cual se ha allanado íntegramente a la demanda en su contra entablada.

La Sentencia del Tribunal Supremo número 686/2001, de 9 julio, [RJ 2001\4997], recoge en su Fundamento de Derecho Quinto con relación al artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, que: «La Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de marzo de 1996 (RJ 1996, 2184), que resume la postura actual sobre este particular y dice lo siguiente: ‘La sentencia de 30 de septiembre de 1991 (RJ 1991, 6076), citada por la de 20 de diciembre de 1993 (RJ 1996, 10085), establece que la más reciente y consolidada doctrina de esta Sala matizando las consecuencias en la esfera del proceso del principio de legitimación registral, tiene declarado que, superando una interpretación rigorista del precepto contenido en el párrafo 2o del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que exigía el ejercicio previo, o al menos, coetáneo con la acción contradictoria del dominio inscrito, de la acción de obtener la cancelación o nulidad del asiento registral, se pasa a la más actual, más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta petición y no puede ser causa de que se deniegue la petición respecto a la titularidad registral’».

El cuarto motivo «porque de no cancelarse dicho historial, la finca quedaría vigente, publicando que proviene de segregación de la registral 5.765 de Gáldar.»

Sin embargo, la registral 36.954 no puede quedar vigente cancelando la nota marginal pues su historial coincide con dicha nota. Y por tanto, de llevarse a cabo la cancelación de la nota marginal, cumpliendo así lo dispuesto en la Sentencia expresamente, como no puede ser de otra manera, de rectificar o cancelar «en concreto el asiento de cancelación respecto de la superficie de 213 metros cuadrados que figura anotado al margen de la inscripción de dominio de dicha finca» es evidente que hay que cancelar el historial de la registral 36.954, y que no habría lugar a incongruencia alguna en el Registro.

El quinto motivo por el que el Registro califica negativamente es «porque el principio registral de legitimación obliga a que cuando se ejercite acción contradictoria del dominio de inmuebles... debe entablarse, previamente o a la vez, demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, por lo que a la vez que se estima la acción declarativa de dominio debe ordenarse la nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, en este caso del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar, no siendo suficiente con que se ordene cancelar la nota marginal de segregación».

Sin embargo, tal y como se ha recogido en el motivo tercero, el recurrente, a la vez que ejercitó la acción declarativa de dominio, procedimiento 444/2017, también entabló dicha demanda de cancelación o rectificación de los asientos contradictorios que pudieran aparecer inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, como establece la Calificación, allanándose la demandada, como ya se ha dicho y resolviendo a favor del recurrente la Sentencia, no quedando, por tanto, en nuestro humilde entender, duda alguna en cuanto al correcto cumplimiento del principio registral de legitimación».

IV

El registrador emitió informe el día 31 de agosto de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. Consta en el expediente haber dado traslado del recurso a la autoridad judicial competente para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 6, 9, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51.6, 98, 100 y 101 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 26 de mayo de 1997, 31 de marzo y 30 de mayo de 2003, 18 de febrero, 16 de junio, 30 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 16 y 23 de enero de 2006, 19 de febrero de 2007, 12 de marzo de 2009 y 14 y 15 de junio de 2010.

1. Se debate en el presente expediente si es inscribible un testimonio de un sentencia en procedimiento de acción declarativa de dominio por la que el demandante, cotitular de la finca registral 5.765 del Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, solicita que se reconozca su dominio respecto de 213 metros cuadrados que se segregaron de la misma dando lugar a la finca registral 36.954 titular de la demandada. El registrador aprecia tres defectos que, a su juicio, impiden la inscripción: la falta de firmeza de la sentencia, la concurrencia de un error en la identificación registral de la finca afectada y, por último, que en la misma sentencia «no se ordena de forma expresa la cancelación del historial de la finca registral 36.954 de Gáldar». La recurrente impugna exclusivamente el tercero de los defectos reseñados.

2. Respecto de la única cuestión suscitada debe confirmarse la calificación registral, toda vez que el documento no contiene referencia certera respecto de la finca

registrar sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos ni en él se determina de manera concreta las operaciones registrales procedentes. En tal sentido, tal como ya indicó la Resolución de 30 de septiembre de 2005, todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, objeto que en el presente caso está totalmente indeterminado. Como indica el registrador en su nota de calificación no procede la cancelación de la referida finca registral sin el mandato expreso contenido en la resolución judicial objeto de inscripción.

Por tanto existe una determinación de los actos o derechos cuya inscripción haya de practicarse, en contra de los principios de especialidad y rogación (artículos 6 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 51.6 del Reglamento Hipotecario). Como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 14 de junio de 2010, en un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos («expresión circunstanciada», dispone el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Que dicha claridad se logre es exigible no sólo respecto de los documentos notariales (artículo 176 del Reglamento Notarial), sino también respecto de los documentos judiciales por aplicación del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción, compete al registrador mediante la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo sanción de nulidad (cfr. artículos 21 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 101 del Reglamento Hipotecario, y Resolución de 19 de febrero de 2007).

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

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, 13 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.