

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8501** *Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Laguardia, por la que se deniega la inscripción de una ejecutoria de sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por doña R. G. F., contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad interino de Laguardia, don Carlos de Arozarena de la Lama, por la que se deniega la inscripción de una ejecutoria de sentencia firme.

#### Hechos

I

Mediante ejecutoria de sentencia firme de fecha 19 de noviembre de 2019 dictada en el juzgado de primera instancia número 7 de Vitoria Gasteiz se declara: 1. Las actuales parcelas catastrales 822, 823 y 824 del polígono 5 de Elvillar (Araba) se identificaron anteriormente como las fincas catastrales números 406 y 407, correspondiéndose la primera de estas con la antigua finca catastral número 479 a) y b) del polígono 2, la cual pertenece en cuanto a una mitad indivisa a la actora P. F. F. R., perteneciendo la otra mitad indivisa a la herencia yacente o ignorados herederos de F. P. F. 2. La identificación en la 4.ª y última inscripción de la finca registral número 2426 al folio 65, libro 29 de Elvillar, Tomo 832 del Registro de la propiedad de Laguardia, así como objeto de compraventa en la escritura pública otorgada el 18 de abril del año 2000 por la difunta F. P. F. y los hermanos C. y J. R.V. M., con la parcela catastral 406 del polígono 5 de Elvillar, es incorrecta, sin que sus linderos y cabida real los de la descripción registral. 3. Eliminada la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca objeto de la referida escritura de compraventa de 18 de abril de 2000 y de las escrituras posteriores de agrupación, segregación, venta e hipoteca, otorgadas y que pudieran otorgarse. 4. Cancelada la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca número 2426 y de la derivada por agrupación número 3582, al folio 67, libro 29 de Elvillar, tomo 832 y de las derivadas por segregación, fincas números 4617, 4618 y 4619, a los folios 160, 164 y 167 respectivamente al libro 37 de Elvillar, tomo 1.044, todas del registro de la propiedad de Laguardia, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo. 5. La nulidad en el Catastro de la agrupación de las parcelas 406 y 407 del polígono 5 de Elvillar y del alta de las nuevas parcelas 822, 823 y 824. 6. La ilicitud de las obras nuevas que han procedido a realizarse sobre los solares indebidamente identificados con arreglo a las anteriores declaraciones y que son parcelas catastrales indebidamente agrupadas, en cuanto la porción correspondiente a la parcela catastral 406 que es propietaria de la actora en cuanto a una mitad indivisa. Y debo condenar y condeno a que: 7. Los demandados estén y pasen por todas las anteriores declaraciones, ejecuten los actos y suscriban cuantos documentos sean precisos para la efectividad de las mismas. 8. Quienes sean dueños de las obras ilícitas, a su costa, dejen la porción del solar correspondiente a la expresada parcela catastral 406 en la situación que tenían antes de tales alteraciones. 9. Que los demandados reembolsen todas las costas procesales causadas a la parte actora. Firme que sea la sentencia se alzarán la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la propiedad (...).

## II

Presentado testimonio de dicha ejecutoria en el Registro de la propiedad de Laguardia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

1. Se presenta en este registro mandamiento de diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve que recoge el testimonio de igual fecha de la sentencia de dieciocho de mayo de dos mil diecinueve, todo ello relativo al juicio ordinario 349/02 del juzgado antes señalado. 2. En el mandamiento se dice que debe anularse la identificación de una finca registral con una parcela catastral o con otras procedentes de la misma parcela, así como la cabida y linderos de la finca registral y otras derivadas de la agrupación de ésta con otras y posteriores divisiones en cuanto procedan tales datos de la expresada parcela catastral o de otras parcelas catastrales que proceden de ella, sin determinar cuál sería la nueva descripción de las fincas afectadas. 3. En la sentencia se condena a que los demandados estén y pasen por lo declarado (que básicamente coincide con lo dicho en el punto anterior), ejecuten actos y suscriban documentos para la efectividad de lo declarado. 4. En el registro la finca registral afectada en primer lugar por la declaración se agrupó con otra y la resultante fue objeto de división en varias. 5. La resolución judicial dice que uno de los intervinientes está en situación de rebeldía procesal.

Fundamentos de Derecho:

1. En primer término, cabe destacar que, aunque el mandamiento indica que se practiquen ciertas operaciones registrales, de la sentencia resulta que la condena es a realizar ciertas operaciones por parte de los condenados, pero no dice la sentencia que las mismas puedan practicarse directamente por el registrador con el único apoyo de la documentación judicial, lo que es lógico, dado lo que se dirá a continuación en el número 2 de estos fundamentos jurídicos. Por ello se observa falta de congruencia del mandamiento con la sentencia de que deriva, calificable por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y, lo que es más relevante, se observa la falta de título inscribible, con arreglo al artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 33 de su reglamento, ya que, en este caso y de acuerdo con la sentencia, lo que procedería es el otorgamiento de documento notarial que plasmase la nueva descripción de las fincas afectadas, debiendo por ello calificarse este defecto de insubsanable. 2. De la documentación presentada resultaría la nulidad de toda referencia a ciertos datos catastrales en determinadas inscripciones, pero no se dice cómo debe quedar el contenido del registro tras todo ello. Dado el principio de rogación del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, no cabe que sea el registrador quien establezca por sí mismo el contenido de los asientos con datos que, además, no le constan. Hay que tener en cuenta que conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento los datos de descripción de las fincas deben constar en las inscripciones, por lo que en este caso no podría inscribirse lo pretendido dejando vacías de contenido las descripciones. Al mismo tiempo, la descripción en toda agrupación es un dato esencial, como establecen los artículos 45 y 50 del Reglamento Hipotecario e igualmente ocurre lo mismo en la división, conforme a los artículos 46 y 50 del citado reglamento. Finalmente, dado que se realizaron operaciones de agrupación y división y la exigencia de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria de que en tales operaciones conste la representación gráfica georreferenciada, en principio catastral, si se pretende anular una determinada descripción catastral simultáneamente debe darse otra que cumpla los requisitos legales. 3. La sentencia se dicta en la fecha indicada anteriormente, sin que conste si se ha notificado a la parte rebelde personalmente o por edicto ni en qué fecha, por lo que no cabe concluir que han transcurrido los plazos y requisitos para la irrecurribilidad que resultan de los artículos 502 y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, por tanto, no pueden practicarse las inscripciones pretendidas. En consecuencia, se deniega la práctica de los asientos instados. Laguardia, a dieciséis de

diciembre de dos mil diecinueve. Fdo.–Carlos de Arozarena de la Lama, registrador interino de Laguardia.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. B. A., Procurador de los tribunales, en representación de doña R. G. F., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 17 de enero de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos:

«Primero. Antecedentes. En su día, doña P. F. F. interpuso una demanda de juicio ordinario, con el número de orden 349/2002, cuyo conocimiento recayó en el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Vitoria, contra las siguientes personas (...). En dicho procedimiento de juicio ordinario núm. 349/2002, se dictó, por el Juzgado de Primera instancia núm. 7 de Vitoria-Gasteiz, la Sentencia N.º 55/05 de 18 de mayo, estimatoria de la demanda interpuesta por esta parte. Frente a esta sentencia de Primera Instancia, se interpusieron tres recursos de apelación que fueron resueltos en una única sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Álava en 19 de octubre de 2005, desestimando dichos recursos y confirmando la sentencia dictada en primera Instancia (...). Esta sentencia es definitiva en el procedimiento debiendo resaltarse determinados particulares que hacen referencia a la cuestión que se discute.

En el último párrafo del Fundamento de Derecho Tercero de la sentencia de la Audiencia se declara expresamente: "...sólo es dable la calificación de tercero protegido por la inscripción registral si no ha sido sujeto del acto jurídico traslativo del dominio cuya nulidad se solicita, siendo de aplicar si ha participado en dicho negocio el artículo 33 L.H. El Registro no sana los defectos o vicios del contrato que da origen a la inscripción y como estos demandados-apelantes concertaron con la Sra. P. el negocio cuya nulidad se ha interesado por la actora, no pueden ser amparados en su supuesta condición de terceros hipotecarios, al margen de que no combatan el pronunciamiento de la sentencia atacada que razonada y razonablemente, imputa a dichos demandados "mala fe". Este proceder de mala fe de los demandados se vuelve a considerar en el penúltimo párrafo (in fine) del Fundamento de Derecho Quinto de la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava. "...y sin embargo, hicieron caso omiso de tales cartas, diluyéndose en todo caso la buena fe". Uno de los principios fundamentales del Registro de la Propiedad, es el principio de la fe pública registral que deriva de la buena fe de los intervinientes, siendo así que todos los intervinientes demandados actúan de mala fe infringiendo uno de los principios básicos en que se apoya el Registro de la Propiedad, por lo que su proceder conculca el Derecho Registral. Como señala acertadamente el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Segundo. Una vez expuesta la infracción registral de que se ha dejado hecha mención, vamos a examinar a continuación más detenidamente el asunto desde distintos puntos de vista, acorde, y siguiendo los distintos puntos que conforman el fallo de la sentencia: 1) Titular de la finca 406; 2) Identificación de la referencia catastral, linderos y cabida de la parcela 406 con otras fincas; 3) Nulidad de la agrupación, segregación de las parcelas 406 y 407 y del alta a las parcelas catastrales 822, 823 y 824; 4) Ilícitud de las obras nuevas que se hayan realizado sobre el solar de la parcela real 406; 5) Condena de los demandados a pasar por todas las declaraciones; 6) Derribo de las obras ilícitas.

1. Titulares de la parcela catastral 406.–Tanto en la Sentencia de primera instancia, como en la de la segunda, que confirma aquella en este punto, las parcelas 822, 823 y 824 se identificaron anteriormente como las fincas catastrales 406 y 407, correspondiéndose la primera de las dos con la antigua finca catastral 479 a) y b). La finca catastral 406, pertenecía una mitad de ésta a la demandante doña P. F. F. y la otra mitad indivisa a la herencia yacente o, en su caso, a los ignorados herederos de doña F. P. F. Queda claramente acreditado en todas las sentencias dictadas que doña P. F. F. era

dueña de una mitad indivisa de la finca 406, y la otra mitad indivisa, y no en su totalidad, de la expresada finca 406 era dueña doña F. P. F.

2. Identificación de la referencia catastral, linderos y cabida de la parcela 406 con los mismos datos en otras fincas. La 4.<sup>a</sup> y última inscripción de la finca registral núm. 2.426 del Registro de la Propiedad de Laguardia, consistente en la venta de dicha finca por doña F. P. F. a los hermanos don C. y don J. R. V., comprendía una descripción de la finca que no era la suya propia sino (referencia catastral, linderos y cabida), puesto que la identificaba de forma plenamente incorrecta con la finca catastral 406, no siendo ni sus linderos ni su cabida los de la descripción registral. Así, en la inscripción 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> de la finca registral 2.426, los datos de dicha finca antedichas eran los siguientes: Descripción de la inscripción 3.<sup>a</sup>: "Superficie. 7 áreas; linda Norte y Oeste con tierras de la herencia de los P.; Sur, P. A. G.; Este, al río" (descripción en la 3.<sup>a</sup> inscripción).

Descripción de la inscripción 4.<sup>a</sup>: "Superficie 1.694,15 metros cuadrados; Norte, camino; Sur Parcela 407 de D. V. P., Parcela 619 del Ayuntamiento de Elvillar, y Parcela 617 de don L. P. R.; Este, camino y Parcela 407 de D. V. P.", y Oeste, camino y parcela de don L. P. R." (Descripción en la 4.<sup>a</sup> inscripción. Como puede comprobarse, la descripción de la finca entre las inscripciones 3.<sup>a</sup> y la 4.<sup>a</sup> difieren enormemente. La superficie en la 3.<sup>a</sup> es de 700 m<sup>2</sup> y en la 4.<sup>a</sup> de 1.694,15 m<sup>2</sup>, o lo que es lo mismo, la descripción posterior es nada más y nada menos que un 240 por cien superior a la anterior. Y si nos referimos a los linderos, la comparación sería la misma que entre una manzana y una sandía. En la inscripción 3.<sup>a</sup> nos encontramos con un único lindero fijo, ya que linda al Este con río, mientras que según la descripción de la inscripción 4.<sup>a</sup>, la finca linda al Este con camino y parcela 407. En los linderos de la inscripción 3.<sup>a</sup> solo encontramos un lindero fijo que es un río. Pero además, existen otros linderos fijos en la inscripción 4.<sup>a</sup> que no tienen correspondencia en la 3.<sup>a</sup> Así en el lindero Norte, Este y Oeste de la inscripción 4.<sup>a</sup> la finca linda con camino lo que no sucede en la inscripción 3.<sup>a</sup> Resulta evidente, por tanto, que la Sra. P. y los hermanos RR. V. se confabularon para dar a la finca la descripción de la parcela catastral 406, a fin de que con posterioridad pudieran transmitir la finca registral 2.426 con esa nueva identificación a los 3 matrimonios demandados.

La reglamentación de este extremo evidencia la importancia que da el legislador a la identidad de la finca, de suerte que cuando proceda la modificación de la cabida o la alteración de linderos en el caso de que éstos sean fijos, podrá procederse a la rectificación de la cabida o la alteración de los linderos en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (apartado 8.º del artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre). No cabe la menor duda de que entre los datos descriptivos de la finca 2.426 en su 3.<sup>a</sup> inscripción, y los datos descriptivos de la misma en su inscripción 4.<sup>a</sup>, existe tan enorme diferencia que no sólo hace brotar la duda acerca de la identidad de la finca en ambas descripciones, sino que hace surgir la certeza de la ausencia de identidad de las descripciones. Sin embargo, a pesar de que se le da a su cabida un exceso del 240 por cien, y a pesar de que donde existía un río apareció singularmente un camino, ello no creó duda alguna en el Registrador, quien anotó de suspensión el exceso de cabida y la alteración de los linderos, proceder que daba lugar a la nulidad de dichos actos registrales. Con esta actuación se daba un segundo paso en la trama de falsedad urdida por los demandados.

En una primera fase que se ha descrito con anterioridad, se procedió a eliminar a doña P. F. F. de su titularidad sobre una mitad indivisa de la finca catastral 406, otorgando a doña F. P. F. el total dominio de la misma. En esta segunda fase, la cabida y linderos de la finca registral 2.426 de doña F. P. F., se alteran sustituyéndolas por los datos de la finca catastral 406, transmitiendo de esta forma la totalidad de la propiedad de la finca registral 2.426 a los hermanos don J. y don C. R. V. Como la cabida y linderos reales de la finca registral 2.426 fueron cambiados por los de la finca catastral 406, los hermanos R. V., en lugar de comprar la finca registral 2.426, compraron dicha finca con una descripción distinta a la que constaba en el Registro.

3. Eliminación de la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 como identificativa de la finca objeto de la inscripción de la finca registral objeto de la compraventa de 18 de abril de 2000. y de las escrituras públicas posteriores de agrupación, segregación, venta e hipoteca otorgadas y las que pudieran otorgarse.

Como hemos tenido ocasión de ver, la identificación de la descripción de la finca catastral 406 con la descripción de las escrituras posteriores de agrupación, segregación, venta e hipoteca, no es más que una derivación de la eliminación de la referencia catastral, cabida y linderos de la escritura pública de 18 de abril de 2000, consistente en la venta a los hermanos R. V. de la finca registral 2.496 y por los mismos motivos. Es decir, no sólo se elimina la descripción de la finca registral 2.426, sino que mediante el cambio de su descripción la identifica con la finca catastral 406. Este proceder habrá de seguirse en cualquier ocasión en que se produzca una escritura pública que recoge una agrupación, una segregación, una venta, y una hipoteca que fueron otorgadas y las que pudieran otorgarse.

4. Cancelación de la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 como identificativa de la inscripción de la finca registral 2.426 y de las derivadas por agrupación 3.582 y de las derivadas por segregación, fincas números 4.617, 4.618 y 4.619, así como todos los asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tino.

5. Nulidad en el Catastro de la agrupación de las parcelas 406 y 407 y del alta de las mismas parcelas 822, 823, y 824, ante la falta de consentimiento de la copropietaria de la 406 doña P. F. F.

6. La ilicitud de las obras nuevas que han procedido a realizarse sobre los solares indebidamente identificados con arreglo a las anteriores declaraciones y que son parcelas inválidamente agrupadas en cuanto a la porción correspondiente a la parcela catastral 406, que es propiedad de la actora en cuanto a una mitad indivisa. Como consecuencia de los 6 puntos anteriores, la sentencia declara igualmente que:

7. Debe condenarse a los demandados a que estén y pasen por todas las anteriores declaraciones, ejecuten los cuantos actos y suscriban cuantos documentos fueran precisos para la efectividad de las mismas.

8. Debe condenarse a los demandados dueños de las obras nuevas ilícitas, a su costa, dejen la porción del solar correspondiente a la expresada parcela número 406 en la situación que tenía antes de tales alteraciones. Siendo la parcela catastral una comunidad de bienes, propiedad por mitad e iguales partes de doña F. P. F. y de doña P. F. F. R., no cabe ninguna duda de que, conforme establece la sentencia, no es posible hacer alteraciones en la cosa común según dispone el artículo 397 del Código Civil.

Resumen. Todo lo anteriormente expuesto no es más que el desarrollo de la trama o falsedad que los 9 demandados (todos excepto la Caja Vital sobre la que nos surge la duda de que participara con el resto en la antedicha trama). En una parte céntrica del pueblo de Elvillar había una gran extensión que constituía un magnífico enclave en el que construir unas edificaciones o viviendas unifamiliares. A efectos catastrales, era la parcela catastral 406, de unos 1.900 metros cuadrados, a la que, si se adjuntaba la finca catastral 407, contigua a la anterior, arrojaba una gran finca urbana de unos 2.600 metros cuadrados. Siendo la extensión y su emplazamiento de gran interés para cualquier persona que pretendiera la construcción en esa parcela, fueron varias las que se interesaron en su adquisición, pero existía un impedimento para ello que consistía que una de los dos propietarios de la finca de mayor extensión, doña P. F. F. R., se oponía a cualquier intento de transmisión de su propiedad. Por el contrario, la propietaria de la otra mitad de la finca catastral 406, doña F. P. F. se inclinaba por la enajenación de la misma.

Dado el fuerte interés que mostraban los posibles compradores, y la oposición a ello de doña P. F. F. R., idearon una trama para llegar a su objetivo. La primera fase de esa trama consistía en que, siendo la finca catastral 406 propiedad por mitad e iguales partes de doña F. P. F. y doña P. F. F. R., como lo había sido durante muchas generaciones de

ambas, y siendo esta última la dueña de una mitad de la 406 que se oponía a venderla, esa primera fase consistía que doña P. F. F. R. desapareciera como titular de esa mitad figurando la totalidad de la finca a nombre de la otra copropietaria doña F. P. F. De esa forma todas las decisiones acerca de la finca 406 serían tomadas por doña F. P. F. y doña P. F. F. R. quedaba privada de cualquier decisión acerca de dicha finca. Y en este punto surgió una ocasión que aprovechó sin dudarla doña F. P. F. y que consistía en lo siguiente. El listado de titularidades catastrales de las fincas, cuando éstas pertenecían a más de una sola persona, se solía hacer figurando uno de los titulares con su nombre y apellidos, y haciéndose constar al otro titular de la finca con expresiones como “y de otro”, “Hnos.”, etc. Por ejemplo, si una finca pertenecía a don J. G. P. y un hermano de éste, la expresión de la titularidad era la de “don J. G. P. y Hno.”. Si era otra la relación, se hacía constar “J. G. P. y otro”, o “don J. G. P. y padre”. En definitiva, sólo uno de los titulares se expresaba de forma completa, añadiéndose los otros posibles titulares con la expresión “y hno.”, “tía” o “hija” o de cualquier otra forma que dejaba sin expresión completa a los demás titulares de más de uno.

Como esta forma de hacer figurar las titularidades no le pareció correcta a la Diputación Foral de Álava, decidió que solo figurase aquel que hasta entonces había sido objeto de la expresión completa, suprimiéndose los añadidos con referencias inconcretas. Por ejemplo, lo que hasta entonces había figurado como “don J. G. P. y Hno.”, pasó a figurar con sólo la expresión principal, suprimiéndose los añadidos: “J. G. P.”. Ello dio lugar a que la finca catastral 406 que figuraba a nombre de “V. P. F. y otra”, pasó a ser identificada como de la titularidad de “V. P. F.”, al suprimirse “y otra”.

Tal proceder se advierte fácilmente porque el listado de titularidades catastrales comprendía esos añadidos (“y otro”, y hnos.”, etc.) en los listados de titularidades del año 1995 (...), mientras que en el año 1996 (...) ya sólo aparecía la identificación completa de uno solo de los titulares. Tal circunstancia, la de que se suprimiera la referencia inconcreta, dio lugar a que a partir de 1996 (año en que doña P. cumplía 79 años como se deduce con el certificado de defunción que se acompaña, Documento n.º 6 de este recurso) figurase como único titular de la finca catastral 406 doña V. P. F., y a la muerte de ésta doña F. P. F.

La segunda fase consistía, ahora que doña F. P. F. figuraba como única titular de la finca catastral 406, en transmitir la finca 406 a los hermanos R. V. que tenían tres matrimonios compradores de la expresada finca. Pero si doña F. P. F. había salvado el primer inconveniente apareciendo como única titular de la 406, aprovechando la modificación administrativa de la Diputación Foral de Álava en cuanto a las titularidades inconcretas, surgía un segundo inconveniente, que consistía en transmitir a los hermanos R. V. la finca 406.

Y la solución apareció clara para todos los intervinientes. Como doña F. P. F. disponía de una finca registral, la número 2.426, que o no sabía ni donde se encontraba, o resultaba improductiva o muy próxima a esa situación, se decidió que doña F. P. F. cambiara sus datos descriptivos (cabida, linderos) por los de la finca 406, y así, cambiados los datos descriptivos, se aparentó que la finca 2.426 apareciera como la finca catastral 406.

Tras una agrupación, se dividió la finca que habían comprado los hermanos R. V. con apariencia de ser la finca registral 2.426, cuando en realidad su descripción la hacía parecer la parcela catastral 406. Y cada una de las tres parcelas en que se dividió se transmitió a los 3 matrimonios que estaban interesados en la compra de la finca 406, con los números registrales 4.617, 4.618 y 4.619. Con esta adquisición, el título se encontraba totalmente cerrado. Doña F. P. F. se hizo pasar por la titular completa de la finca catastral 406, cuando solamente era dueña de un 50 por cien, aprovechando una modificación administrativa de la Diputación Foral de Álava.

Como dueña de la finca registral 2.426, vendió ésta a los hermanos R. V. pero no con su propia descripción, sino con la descripción de la finca catastral 406. Asimismo, les vendió la finca 3.582 que era de la entera propiedad de doña F. P. F.

Los hermanos RR. V. agruparon la finca 2.426 que había sido identificada con la finca catastral 406 (y la pequeña 407 de la que era dueña total la Sra. P.) con la 3.582 formando la finca registral 4.530. Estas fincas que dieron lugar a la agrupación 4.530, se dividieron después en 3 fincas, 4.617, 4.618 y 4.619, que los hermanos RR. V. enajenaron a esos tres matrimonios, con lo que la trama quedó consumada. Los tres matrimonios accedieron a la finca de gran extensión que hemos señalado con anterioridad venciendo todos los inconvenientes. En primer lugar, la Sra. P. intervino como única propietaria de la finca catastral. Esta Sra., primero cambió la descripción de la finca registral de su propiedad núm. 2.426, alterando la cabida de linderos de la 406, y la vendió después junto a la 3582 a los hermanos RR. V. Éstos agruparon ambas fincas, la 2.426 (con la superficie y linderos totalmente cambiados por los de la finca catastral 406) y la 3.528 para dividir la agrupación en tres parcelas (4.817, 4.618 y 4.619) para transmitir las a los 3 matrimonios anteriormente identificados construyendo una edificación en cada parcela. De esta forma doña P. F. F. R., de ser dueña de una mitad de la parcela 406, pasó a perder titularidad alguna sobre dicha finca sin recibir nada a cambio.

Segundo. Frente a todo cuanto ha quedado descrito en el motivo primero anterior, y ratificado por una sentencia judicial firme, y que representa la violación de los principios de buena fe o fe pública registral, como el principio de tracto sucesivo, el Registro de la Propiedad de Laguardia deniega acometer las debidas rectificaciones desde el erróneo enfoque que realiza de la cuestión. El Registro parte de un punto de vista completamente ajeno a aquel del que debe partir. Inicia su calificación partiendo de la falta de título refiriendo que procedería el otorgamiento de un documento notarial que plasmase la nueva descripción de las fincas.

Como decimos, el punto de inicio del Registro resulta completamente erróneo. Y es que el encabezamiento del propio mandamiento, "interesando rectificación en inscripción registral", ya revela que nos encontramos ante una rectificación, y no ante una nueva inscripción, como así sostiene el registrador. El mandamiento del que se deriva la calificación recurrida, no pretende la inscripción de nuevas fincas, que es la circunstancia de la que parte la calificación incorrectamente, sino de la eliminación de datos descriptivos empleados o utilizados en fincas anteriores.

### 2.1 Requisitos de la rectificación.

Como tiene reiterado la Dirección General de Registros y Notariado a la que nos dirigimos la rectificación de los asientos exige en primer lugar, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, con fundamento en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

De los antecedentes expuestos, y como así da cuenta la resolución judicial, ninguna duda cabe que la demanda se ha dirigido contra todos a quienes los asientos que el mandamiento ordena rectificar conceden algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En el caso que nos ocupa, tampoco hay lugar dudas de que nos encontramos ante con un supuesto en que la inexactitud de las descripciones de las fincas que el

Mandamiento ordena rectificar, se incardina en el supuesto de la letra d) del artículo 40, para cuya rectificación la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador.

Cabe recordar además, por un lado que como tiene afirmada esta Dirección General del Registro y Notariado, que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, se impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, y, por otro lado, que, como nos recuerda la Resolución de 7 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 Alicante n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa: "Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011 y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido."

A la vista de todo lo anterior, tampoco podrá discutirse que no haya quedado probado, de forma absoluta y con documento fehaciente - nada más y nada menos que una sentencia judicial firme - el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo, como es la falsedad en los datos y descripciones derivada de la trama urdida por los demandados. Ahondaremos a continuación en este punto, si bien ya de por sí con estas concreciones bastarían para revocar la calificación negativa."

Aun a riesgo de repetir algunos argumentos, vamos a desarrollar el punto de vista del que debe comenzarse el camino. Para ello y tomando como base la finca registral 2.426, y más específicamente los números 5 y 6 del testimonio de los Hechos Probados de la Sentencia se comprueba fácilmente que doña F. P. F. vendió en escritura pública de 19 de abril de 2000 a los hermanos D. C. y J. R. V. la finca registral 3.528.

En la 4.ª y última descripción de la finca 2.426 los datos descriptivos (cabida y linderos) eran los de la finca catastral 406, siendo completamente distintos en los linderos fijos de la 3.ª Inscripción, por lo que resulta obligado eliminar los datos descriptivos de la 4.ª inscripción con los que se buscaba la identificación de la finca registral 2.426 la finca catastral 406.

A continuación, los hermanos RR. V. agruparon la finca 2.426 (no con sus datos registrales sino con los datos que la identificaban con la 406) y la finca registral 3.528 (apartado 7 de los Hechos Probados de la sentencia) formando la finca registral 4.530.

Igualmente a continuación de la agrupación, los hermanos R. V. procedieron a la división de esa finca 4.530 en 3 nuevas fincas registrales: 4.617, 4.618 y 4.619, vendiéndose por los hermanos R. V. la 4.617 al matrimonio formado por D. I. D. A. y doña Y. P. F., la 4.618 al matrimonio formado por D. J. E. V. G. y doña M. J. R. V.; y la finca registral 4.619 al matrimonio formado por D. R. G. R. y doña M. L. G.; todas las ventas otorgadas en 3 de marzo de 2001 (apartados 7, 8, 9, 10 y 11 de los Hechos Probados de la sentencia).

Versando el tema en la eliminación de datos descriptivos de fincas anteriores, y no en la inscripción de fincas nuevas, la cuestión se centraría en reconocer la existencia y, sobre todo, la inscripción de la finca catastral 406, y en la eliminación de los datos descriptivos (cabida y linderos) de las fincas registrales 2.426, 4.530, 4.617, 4.618 y 4.619 en lo que sean identificativos con los datos registrales de la finca catastral 406. Así como cancelar la agrupación de la finca catastral 406 con la finca catastral 407. E igualmente cancelar las fincas catastrales 822, 823, 824.

Como quiera que la venta de la Sra. P. a los hermanos R. V. fue la operación en que por primera vez se suprimieron los datos registrales descriptivos de una finca registral,

la 2.426, para ser sustituidos por los datos descriptivos de la finca catastral 406, deben cancelarse o eliminarse la cabida y linderos en lo referente a las fincas cuyos datos descriptivos coincidían con las de la parcela 406 en las operaciones posteriores (finca registral 2.426, finca registral 4.530, agrupación de 2.426 con 3.528, 4.617, 4.618 y 4.619 e igualmente en cuanto a las fincas catastrales: agrupación 406 con 407 y fincas 822, 823 y 824).

Tercero.—Advertido el erróneo enfoque que da el Registrador en su calificación, por cuanto lo que el mandamiento exige es rectificar mediante las distintas cancelaciones que se señalan en el fallo de la sentencia, se hace preciso destacar, sin obviar que no aplicaría al caso por cuanto no nos encontramos ante una nueva inscripción, que el Registrador sí dispondría de las descripciones correctas resultantes de la rectificación.

El punto de partida lo tendríamos respecto a la finca 2.426, sobre la que las cancelaciones y rectificaciones propuestas por la sentencia y ordenadas por el mandamiento, afectarían a todas sus inscripciones desde la 4.<sup>a</sup> en adelante, ésta incluida, por lo que, practicadas las debidas rectificaciones, las descripciones y datos correctos serían los de la propia inscripción 3.<sup>a</sup>, y que la sentencia en el hecho probado 5 ya expresa como:

“La finca registral n.º 2426, al folio 65, libro 29 de Elvillar, tomo 832 del Registro de la Propiedad de Laguardia, se inmatriculó el 17 de junio de 1941, como propiedad de M. F. L., con superficie de 7 áreas, y linderos norte y oeste caudal, sur P. A. M., y este río (...).”

A mayor abundamiento a este respecto, en la Resolución de 6 de octubre de 2016, la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya indica que: “Aun cuando la parte dispositiva de la resolución no especifica con claridad la concreta rectificación descriptiva que haya de practicarse en la finca registral 10.125, tras las diversas configuraciones catastrales que se han sucedido: ello no es óbice para impedir la inscripción de la rectificación pretendida, pues la misma resulta de la propia estimación judicial de la pretensión del recurrente y de los informes relativos a las modificaciones catastrales operadas que obran en el expediente y recogidas en la sentencia.

Cuarto. El juego de los principios registrales respecto de los datos descriptivos de las fincas, órbita en torno a la precisión y objetividad de las descripciones.

El enfoque del Registrador, además de erróneo, va contra los más elementales principios, como el principio de especialidad, básico de nuestro sistema registral, que impone la perfecta determinación del derecho real publicado, tanto en su contenido y titularidad como en su objeto, y que exige la perfecta identidad de la finca sobre que éste recae, o lo que es lo mismo, que ha de estar perfectamente identificada para el adecuado funcionamiento del resto de los principios hipotecarios. O como el principio de legitimación o de presunción de exactitud registral *iuris tantum*, o el de buena fe registral. A mayor abundamiento, dé proceder como refiere el Registrador, otorgando un título nuevo a inscribir sin practicar las debidas correcciones que señala el mandamiento, tampoco se respetaría el tracto sucesivo, por cuanto el mismo quedaría construido - hasta donde ha quedado sobradamente demostrado- sobre una absoluta falsedad. Es imprescindible para la eficacia de los principios hipotecarios, que la descripción de las fincas en el Registro sea precisa y coincidente con su realidad física. Como bien es conocido, a nivel normativo se ha ido evolucionando hasta Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en un claro esfuerzo legislativo de coordinar el Registro de la Propiedad y el Catastro. Tanto es así, que no puede escapar a esta Dirección General, que en consonancia con lo anterior, lo mismo que el fallo de la sentencia contiene una serie de pronunciamientos dirigidos al registro de la propiedad, con las consiguientes correcciones, igualmente encontramos, de forma absolutamente congruente, pronunciamientos dirigidos a Catastro, lo que revela aún más la necesidad de llevarse a cabo las rectificaciones que ordena el mandamiento, en aras de la coordinación Registro-Catastro antes referida.»

## IV

El registrador emitió informe el día 28 de enero de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su reglamento, así como las resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril de 2002, 6 de febrero de 2012, 6 de octubre de 2016 y 7 de noviembre de 2018.

1. Mediante ejecutoria de sentencia firme se declara literalmente que: 1. Las actuales parcelas catastrales 822, 823 y 824 del polígono 5 de Elvillar (Araba) se identificaron anteriormente como las fincas catastrales números 406 y 407, correspondiéndose la primera de estas con la antigua finca catastral número 479 a) y b) del polígono 2, la cual pertenece en cuanto a una mitad indivisa a la actora P. F. F. R., perteneciendo la otra mitad indivisa a la herencia yacente o ignorados herederos de F. P. F.. 2. La identificación en la 4.<sup>a</sup> y última inscripción de la finca registral número 2426 al folio 65, libro 29 de Elvillar, Tomo 832 del Registro de la propiedad de Laguardia, así como objeto de compraventa en la escritura pública otorgada el 18 de abril del año 2000 por la difunta F. P. F. y los hermanos C. y J. R. V. M., con la parcela catastral 406 del polígono 5 de Elvillar, es incorrecta, sin que sus linderos y cabida real los de la descripción registral. 3. Eliminada la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca objeto de la referida escritura de compraventa de 18 de abril de 2000 y de las escrituras posteriores de agrupación, segregación, venta e hipoteca, otorgadas y que pudieran otorgarse. 4. Cancelada la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca número 2426 y de la derivada por agrupación número 3582, al folio 67, libro 29 de Elvillar, tomo 832 y de las derivadas por segregación, fincas números 4617, 4618 y 4619, a los folios 160, 164 y 167 respectivamente al libro 37 de Elvillar, tomo 1.044, todas del registro de la propiedad de Laguardia, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo. 5. La nulidad en el Catastro de la agrupación de las parcelas 406 y 407 del polígono 5 de Elvillar y del alta de las nuevas parcelas 822, 823 y 824. 6. La ilicitud de las obras nuevas que han procedido a realizarse sobre los solares indebidamente identificados con arreglo a las anteriores declaraciones y que son parcelas catastrales indebidamente agrupadas, en cuanto la porción correspondiente a la parcela catastral 406 que es propietaria de la actora en cuanto a una mitad indivisa. Y debo condenar y condeno a que: 7.–Los demandados estén y pasen por todas las anteriores declaraciones, ejecuten los actos y suscriban cuantos documentos sean precisos para la efectividad de las mismas. 8.–Quienes sean dueños de las obras ilícitas, a su costa, dejen la porción del solar correspondiente a la expresada parcela catastral 406 en la situación que tenían antes de tales alteraciones. 9.–Que los demandados reembolsen todas las costas procesales causadas a la parte actora. Firme que sea la sentencia se alzará la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la propiedad.

El registrador deniega la inscripción por entender que la sentencia condena es a realizar ciertas operaciones por parte de los condenados, pero no dice la sentencia que las mismas puedan practicarse directamente por el registrador con el único apoyo de la documentación judicial, ni se dice cómo quedaría la descripción de las fincas tras la sentencia, por lo que procedería es el otorgamiento de documento notarial que plasmase la nueva descripción de las fincas afectadas.

El recurrente entiende que no se trata de una nueva inscripción que exigiría la nueva descripción sino rectificación de las ya existentes, de manera que la cuestión se centraría en reconocer la eliminación de los datos descriptivos (cabida y linderos) de las

fincas registrales 2.426, 4.530, 4.617, 4.618 y 4.619 en lo que sean identificativos con los datos registrales de la finca catastral 406.

2. No se ha recurrido el defecto relativo a que no consta si se ha notificado a la parte rebelde personalmente o por edicto ni en qué fecha, por lo que no cabe concluir que hayan transcurrido los plazos y requisitos para la irrecorribilidad que resultan de los artículos 502 y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo que este defecto debe considerarse firme.

3. En relación al objeto del recurso, éste debe ser estimado parcialmente. La sentencia firme es declarativa y no de mera condena, y tiene de por sí contenido inscribible en el Registro de la propiedad.

En particular tiene trascendencia registral y se puede dar cumplimiento al contenido del apartado 4 de la sentencia en cuanto ordena cancelar la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca número 2426 y de la derivada por agrupación número 3582, al folio 67, libro 29 de Elvillar, tomo 832 y de las derivadas por segregación, fincas números 4617, 4618 y 4619, a los folios 160, 164 y 167 respectivamente al libro 37 de Elvillar, tomo 1.044, todas del registro de la propiedad de Laguardia, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo.

Debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resolución de 20 de abril de 2002 y 6 de febrero de 2012).

4. En este sentido es perfectamente posible proceder a la rectificación de la descripción de las fincas a que se refiere el apartado 4 del mandamiento. Así la superficie y linderos de la finca 2.426 deben volver a los que tenían en la inscripción 3.<sup>a</sup>, eliminado los datos descriptivos de la 4.<sup>a</sup> inscripción con los que se buscaba la identificación de la finca registral 2.426 con la parcela catastral 406. Y hacerse esta referencia en los folios relativos a la agrupación con la finca 3.528, en la resultante 4.530 y en todas las divisiones posteriores que dieron lugar a las fincas registrales 4.617, 4.618 y 4.619.

En definitiva como declara la sentencia debe reflejarse que queda cancelada la referencia catastral, cabida y linderos de la parcela 406 del polígono 5 de Elvillar como identificativa de la finca número 2426 y de la derivada por agrupación número 3582, al folio 67, libro 29 de Elvillar, tomo 832 y de las derivadas por segregación, fincas números 4617, 4618 y 4619, a los folios 160, 164 y 167 respectivamente al libro 37 de Elvillar, tomo 1.044, todas del registro de la propiedad de Laguardia, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo. Al no haberse objetado por el registrador problemas de tracto sucesivo, no parece que existan problemas desde la perspectiva del emplazamiento al proceso de todos los titulares registrales.

5. En relación a los demás extremos de la sentencia debe confirmarse la nota de calificación por no tener trascendencia registral y estar encaminadas a una rectificación catastral o por exigir una actuación posterior de los condenados. En efecto, los apartados 1 a 3 y 5 y siguientes del mandamiento carecen de trascendencia registral, y o bien son justificativas de las demás declaraciones adoptadas o bien tiene relación únicamente con el Catastro, donde deberá ser reflejada la sentencia.

En este sentido tiene razón el registrador cuando afirma que se impone a los condenados la obligación de pasar por todas las declaraciones contenidas en la

sentencia y a ejecutar y suscribir cuantos documentos sean precisos para la efectividad de las mismas. En particular se le condena a dejar la porción del solar correspondiente a la parcela catastral 406 en la situación que tenían antes de tales alteraciones y por tanto libre de la obra ilegal. Estos extremos no podrán ser cumplidos sin la correspondiente rectificación de la declaración de la obra nueva declarada e inscrita.

En este sentido debe recordarse 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».

Aún más recientemente, 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).

En definitiva, el registrador puede denegar los aspectos carentes de trascendencia real por imperativo de los artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 de su reglamento, pese a ser expedidos por la autoridad judicial.

Pero eso no impide que se pueda inscribir la sentencia declarativa en los extremos relativos a la rectificación de la descripción de las fincas derivados de la sentencia, que

sí tienen trascendencia registral y en los que no existen obstáculos derivados de la legislación registral.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación parcial del recurso admitiendo la inscripción del apartado 4 de la sentencia, confirmando la nota de calificación en lo demás.

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, 2 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.