

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18538** *Resolución de 15 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Tomelloso, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia judicial acompañado de solicitud de inscripción respecto de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto don J. M. M. M., en nombre y representación de la mercantil Cuevalosa, S.A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Tomelloso, doña Carmen Maluenda Albert, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia judicial acompañado de solicitud de inscripción respecto de determinadas fincas.

#### Hechos

I

El día 12 de abril de 2021 se expidió testimonio por el Juzgado de Primera Instancia Número 90 de Madrid, relativo a la sentencia, de fecha 5 de febrero del 2010, dictada en el seno del procedimiento número 904/2009, en la que se estimaba íntegramente «las pretensiones deducidas en la demanda interpuesta por don A., D. S. y D. V. M. M., como parte demandante, contra Cuevalosa, S.A, Cuevalosa La Nueva S.L. y Nueva Grapa S.L., como parte demandada», condenando a la parte demandada a:

«1.º Declarar la nulidad de pleno derecho de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el 6 de junio de 2005, n.º 2.019 de protocolo, el 21 de junio de 2005, n.º 2264 de protocolo, el 14 de junio de 2005, n.º 2104 de protocolo, el 10 de marzo de 2006, n.º 945 de protocolo, el 25 de abril de 2006, n.º 1397 de protocolo y el 23 de mayo de 2006 n.º 1959 de protocolo, y nulas radicalmente y sin ningún valor ni efecto las aportaciones de fincas formalizadas en dichas escrituras públicas en ejecución de los acuerdos de ampliación de capital contenidos, así como las escrituras de segregación que dieron lugar a las parcelas aportadas.

2.º Ordenar la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas aportadas mediante las escrituras públicas de ampliación de capital referidas en el apartado anterior a favor, en cada caso, de la sociedad Cuevalosa La Nueva, S.L y Nueva Grapa, S.L.»

En virtud de mandamiento judicial, dictado por dicho Juzgado por tramitación del proceso de ejecución de títulos judiciales número 913/2014 (sentencia de fecha 5 de febrero de 2010, procedimiento ordinario número 904/09), expedido por doña M. C. G. S., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, dirigido al registrador de la Propiedad de Tomelloso, se dictó auto, de fecha 19 de febrero de 2015, en el que su parte dispositiva establecía lo siguiente: «Se acuerda el despacho de la ejecución en cuanto al título ejecutivo expresado en los antecedentes de hecho en el sentido siguiente: 1. Ordenar la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil por virtud de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid don Manuel Richi Alberti el 6 de Junio de 2005, n.º 2.019 de protocolo; el 21 de junio de 2005, n.º 2264 de protocolo; el 14 de junio de 2005, n.º 2104 de protocolo; el 10 de marzo de 2006, n.º 945 de protocolo;

el 25 de abril de 2006, n.º 1397 de protocolo y el 23 de mayo de 2006 n.º 1959 de protocolo, de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas propiedad de Cuevalosa S.L., aportadas mediante ampliación de capital a las sociedades Cuevalosa La Nueva S.L y Nueva Grapa S.L, debiendo librarse los correspondientes mandamientos». La resolución judicial, de conformidad con lo establecido en sentencia y en el auto despachando ejecución, ordenaba se procediera exclusivamente a la cancelación de las inscripciones practicadas por virtud de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid, don Manmuel Richi Alberti, el día 6 de junio de 2005, con el número 2.019 de protocolo; el día 21 de junio de 2005, con el número 2.264 de protocolo; el día 14 de junio de 2005, con el número 2.104 de protocolo; el día 10 de marzo de 2006, con el número 945 de protocolo; el día 25 de abril de 2006, con el número 1.397 de protocolo, y el día 23 de mayo de 2006, con el número 1.959 de protocolo, de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas propiedad de Cuevalosa, S.L., aportadas mediante ampliación de capital a las sociedades Cuevalosa La Nueva, S.L y Nueva Grapa, S.L.»

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Carmen Maluenda Albert, Registradora de la Propiedad de Tomelloso, Provincial de Ciudad Real, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4406/2021, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes:

### Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, expedido el 12/04/2021, por el Juzgado 1.ª Instancia n.º 90 de Madrid, procedimiento de ejecución procedimiento ordinario número 904/09, fue presentado el día 26/05/2021 generando el asiento 1174 del Diario 81, documento presentado con C.S.V. debidamente verificado en la plataforma correspondiente y del que se encuentra conforme.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– Presentado testimonio judicial de fecha 12 de abril de 2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid, de sentencia de 5 de febrero de 2010 por el procedimiento ordinario n.º 904/09,

En el fallo de dicha sentencia, se estima íntegramente las pretensiones deducidas en la demanda interpuesta por don A., don S. y don V. M. M., como parte demandante, contra Cuevalosa, S.A, Cuevalosa La Nueva S.L. y Nueva Grapa S.L., como parte demandada, condenando a la parte demandada a (se transcriben solo los dos primeros apartados, en lo que ahora nos interesa):

“1.º Declarar la nulidad de pleno derecho de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el 6 de junio de 2005, n.º 2.019 de protocolo; el 21 de junio de 2005, n.º 2264 de protocolo; el 14 de junio de 2005, n.º 2104 de protocolo; el 10 de marzo de 2006, n.º 945 de protocolo; el 25 de abril de 2006, n.º 1397 de protocolo y el 23 de mayo de 2006 n.º 1959 de protocolo y nulas radicalmente y sin ningún valor ni efecto las aportaciones de fincas formalizadas en dichas escrituras públicas en ejecución de los acuerdos de ampliación de capital contenidos, así como las escrituras de segregación que dieron lugar a las parcelas aportadas.

2.º Ordenar la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas aportadas mediante las escrituras públicas de ampliación de capital referidas en el apartado anterior a favor, en cada caso, de la sociedad Cuevalosa La Nueva, S.L y Nueva Grapa, S.L.”

En virtud de mandamiento judicial, dictado por dicho Juzgado por tramitación del proceso de ejecución de títulos judiciales 913/2014, (sentencia de 5 de febrero de 2010 procedimiento ordinario n.º 904/09), expedido por doña M. C. G. S., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 90 de Madrid, dirigido al Registrador de Tomelloso, se dicta Auto de 19 de febrero de 2015 de doña S. F. D. en el que su parte dispositiva dice literalmente “Se acuerda el despacho de la ejecución en cuanto al título ejecutivo expresado en los antecedentes de hecho –la sentencia de 2010– en el sentido siguiente: 1. Ordenar la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil por virtud de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid don Manuel Richi Alberti el 6 de junio de 2005, n.º 2.019 de protocolo; el 21 de junio de 2005, n.º 2264 de protocolo; el 14 de junio de 2005, n.º 2104 de protocolo; el 10 de marzo de 2006, n.º 945 de protocolo; el 25 de abril de 2006, n.º 1397 de protocolo y el 23 de mayo de 2006 n.º 1959 de protocolo de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas propiedad de Cuevalosa S.L. aportadas mediante ampliación de capital a las sociedades Cuevalosa La Nueva S.L y Nueva Grapa S.L, debiendo librarse los correspondientes mandamientos”. La resolución judicial es firme. Por diligencia de ordenación de la Secretaria Judicial antes citada, de 7 de mayo de 2015, de conformidad con lo establecido en sentencia y en el auto despachando ejecución se proceda a la cancelación de las inscripciones practicadas en dichos registros por virtud de las escrituras públicas autorizadas por el Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, el 6 de junio de 2005, n.º 2.019 de protocolo; el 21 de junio de 2005, n.º 2264 de protocolo; el 14 de junio de 2005, n.º 2104 de protocolo; el 10 de marzo de 2006, n.º 945 de protocolo; el 25 de abril de 2006, n.º 1397 de protocolo y el 23 de mayo de 2006 n.º 1959 de protocolo, de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas propiedad de Cuevalosa, S.L aportadas mediante ampliación de capital a las sociedades Cuevalosa La Nueva, S.L y Nueva Grapa, S.L.

Y en virtud de dicho mandamiento, presentado en este Registro de la Propiedad de Tomelloso el 27/05/2015, asiento 900, Diario 71, se practican las cancelaciones 3.ª de la finca 21220; 3.ª de la finca 21.219, 3.ª de la finca 21.221; 3.ª finca 21.597; 3.ª finca 21.598; 3.ª finca 21.599 únicas que una vez consultados los Libros de éste Registro se corresponden con los protocolos 2.019 de fecha 6 de junio de 2005 y 1.397, de fecha 25 de abril de 2006 del Notario don Manuel Richi Alberca, que causaron las inscripciones segundas de las citadas fincas, no resultando otros protocolos identificados en el Archivo de este Registro, por lo que no se realiza operación alguna con referencia al resto de protocolos que se citan.

Visto el historial de las fincas últimamente citadas y de las que se practicó en su día la cancelación de las inscripciones de aportación de fincas previamente segregadas en virtud de otras escrituras cuyo protocolo no corresponde a ninguno de cuya escritura se declara expresamente la nulidad del título, se observa:

Que quedan inscritas a nombre de la sociedad Cuevalosa S.L, las siguientes fincas de Argamasilla de Alba, una vez practicadas las cancelaciones ordenadas en el mandamiento judicial anterior dictado en proceso de ejecución de títulos judiciales n.º 913/2014, derivado del procedimiento ordinario 904/09 en el que se dicta la sentencia de 5 de febrero de 2010:

Registral 21.219 de 148.7341 Has (segregada de la registral 3265, que queda con un resto a favor de la misma sociedad Cuevalosa S.L, de 140,4960 Has).

Registral 21.220 de 38.9231 Has (segregada de la registral 14.053 que, después de dos segregaciones más -21.598 y 21.599- queda con un resto de 61,8997 Has inscritas a favor de la misma sociedad.

Registral 21.598 de 168.2040 Has (segregada de la registral 14.053).  
Registral 21.599 de 17,7132 Has (segregada de la registral 14.053).  
Registral 21.221 de 11.5800 Has (segregada de la registral 17.309, que queda con un resto de 30,8550 Has).  
Registral 21.597 de 64,7699 Has (segregada de la 3.265, que queda con el resto de 140,4960 Has por segregación también de la 21.219).

Todo ello sin perjuicio de otras fincas de que la sociedad Cuevalosa S.L sea titular registral, no relacionadas con las escrituras de aportación de 6 de junio de 2005, número 2.019 de protocolo y de 25 de abril de 2006 número 1.397 de protocolo del Notario don Manuel Richi.

Defectos subsanables; no se ha solicitado anotación preventiva de suspensión.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las mismas, de conformidad de lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior:

Como consecuencia de lo expuesto en los hechos, en el caso aquí contemplado,

Se suspende la inscripción del testimonio judicial ahora presentado de la sentencia de 5 de febrero de 2010, procedimiento ordinario n.º 904/09, por cuanto en virtud de Auto de ejecución de título judicial (la sentencia de 2010), n.º 913/2014, que dio lugar a la correspondiente Diligencia de Ordenación del mismo Juzgado n.º 90 de Madrid, y en virtud del mandamiento de cancelación presentado ya se cancelaron los asientos que dicho mandamiento ordenaba según consta en la nota de despacho.

La cancelación se basaba en la nulidad declarada de las escrituras del Notario de Madrid, don Manuel Richi Alberca, de fechas 6 de junio de 2005, número 2.019 de su protocolo y otra de 25 de abril de 2006, número 1.397 de protocolo del mismo Notario, únicas que se presentaron en este Registro de la Propiedad de Tomelloso para practicar las aportaciones por Cuevalosa S.L a favor de las otras sociedades demandadas, Cuevalosa La Nueva S.L y Nueva Grapa, S.L, que se cancelaron el 13 de julio de 2015.

Si la cancelación debía afectar también a las inscripciones de segregación de las fincas 21.219, 21.220, 21.221, 21.597, 21.598 y 21.599 de Argamasilla de Alba, para quedar su superficie integrada de nuevo en las fincas matrices de que proceden, o afectaban a otras fincas registrales, se deberá presentar mandamiento judicial de ejecución de sentencia en el que se aclare o complemente el entonces expedido que, en unión del testimonio de la sentencia será el título inscribible. Todo ello dentro de la interpretación que del contenido de la sentencia se haga por el Letrado de la Administración de Justicia a la vista de los documentos en su momento expedidos y como ejecución de dicha sentencia en el procedimiento 913/2014. Entendiendo que no debe ser ahora esta Registradora la que califique la sentencia en cuanto su alcance puesto que, en el mandamiento judicial de cancelación por ejecución de la sentencia, ya se apreció su contenido por el Letrado de la Administración de Justicia, resultando del mismo la cancelación sólo de las inscripciones de aportación y no las de segregación, considerando además el efecto definitivo de una cancelación en el Registro de la Propiedad y la necesidad de claridad y determinación necesarios de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias por el principio de especialidad registral (artículos 9 LH, 51 de su Reglamento).

En todo caso, se informa que del contenido del Registro, las escrituras que motivaron las segregaciones, aún estando otorgadas en la misma fecha y Notario autorizante que

las de aportación, tienen número de protocolo distinto a las escrituras de aportación a otras sociedades de las fincas segregadas.

Por lo anterior, se acuerda suspender la inscripción del testimonio de la sentencia presentada (en la que además no consta su firmeza) por falta de presentación de mandamiento judicial complementario o aclaratorio, si procede, del expedido en virtud de procedimiento de ejecución de esta sentencia que ya fue presentado en este Registro de la Propiedad y dio lugar a los asientos de cancelación que se ordenaban en el mismo.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carmen Maluenda Albert registrador/a de Registro Propiedad de Tomelloso a día dieciocho de junio del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Cuevalosa, S.A.», interpuso recurso el día 23 de julio de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«(...) por medio del presente escrito formulo alegaciones anexas al recurso (cuyo cuerpo se incluye en el modelo normalizado) presentado ante esta Dirección General. A tales efectos debernos exponer los siguientes

#### Antecedentes.

I. El documento presentado al Registro al que nos remitimos es el testimonio de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 90, de 5 de febrero de 2010, autos número 904/2009.

II. Dicha resolución judicial debe, en opinión de esta parte, y en unión con la información ya obrante en el Registro de la Propiedad, provocar la cancelación de los asientos de apertura de las fincas registrales n.º 21.219, 21.220, 21.221, 21.597, 21.598 y 21.599 de Argamasilla de Alba.

III. La registradora deniega la cancelación de las inscripciones solicitada, en síntesis, por dos motivos: Falta de legalidad de la resolución judicial aportada, cuya firmeza a su juicio no consta, y ausencia de un nuevo mandamiento judicial que complemente el mandamiento que remite al Auto del Juzgado de 1.ª Instancia de Madrid n.º 90, de 19 de febrero de 2015 (...)

IV. Entendemos que, atendiendo a los propios antecedentes que obran en el Registro, junto con la resolución judicial aportada por medio de testimonio debidamente legalizado, debería haberse practicado la inscripción consistente en la cancelación de las primeras inscripciones, de apertura, de las ya referidas fincas registrales, todas las cuales figuran inscritas a nombre de Cuevalosa, S.A. (ahora en liquidación).

Todo ello, de acuerdo con lo que se expone en las siguientes

#### Alegaciones.

Primera. Sobre la supuesta falta de legalidad y de acreditación de la firmeza de la resolución que se aporta.

La sentencia de 5/2/2010, posteriormente confirmada en lo que a su fallo respecta tanto por la Audiencia Provincial como por nuestro Tribunal Supremo, es la que motiva el Auto dictado por doña Susana Fernández Díaz, Magistrada Juez de Juzgado de Primera Instancia número noventa de Madrid, con fecha 19 de febrero de 2015, que contiene el mandamiento de que se practiquen determinadas inscripciones registrales por estar así contenido en la sentencia, que se declara firme.

El Antecedente de Hecho Único del Auto al que hace referencia la calificación registral, y en consecuencia del cual el Registro tiene conocimiento, comienza diciendo: «se ha presentado escrito de demanda (...) en el que se solicita que se despache ejecución (...) con fundamento en la sentencia de fecha 05/02/2010, dimanante del procedimiento ordinario 904/2009» Es decir, la sentencia que se ha aportado ahora. Y en su Fundamento de Derecho Primero, dice: «(...) y siendo el título que se acompaña susceptible de ejecución, de conformidad con el artículo 517 de la LEC, procede, en virtud de lo dispuesto en el artículo 551 y concordantes de la 1.EC, dictar orden general de ejecución y despacho de la misma.»

Y, como es sabido, el art. 517 de la LEC establece:

“Artículo 517 Acción ejecutiva. Títulos ejecutivos.

1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución.
2. Sólo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos:

1.º La sentencia de condena firme.”

Por lo tanto, entendemos que sí consta al registro la firmeza de la Sentencia que se ha aportado, siendo el testimonio expedido por el propio Juzgado título suficiente para la práctica de las inscripciones solicitadas. A estos efectos, dispone el art. 100 del Reglamento Hipotecario, también de aplicación a nuestra alegación Segunda:

“La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará o la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

Resultando patente el cumplimiento de los requisitos extrínsecos exigidos al documento aportado, procede a continuación revisar la necesidad de un nuevo mandamiento complementario o aclaratorio del ya emitido en 2015.

Segunda. Sobre la suficiencia del testimonio de la resolución judicial que se aporta, junto con los documentos obrantes en el Registro, para practicar la cancelación de las inscripciones solicitada.

De forma preliminar, entendemos que, a efectos de solicitar cualquier nueva actuación por parte del Juzgado n.º 90, debe tenerse en cuenta que en el procedimiento ejecutivo del que dimana el Auto de 19/2/2015, esta parte ostentaba la posición de parte ejecutada (no ejecutante) y que se trata de un procedimiento concluso tiempo atrás.

Pero, en todo caso, el Auto antedicho (al que se remite el Mandamiento ya obrante en el Registro, de cuya copia no disponemos -si del Auto, que se aporta-) ordena la ejecución general de la sentencia que se ha aportado, siendo la misma, título suficiente para practicar la inscripción de cuanto se solicita y viene expresamente contenido en la misma.

Así, primeramente, la inscripción de la aportación a las sociedades Nueva Grapa, S.L y Cuevalosa Nueva, S.L., de las fincas que fueron segregadas, se anuló por la sentencia que aportamos, y así ha sido recogida en el Registro en virtud de lo dispuesto en el Auto antedicho. De ahí que figuren inscritas a nombre de Cuevalosa, S.A.

Ahora bien, lo que sucede es que la propia sentencia también anulaba las escrituras de segregación de de [sic] finca registral de la que proceden las registrales n.º 21.219, 21.220, 21.221, 21.597, 21.598 y 21.599 de Argamasilla de Alba. Como se ha expuesto, el Auto contiene una orden general de ejecución del pronunciamiento contenido en dicha sentencia, por lo que resulta procedente, en opinión de esta parte, aportar la primera, y no nuevamente el referido Auto, que no provocó la cancelación de las inscripciones que por la presente se solicita, al adolecer de la suficiente claridad en su parte dispositiva,

pero que en unión de la Sentencia no deja lugar a dudas. Así, en el fallo de la Sentencia se dice (los subrayados son nuestros):

“1.º Declarar la nulidad de pleno derecho de las escrituras (...) y sin ningún valor y efecto las aportaciones de fincas formalizadas en dichas escrituras públicas de ejecución de los acuerdos de ampliación de capital contenidos, así como las escrituras de segregación que dieron lugar a las parcelas aportadas.

2.º Ordenar la cancelación de las incesiones practicadas en el Registro de la Propiedad y en el Registro Mercantil de las que resulta la segregación y titularidad de las fincas aportadas mediante las escrituras públicas de ampliación de capital referidas en el apartado anterior (...).”

Efectivamente, las escrituras de segregación constan ya aportadas al Registro, pues zonas las que causaron la inscripción 1.ª de las fincas n.º 21.219, 21.220, 21.2221, 21.597, 21.598 y 21.599 de Argamasilla. El Auto de 19 de febrero de 2015, dicta «orden general de ejecución (de la sentencia) y despacho de la misma» de modo que, puesto en conexión con la sentencia que se aporta, debe producir la cancelación de las referidas inscripciones de apertura de las fincas registrales mencionadas.

Debe tenerse en cuenta, para concluir, que sin perjuicio de que se ordena expresamente en la Sentencia la cancelación de las inscripciones de las que resulta la segregación de las fincas, el pronunciamiento que se declara su nulidad es de carácter constitutivo, por lo que, siendo firme la sentencia que tal cosa declara, sólo cabe atender a la misma.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 38, 80 y 103 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 1990, 11 de febrero de 1991, 3 de junio de 1992, 28 de febrero de 1997, 28 de septiembre de 2017 y 25 de abril de 2018.

1. Se discute en el presente expediente si cabe practicar la cancelación registral de una serie de fincas en virtud de una sentencia firme.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– Del mandamiento judicial, dictado por el mismo Juzgado en ejecución de la misma, no se ordenaba tal cancelación.

– Tal extremo resulta no controvertido en el presente expediente, al ser reconocido tanto por la funcionaria calificadora como por el propio recurrente en su escrito de recurso, si bien entiende el recurrente que «la propia sentencia también anulaba las escrituras de segregación de de [sic] finca registral de la que proceden las registrales n.º 21.219, 21.220, 21.221, 21.597, 21.598 y 21.599 de Argamasilla de Alba. Como se ha expuesto, el Auto contiene una orden general de ejecución del pronunciamiento contenido en dicha sentencia, por lo que resulta procedente, en opinión de esta parte, aportar la primera, y no nuevamente el referido Auto, que no provocó la cancelación de las inscripciones que por la presente se solicita, al adolecer de la suficiente claridad en su parte dispositiva», acompañando a los referidos documentos judiciales una instancia solicitando tal cancelación.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En este sentido, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto el deber de cumplir de los Registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso, a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En el mismo sentido, la Resolución de 3 de junio de 1992 al expresar que la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, siendo doctrina de este Centro Directivo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios.

De la misma manera, ya la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1997, a la que se remiten posteriormente, entre otras, las de 7 de noviembre de 1990 y 11 de abril de 1991, determina la necesidad de que toda resolución judicial ha de señalar los datos de los asientos que se han de cancelar, de acuerdo con el principio de especialidad registral, lo cual determina, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los artículos 80 y 103 de la Ley Hipotecaria y 98 y 193 del Reglamento Hipotecario, dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente. 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», dice el artículo 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, sin más concesión a la reproducción de su contenido que la necesidad de copiar literalmente las citadas condiciones), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos 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). El cuidar que esa claridad se logre, para lo que se impone la debida separación de los pactos y convenios de las partes que intervienen en el otorgamiento de una escritura pública en relación con cada uno de los derechos creados, modificados, transmitidos o extinguidos, es tarea que el artículo 176 del Reglamento Notarial impone al notario autorizante, necesidad de cuidar dicha claridad que, igualmente, debe reputarse de los documentos judiciales de acuerdo con el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción compete a 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 pena de nulidad (artículo 98 del mismo Reglamento). Como consecuencia de esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, es necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

Por el contrario, resulta de la documentación obrante en el presente recurso que no se cumplen los requisitos de claridad y determinación necesarios de acuerdo con las

exigencias legales y reglamentarias, ya que no permite conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada, no siendo suficiente, a estos efectos, expresiones genéricas o indeterminadas, sin poder ser completadas o concretadas por una de las partes del proceso.

Esta conclusión es, además, reconocida implícitamente por el propio recurrente al presentar una instancia privada junto con los referidos documentos judiciales concretando las fincas respecto de las que se solicita la cancelación.

En el mismo sentido se ha pronunciado este Centro Directivo en Resolución de 25 de abril de 2018 al disponer que «como ya ha señalado esta Dirección General, la sentencia debe contener todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, por lo que ahora se discute, la referencia al asiento concreto a cancelar, de manera que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere (cfr. resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores) (...) y ello de conformidad con el principio de especialidad o determinación, por el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado (cfr. Resolución de 28 de septiembre de 2017)».

3. Por tanto, el presente recurso debe ser desestimado puesto que el documento presentado ya causó las oportunas operaciones registrales, sin poder ser complementado o aclarado mediante una instancia privada que determine nuevas cancelaciones.

El sometimiento al mandato judicial por parte del registrador de la Propiedad, unido a la imposibilidad del mismo de complementar o interpretar el mandato judicial, y la transcendencia cancelatoria de los asientos registrales, determinan la confirmación de la calificación recurrida, hasta en tanto por el Juzgado se determinen las cancelaciones que deben practicarse.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 15 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.