

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19270 *Resolución de 10 de noviembre 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 Corralejo, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. J. H. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Construcciones Tabaiba, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que suspende la práctica de una anotación preventiva de sentencia.

Hechos

I

En instancia suscrita el día 11 de junio de 2021 por don J. J. H. G., administrador único de la entidad «Construcciones Tabaiba, S.L.», como titular registral de la finca registral número 396 de La Oliva, se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, anotación preventiva de la sentencia, de fecha 23 de septiembre de 2020, recaída en los autos del incidente concursal número 126/2012 (concurso abreviado número 37/2009) de los seguidos ante el Juzgado de lo Mercantil número 2 de Las Palmas de Gran Canaria sobre fincas identificadas con los números 28.630, 28.631 y 28.633 de La Oliva, expresamente señaladas por el apartado C de la referida sentencia.

Dicho apartado C decía lo siguiente: «Declaro la nulidad y acordar la cancelación de las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6 y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del Ayuntamiento de la Oliva, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6 después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3.501 metros cuadrados, cancelación que debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas que a continuación se enumeran segregadas de aquí a titularidad de Promociones Arista Fuerteventura S.L.: fincas 28630 invade 540 metros cuadrados, la 28631 invade 381 metros cuadrados, 28633 invade 207 metros cuadrados, 28634 a la 28647 inclusive, ambas en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad invaden 28.187 metros cuadrados».

II

Presentada la anterior documentación, en unión de auto, de fecha 3 de noviembre de 2020, decretado por don Guillermo Fernández García, magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Las Palmas de Gran Canaria, que subsanaba la sentencia, y de testimonio judicial del plano 40 de fecha 1 de febrero de 2021, en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la precedente sentencia dictada con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veinte por don Guillermo Fernández García, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil Número 2 de Las Palmas de Gran Canaria, subsanado mediante auto de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, por el citado Magistrado Juez, don Guillermo Fernández García, firmada electrónicamente verificado su autenticidad mediante el correspondiente CSV, otros incidentes concursales

número 126/2012, en unión de la instancia suscrita el once de los corrientes, por don J. J. H. G., actuando en su calidad de Administrador Único de la entidad “Construcciones Tabaiba S.L”, cuya firma ratifica ante mí con igual fecha, presentado el once de junio de dos mil veintiuno, bajo el asiento 981 del diario 103, solicitando anotación previsional de la sentencia en cuanto a las fincas 28630, 28631 y 28633 del Término Municipal de La Oliva, la Registradora que suscribe suspende la anotación por los siguientes defectos subsanables:

1. No resulta acreditada la representación del compareciente, don J. J. H. G., quien dice actuar por cuenta de la entidad “Construcciones Tabaiba S.L.” en calidad de administrador único de la misma, al no acompañar copia autorizada del título del que resulta el nombramiento debidamente inscrito en el Registro Mercantil.

Consultado el fichero localizador de entidades inscritas se observa que la sociedad se encuentra en liquidación, habiendo sido designado J. J. H., liquidador de la misma.

2. No resulta con la suficiente claridad si la operación registral que ha de practicarse es la cancelación de los todos y cada uno de los asientos que componen el historial registral de las fincas 28630, 28631 y 28633 de La Oliva, quedando cerrado el folio, al haber sido abierto el mismo con posterioridad a la inscripción 6.ª de exceso de cabida de la finca registral 1122 de la Oliva, matriz de la que proceden, o bien, el registrador ha de limitarse a rectificar la descripción de dichas fincas, 28630, 28631 y 28633, reduciendo su superficie exclusivamente en cuanto a la parte doblemente inmatriculada. Se solicita aclaración.

Téngase en cuenta que el objeto del procedimiento es la declaración a favor del interesado del pleno dominio de la finca 396 de La Oliva, la determinación de sus linderos, la declaración de existencia de doble inmatriculación respecto de una serie de fincas entre las que se encuentran las registrales 28630, 28631 y 28633 que invaden en parte la 396 y la nulidad de aquello que sea contradictorio con esta declaración.

La sentencia declara:

A) “Construcciones Tabaiba S.L. es propietaria del pleno dominio de la finca sita en La Caldereta, término municipal de la Oliva, finca 396 del Registro de la propiedad de Corralejo cuya superficie se encuentra en parte doblemente inmatriculada por las fincas que se indican a continuación y sus caminos de servicio que aparecen a nombre de la concursada, Promociones Arista de Fuerteventura S.L: finca 28630 que invade 540 metros cuadrados, la 28631 que invade 381 metros cuadrados, la 28633 que invade 207 metros cuadrados... Identificados en el mismo plano 40 citado y que forma parte del documento 45 de la demanda y que se entran ocupados ara el servicio de para el servicio de las parcelas.

B) Se declara el mejor derecho y por tanto el pleno dominio de Construcciones Tabaiba S.L. sobre la superficie doblemente inmatriculada que asciende en cuanto al presente procedimiento a los suelos identificados en el apartado anterior y se ubica en el terreno, tal y como aparece representada en el plano 40 el documento 45 de esta demanda, igualmente la nulidad o en su caso, ineficacia de los títulos públicos o privados contradictorios con dicha declaración.

C) “Declaro la nulidad y acordar la cancelación de las inscripciones obrantes en el registro de la propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6 y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del ayuntamiento de la Oliva, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6 después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3.501 metros cuadrados, cancelación que debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas que a continuación se enumeran segregadas de aquí a titularidad de Promociones Arista Fuerteventura S.L.: fincas 28630 invade 540 metros cuadrados, la 28631 invade 381 metros cuadrados, 28633 invade 207 metros cuadrados, 28634 a la 28647 inclusive, ambas en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad invaden 28187 metros cuadrados.”.

Las dudas se basan en las siguientes circunstancias:

– Se ejercita por la parte actora una acción reivindicatoria en la medida en que se interesa que es propietaria del pleno dominio de una finca sita en la Caldereta, La Oliva, y se persigue así mismo la fijación de los linderos y declaración del mejor derecho de la entidad Construcciones Tabaiba S.L. sobre la superficie doblemente inmatriculada.

– En relación a las fincas respecto de las que se solicita anotación preventiva de sentencia, 28630, 28631 y 28633 de La Oliva, la doble inmatriculación es parcial, invadiendo dichas fincas 540, 381 y 207 metros cuadrados de la finca 396.

– La sentencia declara el dominio de Construcciones Tabaiba S.L. sobre la finca 396 de La Oliva y fija sus linderos, los cuales quedan identificados en el plano 40 que forma parte de los autos y se acompaña.

– Se declara así mismo el mejor derecho de Construcciones Tabaiba S.L. sobre la superficie doblemente inmatriculada y la nulidad de los documentos públicos o privados contradictorios con este pronunciamiento.

– Se declara la nulidad y se acuerda la cancelación de las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción sexta y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del ayuntamiento de La Oliva, la cual debe quedar con la descripción que figure en dicha inscripción sexta después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3501 metros cuadrados, si bien, a continuación se aclara y se especifica lo siguiente, “cancelación que debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas que a continuación se enumeran segregadas de aquella, titularidad de Promociones Arista de Fuerteventura fincas 28630 invade 540 metros cuadrados, la 28631 invade 381 metros cuadrados, 28633 invade 207 metros cuadrados”.

– Si bien la interpretación más favorable para ambas partes podría ser la reducción de superficie en la parte doblemente inmatriculada, esta operación puede dar lugar a parcelas fuera de ordenación por no reunir las condiciones exigidas por la legislación urbanística vigente para ser fincas independientes.

Hechos:

1. En virtud de la precedente instancia suscrita el 11 de junio de 2021 por Don J. J. H. G., administrador único de la entidad Tabaiba S.L., como titular registral de la finca 396 de La Oliva, se solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, anotación preventiva de sentencia de fecha 23 de septiembre de 2020 recaída en los autos del Incidente Concursal número 126/2012 (concurso abreviado 37/2009) de los seguidos ante el Juzgado de lo Mercantil número 2 de los de Las Palmas sobre fincas identificadas con los números 28.630, 28.631 y 28.633 de La Oliva, expresamente señaladas por el apartado C de la referida sentencia.

Junto a la precedente instancia se acompaña:

– Copia electrónica de Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2020 dictada por don Guillermo Fernández García, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Las Palmas, procedimiento 126/2021, otros incidentes concursales, firmada por el reseñado Magistrado Juez con fecha 24 de septiembre de 2020.

– Copia electrónica de Auto de fecha 3 de noviembre de 2020 decretado por don Guillermo Fernández García, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Las Palmas, procedimiento 126/2012, Otros incidentes concursales, firmada por el reseñado Magistrado-Juez el día 3 de noviembre de 2020.

– Testimonio judicial del plano 40 de fecha 1 de febrero de 2021 que se compone de un folio, del que resulta que dicho plano consta en autos de incidente concursal 126/12 del Juzgado de lo Mercantil número Dos de Las Palmas.

2. Resulta del apartado C del fallo de la sentencia de 23 de septiembre reseñada lo siguiente: “Declaro la nulidad y acordar la cancelación de las inscripciones obrantes en el

registro de la propiedad de Corralejo posteriores a al [sic] inscripción 6 y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del ayuntamiento de la Oliva, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6 después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3.501 metros cuadrados, cancelación que debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas que a continuación se enumeran segregadas de aquí a titularidad de Promociones Arista Fuerteventura S.L.: fincas 28630 invade 540 metros cuadrados, la 28631 invade 381 metros cuadrados, 28633 invade 207 metros cuadrados, 28634 a la 28647 inclusive, ambas en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad invaden 28187 metros cuadrados.”.

3. Consultados los antecedentes del Registro se observa que las fincas 28.630, 28.631 y 28.633 de La Oliva constan inscritas a favor de la entidad Arista Fuerteventura, S.L. y fueron adquiridas por título de compraventa previa segregación efectuada con licencia obtenida por silencio positivo.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a 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 los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Segundo.—Representación.

Artículo 1259 y 1727 Código Civil:

“Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”.

“El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente”.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, la acreditación de la representación, a efectos registrales, exige:

En cuanto al otorgante, que tenga capacidad y legitimación para otorgarlo, bien porque lo otorgue directamente la persona que va a ser representada y tenga capacidad legal para ello, o bien porque lo otorgue un representante (legal, orgánico o voluntario) de aquella, en cuyo caso, ha de acreditar tal representación con iguales requisitos, forma pública y facultades suficientes.

En cuanto al objeto o contenido, que incluya facultades suficientes para el acto de que se trate.

Y en cuanto a la forma, que esté conferido en documento público, y en su caso, inscrito en el Registro Mercantil.

Dichos preceptos deben completarse en caso de sociedades mercantiles con los arts. 209 y siguientes y 301 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, 138 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

Tercero.—Anotación preventiva de sentencia:

Artículo 524. 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos.”

Cuarto.—Principio de especialidad:

Es reiterada la doctrina de la DGSJFP acerca de que todo documento que en virtud del cual se pretenda practicar una inscripción debe cumplir los requisitos de claridad, especialidad y determinación necesarias de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias; y son precisamente esos principios de especialidad y determinación los que llevan al Registrador a la hora de calificar cualquier documento cuyo acceso se pretenda al Registro, a exigir una perfecta determinación de lo que se pretende inscribir, de tal manera que ese documento pueda ser considerado como título por el cual se constituya, reconozca, modifique o extinga el dominio o demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y por tanto basamento del asiento registral a practicar. En un sistema registral como el español en el que los asientos registrales no son transcripción de los actos o contratos, sino un extracto de los mismos, que ha de reflejar la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe, sin más concesión a la reproducción de su contenido que la necesidad de copiar literalmente las condiciones en su caso pactadas (art. 51.6 del Reglamento Hipotecario), es evidente que la claridad en la redacción de los documentos presentados es presupuesto de su fiel reflejo registral.

Los asientos registrales deben estar redactados con la debida claridad y precisión, lo que exige que todos los documentos inscribibles cumplan con estos mismos requisitos. (Resolución de 15 de junio de 2021).

En resolución de 21 de mayo de 2012 se insiste en la necesidad de que los documentos judiciales expresen claramente cuál es la operación registral cuya práctica se ordena y la causa de ésta.

La DG aclara en resolución de 25 de febrero de 2015 que el registrador no debe hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito.

Resolución

En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Dentro del plazo de quince días (...)

Corralejo, Término Municipal de La Oliva a 29 de junio de 2021.—La registradora (firma ilegible) Fdo: María Isabel Cabra Rojo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. H. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Construcciones Tabaiba, S.L.», interpuso recurso el día 12 de agosto de 2021 en base a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones:

1. Subsanao el defecto de capacidad observado, y aclarada la situación de la mercantil Construcciones Tabaiba, sl, queda como impedimento para acceder a la Anotación Preventiva de la Sentencia dictada por el Juzgado Mercantil Dos de Las Palmas, la falta de un [sic] perfecta determinación de lo que se pretende inscribir y la necesidad de que los documentos judiciales expresen claramente cuál es la operación registral cuya práctica se ordena y la causa de ésta.

2. En contra de lo argumentado en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Nota de Calificación que recorro, recordamos que lo solicitado al Registro lo es en base a una Sentencia dictada en Primera Instancia y que se encuentra recurrida, en consecuencia la solicitud es de una anotación preventiva de la sentencia, siendo el ánimo de quien suscribe el evitar que mientras se tramita el procedimiento judicial, nadie pueda pretender acceder a la protección del artículo 34 de la LH y considerarse tercero de buena fe, ya que entiendo que la Resolución Judicial cuyo contenido pido que se cumpla y se anote marginalmente en las inscripciones de las fincas a que se refiere, reúne sobradamente tanto la determinación de lo que se pretende inscribir, como la causa de dicha inscripción. Por ello considero no ajustada a Derecho la Calificación Registral.

Así, en primer lugar, la Sentencia cuya anotación pretendemos, es tajante, clara y suficientemente descriptiva de su alcance y contenido cuando en su parte dispositiva dice:

“C. Declaro la nulidad y acordar la cancelación de las inscripciones obrantes en el registro de la propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6.^a y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del ayuntamiento de la Oliva, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6 después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3.501 metros cuadrados,”

Hasta aquí queda claro que lo que el Juzgado ha ordenado es la cancelación de todas las inscripciones posteriores a la inscripción sexta de la finca 1122 de La Oliva, ¿qué duda cabe sobre dicha orden de cancelación?.

La Sentencia se refiere a todas las inscripciones posteriores a la anotación marginal de la segregación de que fue objeto esta finca 1122 de La Oliva, que dejó su superficie reducida en 3501 metros cuadrados, que es la inscripción 6.^a de la misma.

La causa por la que se ha tomado esta decisión obra en el propio Registro, concretamente se desprende la misma de la lectura de las anotaciones marginales de la inscripción 6.^a y siguientes de la finca 1122, siendo notorio que se produjo una grave ilegalidad al tramitar un exceso de cabida, después de haberse producido la segregación de 3.501 metros cuadrados, de esta finca 1122.

Es decir, consta en los libros del Registro, como anotaciones marginales de la inscripción 6.^a de la finca registral 1122, la segregación y el expediente de dominio por el que se “añade” un exceso de cabida, de superficie de 55.350 metros cuadrados.

Este incremento de cabida, contraviene lo ordenado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sin que quepa margen alguno a la interpretación, al disponer dicho precepto que no será posible la inmatriculación de un exceso de cabida, cuando el Registrador tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, señalando entre los supuestos en los que no cabe la inmatriculación de un exceso de cabida, el siguiente:

“aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.”

Por ello, constando en los propios libros del registro, inscripción 6.^a de la finca registral 1122, su exacta superficie después de la segregación de 3.501 m², el Reglamento Hipotecario prohíbe la inmatriculación de cualquier exceso de cabida sobre la finca exactamente descrita y superficiada, y evidentemente, es ciertamente escandaloso, como también lo apreció el Juzgador de Instancia, que partiendo de la fijación exacta de superficie de esta finca 1122, y de forma inmediata posterior a la segregación, se produjera su incremento de cabida en 55.350 metros cuadrados.

Esta es la causa, recogida también en el informe pericial aportado por esta parte, a la que se refiere la Sentencia, y que además consta y se deduce de los propios asientos del Registro, por lo que aún sorprende más a esta parte que la Calificación negativa que recurro, afirme que no se expresa la causa de la decisión Judicial, máxime cuando las calificaciones anteriores no vinculan a las que realicen posteriores registradores.

La inmatriculación del exceso de cabida, de la finca 1122 de La Oliva, nunca debió producirse, se trata de una palmaria ilegalidad, tramitada además sin comunicación ni conocimiento de la mercantil que represento, por lo que es evidente la ilegalidad del exceso de cabida, y es precisamente a lo que se refiere la Sentencia del Juzgado Mercantil que viene a restaurar la legalidad a los asientos del Registro.

En este sentido, basta con transcribir la siguiente frase de la Resolución Judicial:

“No entendemos justificado el incremento de cabida de D. G. A. en 55.350 metros cuadrados que esta pretende...”

3. El párrafo 3.º del artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone:

“Los asientos del Registro practicados en los Libros que se determinan en los arts. 238 y siguientes, en cuan o se refieran a los derechos inscribibles, 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”

En el mismo sentido el artículo 522 de la LEC, ordena que

“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 y situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro”

La calificación que recurrimos, conculca dichos preceptos y deja a Construcciones Tabaiba, sl en situación de clara indefensión, al omitir en su contenido cualquier mención a los “remedios” o modos de subsanar la calificación negativa. Siempre partiendo de que esta parte entiende que no existe duda alguna ya que la resolución judicial es tajante al declarar la nulidad y acordar la cancelación de las inscripciones obrantes en el registro de la propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6 y de la que surgen tras el pretendido exceso de cabida de la finca registral 1122 del ayuntamiento de La Oliva.

Las dudas que plantea la calificación, no son tales, dado que el propio enunciado de los interrogantes que plantea la Sra Registradora, vienen contestados en la Sentencia, a saber:

La anotación preventiva de la sentencia, en relación a las fincas titularidad de Promociones Arista Fuerteventura, sl, (en concurso), números 28630, 28631 y 28633 viene referida en cuanto que dichas fincas invaden parcialmente la superficie indicada en metros cuadrados y ubicada en el plano 40 de la registral 396 propiedad de Construcciones Tabaiba, sl, debiendo referirse a dicha superficie ilegalmente invadida la anotación preventiva solicitada, tal y como se desprende de la Resolución Judicial.

Las consecuencias urbanísticas de la aplicación de la Resolución Judicial, pudieron y debieron ser alegadas por los titulares de dichas parcelas en el proceso judicial, que al no hacerlo deben asumir su situación de titulares de fincas “fuera de ordenación”.

En el mismo sentido cabe añadir, que todos los titulares de derechos de dominio y de garantías hipotecarias, constituidos sobre las fincas registrales que surgieron con posterioridad a la inscripción 6.^a de la finca 1122 de La Oliva, deben ser canceladas, al

haber declarado la nulidad de las inscripciones posteriores a la 6.ª, en un procedimiento judicial ordinario, en el que han sido parte todos los titulares de dominio e hipotecas, dándose además la circunstancia de que las entidades titulares de hipoteca se han aquietado a la Sentencia del Juzgado Mercantil Dos de Las Palmas.

En definitiva y siendo evidente que nos encontramos ante un supuesto de los contemplados en el artículo 524.4 de la LEC,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, suplico, tenga por interpuesto recurso frente a la Calificación Negativa de la Sra Registradora de Corralejo, en tiempo y forma, y previos los trámites oportunos acuerde revocar la calificación recurrida, en el sentido de acceder a la anotación preventiva de la Sentencia mediante nota marginal de la nulidad y cancelación en las fincas e inscripciones posteriores a la 6.ª de la finca registral 1122 de La Oliva, Registro de Corralejo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 38, 76, 78, 79, 80, 99, 103 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 98, 100, 173, 193, 200 y 313 del Reglamento Hipotecario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 26 de mayo de 1997, 9 de julio de 1999, 16 de abril de 2003, 30 de septiembre de 2005, 19 de febrero de 2007, 21 de mayo de 2012 y 25 de febrero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio y 23 de julio de 2021.

1. En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva solicitada por el interesado al amparo de lo dispuesto en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dándose las siguientes circunstancias:

– Se ejercita acción reivindicatoria en la que se interesa la declaración a favor de «Construcciones Tabaiba, S.L.» del pleno dominio de la finca 396 de La Oliva, la determinación de sus linderos, la declaración de existencia de doble inmatriculación respecto de una serie de fincas entre las que se encuentran las registrales 28630, 28631 y 28633 inscritas a favor de la demandada «Promociones Arista de Fuerteventura, S.L.» que invaden en parte la 396 y la nulidad de aquello que sea contradictorio con esta declaración.

– Recaída sentencia de fecha 23 de septiembre de 2020, en la misma, en referencia a las registrales citadas, resumidamente, se dispone:

a) Que «Construcciones Tabaiba, S.L.» es propietaria del pleno dominio de la finca 396 del Registro de la Propiedad de Corralejo «cuya superficie se encuentra en parte doblemente inmatriculada por las fincas que se indican a continuación y sus caminos de servicio que aparecen a nombre de la concursada Promociones Arista Fuerteventura S.L.: finca 28630 que invade 540 metros cuadrados la 28631 que invade 381 metros cuadrados la 28633 que invade 207 metros cuadrados 28634 a la 28647 ambas inclusive en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28650 a 28652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28650, 28651, y 28652, en su totalidad invaden 28187 metros cuadrados».

b) Declara el pleno dominio de «Construcciones Tabaiba, S.L.» sobre la superficie doblemente inmatriculada identificada en el apartado anterior e, igualmente, se declara «la nulidad o en su caso ineficacia de los títulos públicos o privados contradictorios con dicha declaración».

c) Declara la nulidad y acuerda la cancelación de las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6.^a de la finca registral 1.122 y de la que surgen tras el exceso de cabida que se inscribió en la citada finca registral, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6.^a después de la anotación marginal de la segregación de una porción de 3.501 metros cuadrados, cancelación que debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas que a continuación se enumeran segregadas de aquí a titularidad de «Promociones Arista Fuerteventura, S.L.»: finca 28.630 invade 540 metros cuadrados, la 28.631 invade 381 metros cuadrados, 28.633 invade 207 metros cuadrados, 28.634 a la 28.647 inclusive, ambas en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28.650 a 28.652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28.650 a 28.652, en su totalidad invaden 28.187 metros cuadrados.

La registradora señala dos defectos en la nota de calificación, de los cuales se subsanó el primero, manteniéndose el segundo que es respecto del cual se interpone el recurso.

Dicho defecto es que, a su juicio, no resulta con la suficiente claridad si la operación registral que ha de practicarse es la cancelación de los todos y cada uno de los asientos que componen el historial registral de las fincas 28.630, 28.631 y 28.633 de La Oliva, o si ha de limitarse a rectificar la descripción de dichas fincas, 28.630, 28.631 y 28.633, reduciendo su superficie exclusivamente en cuanto a la parte que se declara doblemente inmatriculada.

2. En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 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 reiterada la doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber dentro de la potestad calificadoras el de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en este caso una anotación preventiva, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

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).

Como consecuencia, 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, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

Y esta cautela debe guardarse también cuando se trate de asientos provisionales, como sucede en este caso, máxime cuando su vocación es el de convertirse en asientos definitivos, como sucede en el supuesto de este expediente, ya que como bien dice el recurrente la finalidad que se persigue solicitando la anotación preventiva de sentencia es evitar que mientras se tramita el recurso de apelación interpuesto, puedan aparecer

terceros que puedan pretender acceder a la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

3. En este caso la anotación se solicita al amparo de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que, al no ser firme la sentencia, es la anotación preventiva el asiento que permite dar publicidad a la existencia de una resolución que de alcanzar firmeza provocará la modificación de la situación jurídica de la finca y cuya revocación supondrá que sea la anterior situación la que quede confirmada.

Por este mismo motivo la anotación debe recoger de forma precisa las consecuencias que, de devenir firme la sentencia, van a producirse respecto de la titularidad de las fincas o la extensión objetiva de los derechos inscritos, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito.

4. En el caso de este expediente, de la lectura de la sentencia resulta una contradicción en el fallo que debe aclararse.

Así, la sentencia declara la nulidad y acuerda la cancelación de las inscripciones obrantes en el Registro de la Propiedad de Corralejo posteriores a la inscripción 6.^a de la finca registral 1.122 y de la que surgen tras el exceso de cabida que se inscribió en la citada finca registral 1.122, que deberá quedar con la descripción que figure en dicha inscripción 6.^a

Conforme a esta declaración el folio registral de las fincas 28.630, 28.631 y 28.633 debería cancelarse.

Sin embargo, a continuación la sentencia señala que la cancelación debe hacerse extensiva a las superficies de las fincas segregadas de la citada registral 1.122, titularidad de «Promociones Arista Fuerteventura, S.L.»: finca 28.630 invade 540 metros cuadrados, la 28.631 invade 381 metros cuadrados, 28.633 invade 207 metros cuadrados, 28.634 a la 28.647 inclusive, ambas en su total extensión así como la ocupada por las fincas 28.650 a 28.652, en su totalidad así como la ocupada por las fincas 28.650 a 28.652, en su totalidad invaden 28.187 metros cuadrados.

Según este inciso parece que en cuanto a las fincas 28.630, 28.631 y 28.633 no procede la cancelación del folio registral, sino una reducción en cuanto a la superficie sobre la que se produce la doble inmatriculación.

Pero, de ser así, la descripción de la finca matriz 1.122, no quedaría con la descripción de la inscripción 6.^a, como también ordena el fallo, sino que debería descontarse de su superficie la extensión restante correspondiente a las segregadas que no invade la finca del demandante.

El propio recurrente refleja esa misma contradicción ya que si bien, comienza señalando en sus alegaciones que han de cancelarse todas las inscripciones posteriores a la inscripción 6.^a de la finca 1.122 de La Oliva, posteriormente, precisa que la anotación preventiva de sentencia «viene referida en cuanto que dichas fincas invaden parcialmente la superficie indicada en metros cuadrados y ubicada en el plano 40 de la registral 396 propiedad de Construcciones Tabaiba, sl, debiendo referirse a dicha superficie ilegalmente invadida la anotación preventiva solicitada, tal y como se desprende de la Resolución Judicial».

En consecuencia, el defecto debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 10 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.