

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8210 *Resolución de 10 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se suspende la cancelación de inscripción ordenada por mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don C. B. B., en su condición de heredero de don A. B. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Antonio Jesús Rivera Molina, por la que se suspende la cancelación de inscripción ordenada por mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante sentencia 35/2012 de fecha 6 de febrero de 2012 dictada por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Málaga, doña Eva María Gómez Díaz, en autos de juicio ordinario 526/2008 se declaró: que el actor don A. B. R. es heredero ab intestato con sus hermanos de doña F. R. S., fallecida el día 5 de mayo de 1976; que 1.120 metros de la finca registral 4.314 del Registro de la Propiedad de Málaga número 7 pertenecen al caudal relicto de la fallecida doña F. R. S.; y la nulidad absoluta y radical de la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de fecha 8 de febrero de 2006 otorgada ante el notario de Colmenar, don Álvaro Toro Ariza, con número 402 de protocolo. Asimismo, se condenó a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones, y ordenar la cancelación registral de la inscripción primera practicada el día 12 de mayo de 2006, de la finca registral número 4.314, obrante al tomo 1.204, libro 57, folio 32 del Registro de la Propiedad de Málaga número 7.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7 mandamiento del secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Málaga de fecha 10 de enero de 2013 que contiene el encabezamiento y fallo de la referida sentencia y por el que se ordena que se lleven a efecto las cancelaciones acordadas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada 38012/13. Diario 496/94 de fecha 4 de diciembre de 2013. Documento. Mandamiento otorgado en Málaga, el 10/01/2013, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10, para el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 2036/2012. Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción el documento arriba relacionado. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción por el siguiente defecto subsanable: 1.–En el mandamiento se ordena que se proceda a la cancelación registral de la inscripción 1.ª de escritura de aportación a la sociedad de gananciales otorgada en Colmenar el 8 de febrero de 2006 ante su notario don Álvaro Toro Ariza, la cual originó la finca registral número 4.314, al tomo 1.204, folio 32. Si bien, dicha finca se encuentra en la actualidad cancelada su hoja registral, por haberse aportado al proyecto de reparcelación para el plan parcial de ordenación del sector PP-SI-4 "Los ramos" del Ayuntamiento de Colmenar. 2.–En la sentencia se declara que don A. B. R., es heredero abintestato con sus hermanos de doña F. R. S., fallecida el 5 de mayo de 1976; por tanto, el caudal relicto de la causante se corresponde con la mitad indivisa de la finca 4.314 siendo el derecho del causante en

dicho caudal relicto consistente en una participación indivisa. 3.–Al aportarse la finca 4.314, al Proyecto de Reparcelación del sector PP-SI-4 "Los Ramos", originó las fincas de reemplazo números: 5.613; 5.719; 5.751; 5.753 y 5.755, todas ellas tienen como cargas que provienen de la finca 4.314 la demanda que fue objeto de anotación bajo la letra A, teniendo por tanto el actor del procedimiento, don A. B. R., derecho sobre las mismas fincas de reemplazo por la referida anotación de demanda y causa de esta calificación. Por tanto, dado que la finca 4.314 se encuentra cancelada su hoja registral, dándose por cumplido el objeto principal de demanda, y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, con el consiguiente perjuicio a la Junta de Compensación formada a tal efecto para el Plan Parcial de Ordenación o inscribir su derecho de participación que ostenta en el caudal relicto de la finca 4.314 en las fincas de reemplazo. Todo ello de conformidad con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. 4.–O bien segregación de alguna o sobre todas las fincas de reemplazo, para la cual si se adhiere a dicha segregación, precisará las correspondientes licencias administrativas para llevarlas a efecto. Contra esta calificación (...) Málaga, cuatro de marzo del año dos mil catorce.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la parte demandante por diligencia de ordenación judicial el día 17 de marzo de 2014, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. B. B., en condición de heredero del demandante don A. B. R., en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7 el día 16 de abril de 2014 por el que se opone a la suspensión de la inscripción acordada, solicitando de modo expreso se proceda a cancelar la inscripción de todas las fincas de reemplazo referidas en los términos indicados en la resolución que se impugna.

IV

El nuevo registrador titular del Registro de la Propiedad de Málaga número 7, don Santiago Molina Minero, emitió informe el día 8 de mayo de 2014, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 51 a 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 67 a 72 y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 3 de octubre de 2008, 21 de abril de 2011 y 15 de junio de 2012.

1. En el presente expediente, dictada sentencia por la que se declara: que el actor es heredero ab intestato -junto con sus hermanos- de cierto causante, que unos metros de determinada finca registral pertenecen al caudal relicto de dicho causante, y que es nula la escritura de aportación a la sociedad de gananciales de la finca en cuestión, se presenta mandamiento del secretario judicial ordenando proceder a la cancelación de la inscripción primera de la referida finca, conforme a lo también previsto en la propia sentencia. El registrador suspende la cancelación de la inscripción ordenada porque la finca registral a que refiere la sentencia fue aportada a una junta de compensación originando cinco fincas de reemplazo independientes, sobre las cuales se arrastró anotación de demanda a favor del actor del procedimiento en que recayó la sentencia y,

dado que se canceló la hoja registral de la finca aportada y que dicha anotación de demanda se encuentra gravando a las fincas de reemplazo, hace falta indicar si se quiere cancelar dichas fincas de reemplazo, inscribir el derecho de participación que ostenta el actor en el caudal relicto de la finca aportada en las fincas de reemplazo, o si se procede a realizar la correspondiente segregación aportando las oportunas licencias administrativas.

2. Como ha venido diciendo esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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 calificar solamente determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, aunque sí otros como, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, los obstáculos que resulten del Registro.

En este expediente, el obstáculo que colisiona con el mandamiento cancelatorio del secretario judicial se encuentra en que la finca cuya inscripción se ordena cancelar fue aportada, con cierre del folio registral, a una junta de compensación, siendo sustituida por subrogación real por cinco fincas de reemplazo a las que se arrastró la anotación de demanda que pesaba sobre la de origen, concurriendo la circunstancia de que la sentencia no fija las titularidades a que pertenecen las fincas de resultado, limitándose a declarar que algunos metros de la finca de origen corresponden al caudal hereditario de cierto causante, que es nulo el título en cuya virtud se inmatriculó y que debe procederse a la cancelación de dicha inmatriculación.

3. Es cierto, como también ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 3 de octubre de 2008, que es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda –o un embargo– sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122-1 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística y 51 y 54 texto refundido Ley de Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr. artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística). De modo que, una vez identificada la finca objeto del mandamiento, no habría obstáculo para proceder al despacho de la anotación de demanda de resolución y sentencia declarativa de la misma, posteriormente presentadas en el Registro.

4. De acuerdo con el traslado de la anotación a la finca de resultado previsto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997, la sentencia que finalmente se produzca va a operar sobre las fincas de resultado y no sobre la de origen, la cual ya fue cancelada como consecuencia del proyecto de compensación.

Sin embargo, conforme a lo dispuesto en los artículos 54.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y 8 del Real Decreto 1093/1997, el título en cuya virtud se inscribió el proyecto de distribución de beneficios y cargas fue suficiente para la inmatriculación de las fincas objeto del mismo, de modo que no puede procederse ahora a su desinmatriculación, tal y como ocurriría si se procediera a despachar el mandamiento en el extremo relativo a la cancelación de la finca de origen.

Para ello sería necesario instar al mismo tiempo la rectificación del total proyecto de compensación inscrito por alguno de los medios recogidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, lo que implicaría acreditar haberse demandado judicialmente, en su caso, a

los titulares del resto de las fincas resultantes del proyecto sobre las que no hubiese sido practicada la anotación preventiva de demanda (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

5. Pero si no es procedente cumplir el mandamiento en cuanto a la cancelación de la finca de origen por las razones expuestas, sí lo es despachar el mandamiento en cuanto a la declaración de nulidad de la escritura de aportación a gananciales, e identificación de los actores como titulares actuales de las fincas de reemplazo, en cuanto herederos abintestato de la aportante anterior titular registral. Es decir, que no cabe duda de que lo que se puede inscribir como consecuencia de la sentencia en la que se anotó la demanda, es la inscripción de la finca de resultado a favor de quienes la sentencia reconoce derecho sobre la finca.

En la medida que la anotación preventiva de demanda se arrastró convenientemente a las fincas de resultado, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se produjo un supuesto de titularidad controvertida, que puede aclararse al determinarse judicialmente los titulares de las fincas de resultado, pues las de origen están extinguidas y no pueden restablecerse sin el concurso de todos los afectados por lo que vendría a ser una desinmatriculación total del expediente reparcelatorio.

6. Para ello es preciso que se especifique el mandamiento la identidad y cuota de cada propietario, aclarando la titularidad controvertida de las fincas de resultado.

Según lo dispuesto en los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria, 51.9 y 54 del Reglamento Hipotecario y, fundamentalmente aquí, el artículo 7.10 y 7.11 del Real Decreto 1093/1997, deben quedar en el título identificadas las personas a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, precisando, en caso de comunidad, la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indubitadamente, circunstancias éstas que no quedan concretadas ni en el mandamiento ni en la sentencia de que aquél trae causa, en cuanto que, como se ha dicho, ésta se limita a declarar que determinados metros de la finca de origen pertenecen al caudal relicto de cierto causante, que es nulo el título de aportación a la sociedad de gananciales que originó la inmatriculación de la finca y que debe procederse a la cancelación de dicha inscripción.

7. En efecto, es también doctrina de esta Dirección General (Resolución de 21 de julio de 2011) que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca. Estas exigencias responden a la protección de distintos intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, se extienden más allá de sus titulares, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, puesto que es función de los registradores verificar los documentos inscribibles a fin de realizar debidamente el asiento y en su caso su cancelación. Por tal motivo, es doctrina de esta Dirección General que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales, de acuerdo con el principio de especialidad registral, no siendo suficientes a estos efectos expresiones genéricas o indeterminadas que además de no cumplir los requisitos de claridad y determinación de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, no permiten conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada. Esta exigencia supone, además, en los supuestos de cancelación parcial –caso que tal vez pudiera proceder en el presente expediente–, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los artículos 80, 103, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, 98, 193 y 233 del Reglamento Hipotecario y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada judicialmente (cfr. Resoluciones de 28 de febrero de 1977; 7 de noviembre de 1990; 11 de abril de 1991; 3 de junio de 1992; 28 de febrero de 1997; 19 de febrero de 2007, y 10 de septiembre de 2009).

8. Por todo ello, en tanto el título judicial no determine concretamente las titularidades o porciones de titularidades a las que, como consecuencia del proceso judicial en

cuestión, correspondan las fincas de resultado inscritas que fueron adjudicadas en sustitución de la finca de origen objeto del procedimiento –y que tendrán que estar suficientemente identificadas–, no podrá inscribirse definitivamente el derecho de dominio a favor de los verdaderos titulares, pero entretanto –por subrogación real– procederá el reflejo tabular de la sentencia por nueva anotación preventiva o al margen de la inscripción de la titularidad controvertida en las fincas de resultado, como este Centro Directivo ha admitido en ciertos casos para mayor claridad de la titularidad inscrita (cfr. Resolución de 5 de mayo de 2006).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso considerando que puede reflejarse tabularmente la sentencia en el folio de las fincas de resultado en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a la denegación de la cancelación de los folios de las fincas de origen ahora inexistentes.

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 julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.