

cancelación de cargas la anotación de embargo derivada de dicho procedimiento de fecha de 5 de Mayo de 2000, había ya caducado, siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aún cuando todavía no se haya cancelado el asiento, lo que determina (tratándose de una anotación preventiva de embargo) la pérdida de prioridad de ésta, y la mejoría de rango de las anotaciones posteriores, no siendo posible por ello, desde el momento de la caducidad, proceder a la cancelación de estas en virtud del mandamiento previsto en el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario.

3. Cuestión distinta es que el testimonio del auto de adjudicación se hubiera presentado dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo, en cuyo caso, aunque el mandamiento de cancelación de cargas se hubiera presentado en un momento posterior (incluso ya caducada y cancelada la anotación) hubiese desplegado su eficacia cancelatoria ya que como ha declarado también este Centro Directivo con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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 febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6092

*RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Paz López Rodríguez contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pola de Laviana, a practicar una cancelación prevista en mandamiento judicial acompañado de testimonio de la sentencia que lo ordena.*

En el recurso interpuesto por doña María Paz López Rodríguez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita María de Carlos Muñoz, a practicar una cancelación prevista en mandamiento judicial acompañado de testimonio de la sentencia que lo ordena.

### Hechos

#### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, con fecha 11 de julio de dos mil seis, mandamiento, de fecha 16 de junio de 2006, ordenando que «se proceda a las rectificaciones ordenadas en el segundo punto del apartado 2.º del fallo de la sentencia de fecha 5-10-05, cuyo testimonio se adjunta y a las cancelaciones descritas en el punto 3.º del referido apartado 2.º, acompañándose el testimonio citado», expedido por don Daniel Rodríguez Antúnez, Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo y dictado en el procedimiento ordinario 390/2004. De acuerdo con el contenido del fallo de la sentencia mencionada, el punto 2.º de su apartado 2.º ordena literalmente «la rectificación de la inscripción registral de la finca n.º 66.261, añadiendo como lindero noroeste de la misma, la parcela catastral n.º 88 del polígono 38 que forma parte de la finca "Los Navalones", así como el título del que trae causa la vendedora doña Dorina no es por herencia sino por compraventa celebrada el 1 de marzo de 1963 siendo vendedor don José Gutiérrez Coto» y su punto 3.º ordena, igualmente, de manera literal «la nulidad de la inscripción registral de la finca Los Navalotes, finca n.º 70.259, inscrita al Tomo 1.728, Libro 862, Folio 163 en todo aquello que contradiga la inscripción de la finca "El Castañedo" (finca 66.261, Tomo 1.577, Libro 778, Folio 1), debiendo expedirse el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana para que proceda a dicha cancelación». Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Examinado y calificado el precedente documento, que fue presentado con fecha 11/07/2006, asiento número 410 del Diario 111 y, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha hecho constar la rectificación a que el mismo se refiere, al folio 1 del Libro 778 del Ayuntamiento de Langreo, finca registral número 66.261, inscripción 2.º Se ha cancelado, por caducidad legal, una nota de afección fiscal, al margen de

la inscripción 1.º de la finca. Se acompaña nota simple informativa, en aplicación del artículo 253.2 de la Ley Hipotecaria. No se practica operación alguna sobre a finca registral número 70.259, por no concretar la resolución judicial en que términos debe llevarse a cabo la cancelación ordenada. Contra esta calificación registral se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o ante el Juzgado de Primera Instancia de Oviedo en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de notificación, o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días, contados desde la misma fecha. Pola de Laviana, a 27 de julio de 2006. El Registrador. Fdo. Margarita-María de Carlos Muñoz (firma ilegible).»

#### II

Doña Margarita María de Carlos Muñoz, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la práctica de la cancelación ordenada, en virtud de escrito de fecha 4 de septiembre de 2006, en base a considerar que la resolución judicial «no da lugar a duda o falta de concreción que impida su cumplimiento: a) se produce con plena legitimidad y exclusiva competencia del Juzgado que las dicta; b) resuelven un conflicto de titularidad dominical y registral; c) se pronuncian con total congruencia con el juicio en el que se dictan, y d) con la declaración de nulidad y cancelación de la inscripción registral de la finca los Navalotes en lo que contradiga la inscripción registral de la finca el Castañedo resuelve y da fin a una situación registral de doble inmatriculación que no debiera haberse producido.» Por estos motivos, razona el recurrente que «aplicando congruentemente este pronunciamiento judicial es evidente que la nulidad de la inscripción de la finca Los Navalotes y su cancelación tiene que hacer referencia como mínimo a la superficie situada por el lado sureste de 220 metros cuadrados y a la construcción existente en la misma correspondiente a la finca el Castañedo según su inscripción registral». Asimismo, en el «motivo» cuarto de su escrito, expone la recurrente que la falta de concreción en los términos en que debe realizarse la cancelación no constituye argumento válido para no practicar la cancelación ordenada en el mandamiento judicial porque, 1) «el propio contenido de la resolución judicial responde con perfecta congruencia con las pretensiones planteadas y resueltas en el juicio donde se dictó», 2) porque al desestimar la sentencia «la pretensión de los titulares de la finca Los Navalones, declarando le pleno dominio y titularidad registral de los esposos Mari Paz López Rodríguez —la recurrente— y don Alejandro Marcelo Zapico Albor, sobre la finca El Castañedo, es inevitable concluir que se esta refiriendo a la parte de la finca inscrita de la finca Los Navalotes que coincide con la finca El Castañedo, es decir, una superficie de 220 metros cuadrados y la edificación inscrita en virtud de la declaración de obra nueva situados en el sureste de la finca», 3) porque «el acceso al Registro de la finca Los Navalotes constituye en sí mismo un acto irregular imputable esencialmente a sus titulares, lo que no favorece una interpretación estricta a favor de su conservación registral» y 4) porque «a falta de un argumento legal fuerte que no se menciona en la Calificación Registral, la interpretación al documento que ordena la cancelación debe favorecer la desaparición de la doble inmatriculación producida».

#### III

Las fincas objeto de la controversia constan descritas, según el Registro, de la siguiente forma: la finca 70.259, «Los Navalotes» es una finca a prado sita en el término de Trechorio, de 60 áreas, sobre la que existe «un edificio señalado en la actualidad con el número 12-A de Canto Trechuriu, compuesto de planta baja destinada a cochera y planta alta destinada a trastero, ambas plantas sin distribuir, que ocupa una superficie por planta de 38 metros cuadrados, lo que hace una superficie total construida de 76 metros cuadrados. La estructura es de piedra y cubierta de teja curva», en tanto que sobre la finca registral 66.261 El Castañedo, es un prado sito en término de Canto del Trechorio, de 220 metros cuadrados, en el que existe «un tendejón con tenada de unos 22 metros cuadrados en planta baja y 16 metros cuadrados la tenada, aproximadamente.»

#### IV

El Registrador emitió el informe el día 13 de septiembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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 y 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 y 30 de septiembre de 2005.

En el presente recurso se plantea si cabe practicar una cancelación ordenada por la autoridad judicial cuando la sentencia se limita a ordenar literalmente, a la que se remite el mandamiento presentado, «la nulidad de la inscripción registral de la finca Los Navalotes, finca n.º 70.259, inscrita al Tomo 1.728, Libro 862, Folio 163 en todo aquello que contradiga la inscripción de la finca «El Castañedo» (finca 66.261, Tomo 1.577, Libro 778, Folio 1), debiendo expedirse el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana para que proceda a dicha cancelación.» La Registradora deniega la cancelación solicitada por no concretar la resolución judicial en que términos debe llevarse a cabo la cancelación ordenada.

1. En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la LH y 98 y 100 del RH, 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 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.

2. 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. 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).

3. 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 (que ordena, en nuestro caso concreto y utilizando una expresión análoga a la empleada por la parte demandada-reconviniente en su escrito de demanda, la cancelación «en todo aquello que contradiga la inscripción de la finca El Castañedo», sin mayor especificación ni concreción de la parte del derecho inscrito que debe subsistir y la que debe ser cancelada) sea suficientemente determinado. Por el contrario, en el mandamiento objeto del presente recurso no se cumplen los requisitos de claridad y determinación necesarios de acuerdo con las exigencias legales y regla-

mentarias, 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. Esta conclusión es, además, reconocida indirectamente por el propio recurrente al expresar, literalmente, en el penúltimo párrafo del «motivo» primero de su escrito de recurso que «la cancelación tiene que hacer referencia como mínimo a la superficie situada por el lado sureste...», de manera que si el propio recurrente no es capaz de expresar con exactitud cual es el contenido y extensión determinada de la cancelación a practicar, no puede ser exigible esa labor al Registrador que califica sino que ha de venir expresamente determinado en el título en que se ordene la cancelación o bien en un mandamiento complementario posterior en virtud de un recurso de aclaración o de ejecución de sentencia.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 19 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6093

*RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torre Vieja, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 3, de Santa Cruz de Tenerife, a inscribir una escritura de partición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, Notario de Torre Vieja, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad del número tres de Santa Cruz de Tenerife, doña Ana Margarita López Rubio, a inscribir una escritura de partición de herencia.

### Hechos

#### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Torre Vieja, don Miguel Ángel Robles Perea, el 15 de junio de 2006, con el número de protocolo 2894, se procedió a formalizar escritura de partición de las herencias de los cónyuges causantes, don José Ignacio L. F. y doña Concepción S. Á. De dicha Escritura resulta que don José Ignacio L. F. falleció el 21 de julio de 2003, en Santiago de Compostela, habiendo otorgado testamento el 22 de agosto de 1990, ante el Notario de San Sebastián de la Gomera, don José Alberto Núñez González, con el número 631 de protocolo, en el cual instituyó heredera a su citada esposa, Doña Concepción S. Á. quien falleció el 12 de noviembre de 2004, en Orihuela, bajo testamento otorgado ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Juan José Esteban Beltrán, como sustituto de don Lucas Raya Medina, el 18 de octubre de 2004, con el número 5.140 de protocolo, por el que instituyó herederos: —en un 36% a su hermano don Manuel S. Á.; —en un 36% a la compañía «PHD A., S.L.»; —En un 28% a don Pedro y don Francisco S., hijos de su fallecido hermano don Juan S. Á., por partes iguales, con sustitución vulgar a favor de sus respectivos descendientes, habiendo lugar al derecho de acrecer siempre que proceda. Se hace constar que don Juan S. Á. había fallecido en Caracas, en estado de soltero, el 18 de octubre de 1987, sin descendencia. En la Escritura de partición comparecen don Manuel S. Á. y don Avelino S. Á., como administrador único de la mercantil «PHD A., S.L.», también instituida heredera. No comparecen los otros dos instituidos herederos, don Pedro y don Francisco S. manifestándose que esta institución no es válida por no ser los indicados, hijos de don Juan S. Á., y por lo tanto no ser la verdadera voluntad de la testadora lo manifestado en el testamento, justificando todo ello: 1.—Mediante acta notarial de fecha 22 de mayo de 2006 otorgada ante el Cónsul General de España en Caracas, doña María Victoria Wulf Barreiro, en la que don Manuel S. Á. manifiesta que su hermano don Juan S. Á. falleció sin descendientes, en estado de soltero, y que no existe persona que se llame Pedro o Francisco S., motivo por el cual considera que la institución de heredero otorgada por su hermana fallecida a favor de don Pedro y don Francisco S., como hijos de su hermano don Juan S. Á., obedece sin duda a una confusión y error de la testadora; 2.—Dos declaraciones hechas ante Notario del Municipio de Libertador de Caracas, con fecha 23 de mayo de 2006, por doña Elba Dionisia Delvalle Rebolledo y doña Rosa Delvalle de Hernández, en las que testifican la inexistencia de hijos de don Juan S. Á., y que Francisco y Pedro eran hijos únicamente de doña Mercedes P., con la que don Juan S. Á. había convi-