

de los derechos inscritos (cfr. artículos 212 y 216 de la Ley Hipotecaria), como consecuencia tanto de una equivocación en el título reparcelatorio, como de un error en la calificación por el registrador, al no comprobar en la inscripción de la reparcelación la falta de correspondencia entre la el carácter ganancial de la titularidad de la finca de origen y la privativa de la finca de resultado.

4. No cabe por tanto sino actuar conforme el Ordenamiento Jurídico prevé para la rectificación de errores de concepto, de manera que se precisará el consentimiento del titular registral (o de sus herederos) o en su defecto resolución judicial firme en procedimiento entablado contra ellos. Todo ello sin perjuicio de la exigencia de responsabilidad civil en que pudiera haberse incurrido por la inscripción equivocada.

5. Además al practicarse la inscripción del instrumento de equidistribución, firme en vía administrativa, los asientos quedan bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria), no pudiendo rectificarse sino con consentimiento del titular registral (o de sus herederos) o por vía de resolución judicial en procedimiento entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

6. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Como ya señalara este Centro Directivo (cfr. Resoluciones señaladas en los vistos), nada impide que pueda admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículo 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), siempre que se trate de expedientes rectificatorios en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente por la modificación que se acuerde, no se hayan transferido las fincas a terceros protegidos por la fe pública registral y se cumplan en él las garantías legales establecidas a favor de la persona afectada. Sin embargo, en el supuesto de hecho del expediente, el titular registral o sus herederos ni siquiera han sido oídos.

7. En definitiva, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, y estando ya inscrito y bajo la salvaguarda de los Tribunales (ex artículo 1 de la Ley Hipotecaria) no cabe ya, so pretexto de la rectificación de un error material en la reparcelación introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), que conculcaría, además, el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos -cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común-

En consecuencia, y no habiéndose seguido el referido procedimiento administrativo, no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento del titular registral afectado o la oportuna resolución judicial.

Por todo lo dicho esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la Capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de julio de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14626 RESOLUCIÓN de 3 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Javier Nin Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, a practicar la inscripción de un mandamiento judicial.

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier Nin Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, Don Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente, a practicar la inscripción de un mandamiento judicial.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Daimiel, con fecha 9 de noviembre de 2006, mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 47 de Barcelona. Este documento fue calificado de forma negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «En la calificación del mandamiento expedido en Barcelona, el 13 de octubre de 2006,

por el Juzgado de Primera Instancia número 47 de Barcelona, presentado por Francisco Javier Nin Jiménez, el día 9 de noviembre de 2006, a las 12:45 horas, según el asiento 76 del diario 60 de este Registro. Hechos I.-A instancia de Don Francisco Javier Nin Jiménez, se sigue procedimiento ejecutivo contra don Martin Ferrer Casals, por mandamiento de fecha 13 de octubre de 2006, en el que se ordenaba la inscripción de una sentencia de fecha 27 de abril de 2000 librada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 47 de Barcelona. La inscripción no puede practicarse por haberse observado los siguientes defectos: 1.º) Falta de previa inscripción de los asientos de presentación 539 y 1653 del Diario 59, con el número de entrada registral 8384/06 y 9509/06, respectivamente. 2.º) La sentencia no puede inscribirse por carecer de trascendencia real en cuanto a la finca objeto de la demanda, y el fallo se refiere tan solo a participaciones sociales no a la finca. Vistos: los artículos 1.º, 17, 18, 19 bis, 65, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 100, 133, y 133 al 135 del Reglamento Hipotecario. Fundamentos de derecho: Primero: El Registrador, aunque tiene muy limitada su potestad de calificación cuando se trata de documentos judiciales, tiene, sin embargo, la facultad y el deber de decidir si existen para el asiento judicialmente ordenado «obstáculos que surjan del Registro» (cfr. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario), lo que obliga a rechazar dicho asiento si con él se vulneraran las exigencias (trascendencia real inmobiliaria, determinación, número cerrado de las anotaciones preventivas, número cerrado de las afecciones reales) del sistema registral español (cfr. Resolución de 12 de mayo de 1992), pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, trascienden de los intereses particulares de las partes entre quienes se ventila la cuestión litigiosa; la protección de aquellos intereses públicos corresponde en vía gubernativa en primera instancia, al Registrador de la Propiedad. Segundo: El principio de prioridad, recogido en nuestro derecho en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, exige el despacho de la documentación por orden de aparición; por lo que no cabría despachar la sentencia calificada sin el previo despacho, calificación y, en su caso, inscripción de los documentos presentados en este Registro y retirados a que se refieren los asientos citados. Tercero: La sentencia desestima expresamente en su Fundamento de Derecho 6.º, la pretensión del demandante acerca de la titularidad de estas fincas por lo que el contenido del fallo carece de trascendencia real. Resolución: Por cuanto antecede el Registrador que suscribe acuerda denegar la práctica del asiento solicitado. Anotación de Suspensión: No se ha extendido anotación preventiva de suspensión por tratarse de un defecto insubsanable. Prórroga del Asiento de Presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al presentante y al Juzgado correspondiente. Recursos: La anterior nota de calificación podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y, en lo posible, los trámites previstos en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro. Cuando el recurso se fundamente, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del derecho autonómico catalán, debe interponerse ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat, y contra las resoluciones expresas o presuntas de esta Dirección General puede recurrirse a su vez ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005 de 8 de Abril del Parlamento de Cataluña. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el Artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del Artículo 19 bis de la misma y el RD que lo desarrolla de 1 de agosto de 2003. Sitges, a 20 de noviembre de 2006. El Registrador. (Firma ilegible). Fdo: Juan-Luis Gimeno Gómez-Lafuente

II

Don Francisco Javier Nin Jiménez, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación y alegó que el Registrador denegó la inscripción del mandamiento presentado en base a dos defectos fundamentales: la falta de inscripción de los títulos previos al documento presentado y la falta de la trascendencia real de la Sentencia cuya inscripción se pretende, siendo objeto del recurso únicamente este segundo defecto. En relación con el mismo, señala el recurrente que uno de los fundamentos empleados por el Registrador en su nota de calificación es que la Sentencia rechaza expresamente la pretensión del recurrente en cuanto a obtener un pronunciamiento judicial favorable a su titularidad sobre la finca. No obs-

tante, la misma Sentencia reconoce que la titularidad de dicha finca debe corresponder a la sociedad por título de aportación. En consecuencia, y dado que el recurrente tiene judicialmente reconocida su condición de socio en dicha sociedad, con un porcentaje del 35%, el mismo declara estar plenamente facultado para, en interés de la sociedad, exigir un pronunciamiento judicial que otorgue la titularidad formal del inmueble a la misma y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Alude también el recurrente en su escrito a la necesidad de proteger a los terceros de buena fe, ya que la única forma de que los mismos puedan conocer los derechos de la Sociedad sobre dicha finca es mediante la inscripción de la Sentencia presentada en el Registro de la Propiedad. Por todo ello solicita a esta Dirección General que admita el Recurso interpuesto y dicte Resolución por la que se revoque la nota de calificación del Registrador en cuanto al segundo de los defectos señalados, permitiendo así la inscripción del mandamiento presentado.

III

El Registrador emitió su informe el 3 de enero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 42 y 98 de la Ley Hipotecaria; 9, 51.6 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1996 y 22 de abril de 2005.

En el supuesto del presente recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento judicial ordenando la inscripción –literalmente «anotación» (sic) en el mandamiento– de una sentencia firme, en la que se declara que el demandante tiene la condición de socio con una participación del 35% en la sociedad explotadora del negocio Club Atlántida, que a su vez es titular registral de un inmueble; y se pretende la constancia registral del mandamiento en el folio abierto a esta finca.

1. Tal y como resulta de los preceptos hipotecarios citados en los vistos, el Registro de la Propiedad tiene por objeto –salvo excepciones expresamente contempladas en la ley– la inscripción de los actos y contratos de trascendencia jurídico– real inmobiliaria; el mismo criterio se sigue respecto de las acciones ejercitadas, de manera que sólo las que tengan carácter o eficacia real pueden ser reflejadas, como norma general, en los asientos del Registro.

2. Por el contrario, la Sentencia cuya inscripción se pretende carece de toda trascendencia real, ya que en la misma se rechaza expresamente la pretensión del demandante acerca de la titularidad de la finca, y únicamente se limita a reconocer la existencia de una sociedad y la condición del demandante como socio de la misma, con una participación del 35%. Expresamente en el fundamento sexto de la sentencia se dice: «Respecto de la pretensión del demandante de que se declare su titularidad del 35% del bien inmueble aportado a la sociedad, debe tenerse en cuenta que el dueño de dicho inmueble, mediante aportación, no pueden serlo los socios, sino la sociedad misma, teniendo los socios sobre él el mismo porcentaje de participación que el porcentaje social».

3. La sentencia por tanto, como ella misma reconoce, tan sólo tiene trascendencia respecto de la composición del sustrato social de la compañía, pero nunca respecto del inmueble, cuyo titular no deja de ser la sociedad misma. O dicho de otra forma, no existe pronunciamiento alguno en la sentencia que produzca una modificación jurídico real en la finca registral. El mandamiento deberá reflejarse en el libro registro de socios de la compañía, pero sin que ello modifique en absoluto la actual titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de ésta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 3 de julio de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

14627 *RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Dorotea D.R. y don José Ramón D.G. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, a inscribir el Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Luis Braña Tobio en nombre y representación de doña María Dorotea D.R. y don José Ramón D.G. contra la

negativa de la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 D.ª Ana María Raposo Conde a inscribir el Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca. En los antecedentes de hecho del expediente se describen todas las transmisiones existentes de la finca, desde el titular registral hasta los promotores del expediente, las cuales se alega haberse efectuado todas ellas mediante documentación pública.

II

La Registradora deniega la práctica de la inscripción expidiendo la nota de calificación siguiente: Hechos: Presentado el precedente documento a las diez horas y nueve minutos del día veinticuatro de noviembre último, bajo el asiento número 917, del Diario 98, por el que se solicita la inscripción de la titularizada de los promoventes sobre los pisos integrantes del inmueble, finca registral 5105, al folio 51, del Libro 134, tomo 341, previa inscripción de la escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de dieciocho de enero de mil novecientos sesenta y nueve, que se acompaña. Calificación: La Registradora que suscribe, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento Hipotecario, una vez consultados los libros del Registro, de los que resulta que la citada finca aparece inscrita a nombre de Doña Carmen Santiago Ferrer, y resultando que la citada titular, vendió la finca a Don Ramón, Don Jesús y Don Lino, Diéguez Moruja, en documento público, mediante escritura notarial, que se cita, y que a su vez los herederos de los susodichos compradores, otorgaron la escritura de División Horizontal, antes referida, de la que se solicita inscripción, y vistas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de veintinueve de agosto de mil novecientos ochenta y tres, veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno, cinco de julio de mil novecientos noventa y uno, veintidós de mayo de mil novecientos noventa y cinco, uno de junio de mil novecientos noventa y seis, siete de julio de mil novecientos noventa y siete, doce de marzo de mil novecientos noventa y nueve, siete de enero de dos mil, nueve de octubre de dos mil, treinta de noviembre de dos mil, veintisiete de julio de dos mil uno, dos de octubre de dos mil uno, cuatro de enero de dos mil dos, veinticuatro de septiembre de dos mil dos, uno de abril de dos mil tres, treinta y uno de enero de dos mil cuatro y cinco de noviembre de dos mil cuatro, que sientan el principio de que es esencial para que pueda ser incoado expediente de dominio para reanudar el tracto la carencia de títulos intermedios, que puedan tener acceso al Registro, ya que cuando estos existen, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad extraregistral y se obtiene a la vez la rectificación del asiento inexacto (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), siendo requisito básico que se haya producido una ruptura en el tracto registral y no una sucesión de titularidades, como aquí sucede, en que se conocen las sucesivas transmisiones del titular registral al instante, pues la citada titular vendió la finca en escritura pública a don Ramón, don Jesús y don Lino, Diéguez Moruja, y una vez fallecidos éstos, sus herederos son los que otorgan la escritura de División Horizontal del inmueble, de la que se solicita inscripción, adjudicándose el bajo comercial a don Jenaro Diéguez Reboredo, el piso principal a don José Diéguez Reboredo, el piso segundo a doña Dorotea Diéguez Reboredo y la buhardilla a doña Victoria Diéguez Reboredo, siendo que después las sucesivas transmisiones, se realizan a su vez, por escrituras públicas; la de donación de José Diéguez Reboredo a favor de María Mercedes Rita García Rial y la herencia y compraventa a favor de José Ramón Diéguez García, y que además las transmisiones que se producen por herencia a favor del citado José Ramón Diéguez García, al tratarse de heredero único –según se dice–, incluso pueden acceder al Registro, por instancia privada que prevé el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acompañada de la documentación sucesoria y después de acreditar el pago del Impuesto de Sucesiones, deniega la práctica de las inscripciones solicitadas por no ser este expediente el procedimiento idóneo, ya que no se ha producido una auténtica interrupción del tracto sucesivo, con arreglo a los Fundamentos de Derecho arriba expresados. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y que se presentará en este Registro, en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38-4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses, de