

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5436 *Resolución de 1 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 6 de Córdoba, a la práctica de la cancelación de una expresión que consta en el Registro.*

En el recurso interpuesto por doña D. M. V. B. y don R. I. y doña M. D. A. T, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Córdoba número 6, doña María Elena Calvo Fernández, a la práctica de la cancelación de una expresión que consta en el Registro.

Hechos

I

En la descripción de un solar en el Registro figura la siguiente expresión: «con la superficie de doscientos treinta y ocho metros, veinte decímetros cuadrados, hoy reducida por virtud de expropiación llevada a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de esta Capital a ciento treinta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados».

Se presenta en el Registro instancia suscrita por los recurrentes en la que, considerando que la alusión a la expropiación referida es una mención, por no haber sido objeto de inscripción especial y separada, solicitan la cancelación de la referencia a la reducción de superficie, de conformidad con lo que establecen los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria.

II

La Registradora deniega la cancelación solicitada en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Córdoba n.º 6 - La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se reseña en los Hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución - Hechos: I.-Presentada por Don G. G. M. a las 12:00 horas del día 15 de junio de 2009, bajo el asiento de presentación número 549 del Libro Diario 64, una instancia suscrita en Córdoba por Doña M. D. M. V. B., con DNI (...), Don R. I. A. T. con DNI (...) y Doña M. D. A. T. con DNI (...) el día 10 de junio de 2009, por la que, solicita certificación literal de dominio y cargas de la finca 2/11380, y al mismo tiempo se solicita cancelación de lo que se considera mención en la descripción de dicha finca, por la vía del art. 98 L.H. - Fundamentos de derecho: Con arreglo al 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. De los asientos del Registro (finca registral número 82.400), resulta que el Proyecto de Reparcelación de la U.E. del E.D. L.E.-1d, incluye junto a otras como parcelas de origen las fincas registrales 11.382, 11.384, 11.386 y 11.388 que proceden por división horizontal de la finca registral 11.380. Del Historial Registral de la finca 11.380 resulta que la finca se describe de la siguiente forma: «Urbana: Casa número once de la Ronda del Marrubial, también nombrada Ronda de la Fuensantilla, de esta capital, hoy convertida en solar por haberse derruido todas sus edificaciones, con la superficie de doscientos treinta y ocho metros veinte decímetros cuadrados, hoy reducida por virtud de expropiación llevada a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de esta capital, a ciento treinta y cinco metros con cincuenta

y dos decímetros cuadrados. Consta de planta baja y alta, la primera con siete habitaciones, tres cocinas, paso, dos retretes, patio y escalera para la segunda, distribuida en siete habitaciones, cuatro cocinas y dos retretes. Tenía una azotea en la parte que da a la fachada que mira a Poniente; y linda, por la derecha de su entrada, con casa de Don F. N.; por la izquierda, con la de Don R. G. M.; y por la espalda, con la huerta de Don L. M.. Sobre el solar resultante de la demolición de la antigua casa, o sea, de la descrita anteriormente, que como se ha dicho la superficie del mismo ha quedado reducida en ciento treinta y cinco metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, en virtud de expropiación llevada a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de esta capital, para la alineación de la calle de su situación, según resulta de certificación expedida el día 16 de noviembre de 1971 por el Secretario General de dicho Ayuntamiento Don Enrique Balmaseda Guerrero, se ha construido lo siguiente: Casa señalada con el número once en la Ronda del Marrubial, de esta capital. Tiene una superficie de ciento treinta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados. Se compone de planta baja destinada a local comercial, con superficie útil de ciento veinticuatro metros con sesenta decímetros cuadrados; y de plantas primera, segunda y tercera altas, con superficie útil cada una de ellas de ochenta y cinco metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y compuestas de vestíbulo, estar comedor, tres dormitorios, cocina, baño, aseo de servicio y dormitorio de servicio, estando el edificio cubierto de azotea». Se incluye en el mismo Proyecto Reparcelatorio como finca de origen, la registral número 82.422, que se describe de la siguiente forma: «Urbana: Terreno que ocupa una superficie de ciento dos metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados, linda al Norte, con la casa n.º 9 de la calle Ronda del Marrubial; al Sur, con la casa n.º 13 de Ronda del Marrubial; al Este, con edificio de viviendas en régimen de propiedad horizontal, marcado con el n.º 11 de Ronda del Marrubial, y al Oeste con la calle Ronda del Marrubial. Libre de arrendatarios. Referencia Catastral: no consta. Libre de cargas. La Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba, resulta dueña de esta finca en virtud de cesión legal para viales efectuada en el año 1972 según las previsiones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956. El Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2007, aprobó/ratificó la modificación del Proyecto de Reparcelación del E.D. LE-1d «Marrubial D» del P.G.O.U. de Córdoba, en cuya unidad de ejecución se encuentra incluida la finca de este número, que no se encuentra inscrita en este Registro, si bien esta finca, por su procedencia es parte segregada de la finca matriz inscrita en el Registro de la Propiedad n.º I de Córdoba al tomo 1118, libro 122, folio 63 finca número 11.380; de acuerdo con el art. 8.1 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio relativo a 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, se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad la inmatriculación de esta finca, que ha sido aportada a dicho Proyecto de Reparcelación por su titular registral.» Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución 26 de julio de 2007), el problema radica en determinar cuándo nos encontramos ante una mención registral dada la multiplicidad de casos que pueden darse en la práctica, lo cuál impide que puedan darse reglas generales al respecto y que hay a de estarse a cada supuesto concreto para determinar el alcance del dato que plantea la controversia. Hechas estas consideraciones es claro que en el caso que nos ocupa la referencia que en la inscripción 1.ª de la finca 11.380 se hace a las manifestaciones de los entonces titulares de la finca, auténtica mención, dado que tras el Proyecto de Reparcelación la superficie de ciento dos metros con sesenta y ocho decímetros cuadrados han tenido acceso al Registro y han sido objeto de inscripción separada y especial en la finca 82.422. Conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto 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». Parte dispositiva - Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Doña María Elena Calvo Fernández, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Córdoba n.º 6, acuerda: 1.º Calificar el referido

documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados. 2.º Denegar la cancelación que se solicita. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación (...) Córdoba, a 18 de junio de 2009. La Registradora. Fdo. María Elena Calvo Fernández.»

III

Los recurrentes impugnan la calificación alegando: que la referencia a la disminución de superficie por expropiación constituye una mención, ya que tal expropiación no ha sido objeto de inscripción especial y separada, por lo que debe cancelarse de conformidad con lo que establecen los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; que, conforme a la Resolución de 26 de julio de 2007, que contempla un supuesto análogo al actual, la expresión de la disminución de superficie es una mención y, no existiendo la inscripción separada y especial, se ha de producir la cancelación pues, como dice la expresada Resolución «no puede hacerse recaer sobre el titular de la finca las consecuencias de la falta de actuación de los organismos administrativos competentes para conseguir que se reflejaran adecuadamente en el Registro las vicisitudes de las actuaciones que se hayan llevado a cabo»; que, si bien en el Registro aparece inscrita con el número de finca 82.422 la porción a que se refiere el recurso, en la inscripción de la misma por inmatriculación consta que «por su procedencia -la finca que se inmatricula- es parte segregada» de la finca a que se refiere el recurso, por lo que la inmatriculación se ha producido de forma irregular.

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 17 de julio de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1.ª, 19 bis, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9, 51.6.ª y 353.3 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de marzo de 1947, 29 de mayo de 1987, 13 de enero de 1995, 6 de abril de 2000, 27 de abril de 2000, 16 de marzo de 2001, 13 de junio de 2001, 16 de junio de 2003, 17 de marzo de 2004, 19 de abril de 2004, 3 de enero de 2006, 20 de julio de 2006 y 16 de enero y 26 de julio de 2007.

1. Se plantea en el presente recurso la cuestión de si, diciéndose en la descripción de una finca (la número 11.380) que se ha producido una disminución en su cabida como consecuencia de una expropiación que, en el momento de la descripción no figuraba en el Registro, pero que después se hizo constar, como consecuencia de una inmatriculación en una actuación urbanística, dando lugar a una inscripción especial y separada (la de la finca 82.422), tal expresión de la disminución ha de considerarse una mención, y, por tanto, cancelarse de conformidad con lo que establecen los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria.

2. Como ha dicho en diversas ocasiones este Centro Directivo (vid Resoluciones citadas en el «Vistos») la definición de lo que ha de entenderse por mención no es unívoca, pues, si bien la doctrina clásica conceptuaba la mención como aquella carga, limitación, afección o derecho que se aludía en una inscripción pero que, siendo susceptible de inscripción separada, no había sido objeto de la misma, esta Dirección General ha considerado también como mención (cfr. Resolución de 26 de julio de 2007), la alusión a una disminución de cabida producida por una expropiación que no ha sido objeto de inscripción.

En efecto, en esta última Resolución, que se refiere a un supuesto casi idéntico al presente, se expresa: «es claro que, en el caso que nos ocupa, la referencia que en la inscripción 1.ª de la finca se hace a las manifestaciones de los entonces titulares de la finca es una auténtica mención». Así sucede en este caso concreto al expresarse en el asiento que, a tenor de dichas manifestaciones, una parte de la superficie de la finca fue expropiada por la Jefatura de Carreteras, y que otra parte está destinada a cañada y será cedida al organismo administrativo que corresponda. Pero lo cierto es que ni la expropiación ni la cesión han tenido acceso al Registro, ni, por tanto, puede saberse si tales actuaciones se han producido efectivamente, y, caso de que se hayan llevado a cabo, a cuánto asciende la superficie expropiada o cedida. Si ello es así, no puede hacerse recaer sobre el titular de la finca las consecuencias de la falta de actuación de los organismos administrativos competentes para conseguir que se reflejaran adecuadamente en el Registro las vicisitudes de las actuaciones que se hayan llevado a cabo.

Consecuentemente, las manifestaciones que se recogen en la inscripción 1.ª han de ser reputadas como la referencia a un derecho (el demanio) susceptible de inscripción separada y especial (artículos 4 y 5 del Reglamento Hipotecario) que por razones que se desconocen (pero que, en ningún caso, deben perjudicar al titular registral) no ha sido objeto de inscripción separada y especial. Es decir, constituyen una auténtica mención, que no debería haber tenido acceso al Registro (artículos. 9 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), y que, por ello, y aun no cancelada formalmente, no puede ser reputada como un gravamen o derecho inscrito.

3. Sin embargo, en el presente caso, existe un elemento que transforma completamente el supuesto de hecho, y es que la porción expropiada figura inscrita por lo que ya tiene inscripción separada y especial, lo cual es incompatible con el concepto de mención. Además de ello, de procederse a la cancelación que se solicita, es evidente que se produciría una doble inmatriculación, pues el mismo terreno figuraría inscrito como formando parte de la finca 11.380 y como objeto exclusivo de la finca 82.422. Todo ello sin perjuicio de que, si los recurrentes se creen con derecho a esta porción de terreno, pueden interponer las acciones judiciales que correspondan ante los Tribunales sobre la titularidad del mismo, y si estiman que la inmatriculación de la finca 82.422 se ha producido irregularmente, puedan, también ante los Tribunales, solicitar su cancelación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 1 de febrero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.