

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2960 *Resolución de 9 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16, por la que se deniega la constancia registral de las alegaciones efectuadas en un escrito sobre que determinada inscripción practicada incorrecta o contraria a Derecho.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. P., en nombre y representación de la entidad «Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 16, don José Luis Ramírez López, por la que se deniega la constancia registral de las alegaciones efectuadas en un escrito sobre que determinada inscripción practicada incorrecta o contraria a Derecho.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito el día 28 de octubre de 2021 por don J. A. C. P., en nombre y representación de la «Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés», dirigido al Registro de la Propiedad de Madrid número 16, se alegaba que una determinada inscripción registral, practicada en la finca registral número 49.788, no es ajustada a Derecho en cuanto al cambio de titularidad y que contenía un error en la descripción de la finca. Manifestaba, asimismo, haber interpuesto demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio con fundamento en la usucapión y haber solicitado la medida cautelar de anotación de dicha demanda.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16, fue objeto de nota de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral negativa

Con referencia al documento presentado en esta oficina el pasado 28 de octubre que dio lugar al asiento de presentación 579 del diario 107, he acordado suspender el asiento citado por los siguientes defectos:

1. En los apartados 1 y 2 de dicho documento se hace constar que el cambio de titularidad practicado del Instituto Nacional de Industria a la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales el 27 de abril de 2021, dudamos que haya sido ajustado a derecho, pues sobre la finca 49788 CRU 28040000632630 pesa una carga a nuestro favor sobre los terrenos adquiridos en pago en deuda al (INI). Concretamente en la escritura pública N.º 1987 de fecha 11 de febrero de 1977 ante el notario de Madrid D. Francisco Alonso Cerezo. En la hoja 14 n.º 4641283 en el apartado primero del título “Exposición” párrafo 7 se dice: “Cargas.–Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos).”

El artículo 1,3 de la Ley Hipotecaria establece que “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.”

La inscripción 2.^a de la citada finca, causada por escritura otorgada en Madrid, el 21 de octubre de 1976 (y no el 11 de febrero de 1977, como usted señala), ante el Notario don Francisco Alonso Cerezo, número 1987 de protocolo, en la que en el apartado de cargas.–se indica “Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas” fue practicada sin consignar ninguna carga, esto es, figura como libre de cargas, por lo que para rectificar dicho asiento se requiere el consentimiento del titular registral o en su defecto sentencia judicial firme, así el artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece: la “rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.”

2. En relación con el punto 3 de su escrito en el que se indica que “han inscrito dicha finca con otro error, pues han anotado, terreno no edificado, y esto no es cierto, pues en dicha finca existe una Ciudad Deportiva, construida por nosotros a lo largo de éstos 73 años, por tanto, ya somos titulares del suelo, dicha propiedad superficiaria, que abarca toda la finca con construcciones de edificaciones”, consultado el Registro la finca es un Solar o terreno no edificado, pues no existe ninguna declaración de obra nueva, lo cual no quiere decir que efectivamente no exista, sino que no ha accedido al Registro.

Y ello porque en nuestro sistema inmobiliario registral impera el criterio de la voluntariedad la inscripción, basado en los principios de rogación y de inscripción voluntaria.

Para solicitar la declaración de obra nueva en dicha finca, deben cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. En relación con el punto 4, es necesario que presente en el Registro mandamiento ordenando la anotación preventiva de demanda al objeto de enervar los efectos de la publicidad registral, ténganse en cuenta que las inscripciones del Registro están dotadas de los efectos derivados de los principios hipotecarios, así una vez practicada la inscripción, aparece una presunción iuris [sic] tantum, de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario, es el principio de legitimación, recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cuál, en su punto 1, establece: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”; y junto aquella presunción iuris tantum aparece otra de carácter iuris et de iure, sin posibilidad de prueba en contrario, de inatacabilidad e irrevindicabilidad de la adquisición efectuada por un tercero con los requisitos marcados por la Ley, principio de fe pública registral, artículo 34 de la Ley Hipotecaria “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

Madrid, a 16 de noviembre de 2021. El registrador (firma ilegible). Fdo. José Luis Ramírez López (...).».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. C. P., en nombre y representación de la entidad «Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés», interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2021 mediante escrito y en los siguientes términos:

«Hechos

Primero.—El club de fútbol Sociedad Recreativa Boetticher y Navarro SA fue creado el 10 de Septiembre 1948, debidamente inscrito en la Comunidad de Madrid y en la Federación Castellana de Fútbol,

Segundo: En 1948 la empresa Boetticher y Navarro SA cede indefinidamente mediante título jurídico (...), la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630) al club de fútbol, SR Boetticher y Navarro SA

Tercero: El 21 de octubre de 1976, el Instituto Nacional de Industria (INI) adquiere una serie de terrenos por título de adjudicación de pago en deudas mediante escritura pública ante el notario Francisco Alonso Cerezo (...)

Cuarto: En la misma fecha y en la misma escritura (...), el 21 de octubre de 1976, se deja constancia de una carga sobre los terrenos adquiridos en pago en deuda al (INI). Concretamente en la hoja 14 n.º 4641283 en el apartado primero del título “Exposición” párrafo 7 se dice:

“Cargas.—Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos)

Quinto: En 1988 la Sr Boetticher y Navarro SA es absorbida por la SR Villaverde Boetticher CF, dicho acto es inscrito en la Comunidad de Madrid y en la Real Federación de Fútbol de Madrid.

Sexto: En el año 1996 mediante la Ley 5/1996 del 10 de enero, se suprime el Instituto Nacional de Industrial (INI) y se crea la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI), y ambas se subrogan jurídicamente

Séptimo: En el año 2017, la Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés, absorbe a la SR Villaverde Boetticher CF, dicho acto es inscrito en la Comunidad de Madrid y en la Real Federación de Fútbol de Madrid

Octavo: Con fecha 21 de Abril de 2021, la demandada (SEPI) después de 25 años desde que se subrogara jurídicamente con el (INI) realiza un asiento registral en la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630) de pleno dominio por título de cambio de titularidad, ignorando por completo que sobre dicha finca pesa una carga acreditada en escritura pública ante el notario Francisco Alonso Cerezo (...) en la hoja 14 n.º 4641283 del apartado primero del título “Exposición” párrafo 7 que dice: “Cargas.—Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos)

Motivos de fondo

El presente recurso se fundamenta en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. Artículo 38 LH párrafo 2.º Resoluciones de la D.G.R.N. 18/03/1999, 28/02/1977, 21/11/2012. Por todo ello en aplicación del artículo 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se debe suspender la inscripción del documento.

Esta parte entiende no ajustada a derecho la inscripción registral del 21 de Abril de 2021, realizado por la (SEPI) después de 25 años desde que se subrogara jurídicamente con el (INI).

La SEPI realiza un asiento registral en la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630) (...), de pleno dominio por título de cambio de titularidad, ignorando por completo que sobre dicha finca pesa una carga acreditada en escritura pública ante el notario

Francisco Alonso Cerezo (...) en la hoja 14 n.º 4641283 del apartado primero del título “Exposición” párrafo 7 que dice:

“Cargas.–Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos)

El asiento registral efectuado por la SEPI no es ajustada [sic] a derecho y causa una grave indefensión a la SAD Villaverde San Andrés, pues las cargas son los derechos y anotaciones marginales que reconocen un derecho de un tercero sobre la cosa y, por tanto, limitan o condicionan la propiedad del inmueble registrado.

Octavo [sic].–La finca no se encuentra libre de cargas

Como hemos señalado anteriormente, sobre dicha finca pesa una carga acreditada en escritura pública ante el notario Francisco Alonso Cerezo (...) en la hoja 14 n.º 4641283 del apartado primero del título “Exposición” párrafo 7 que dice:

“Cargas.–Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos) y es por ello que la demandada debía haber hecho una anotación marginal en favor de un tercero, SAD Villaverde San Andrés, pues es el que lleva poseyendo la finca durante 73 años.

Noveno.–LA SAD Villaverdes [sic] San Andrés tiene el derecho de uso y usucapión desde 1948, derivado de la subrogación jurídica de la SR Boetticher y Navarro SA y SR Villaverde Boetticher CF

La SAD Villaverde San Andrés lleva desde el año 1948, poseyendo como dueño titular del derecho real de la finca n.º 49788 CRU 28040000632630, actuando de buena fe como tal frente a la colectividad, sin que nadie cuestione dicha situación durante 73 años.

Esta actitud externa de titularidad es lo que se conoce como el concepto posesorio, y hemos realizados infinidad de actos reveladores de titularidad en concepto de dueño, como pago de impuestos y contribuciones sobre la Finca, realización de obras y edificaciones en la Finca, cuidado y explotación de la Finca, arriendo de la propiedad frente a terceros, actuación expresiva como pocas de la posesión en concepto de dueño, pagos de recibo de la Electricidad y otros, Licencia de Actividad y Funcionamiento del Ayuntamiento de Madrid, Actos de conservación, participación en competiciones de categoría regional y nacional bajo el amparo de la Real Federación de Fútbol de Madrid y Real Federación Española de Fútbol, etc. (...)

Existen infinidad de documentos y de actos reveladores de titularidad en concepto de dueño, para aportar cuando corresponda y a requerimiento de la autoridad judicial.

La posesión ha sido pública y pacífica y no clandestina, es decir, reconocida por todo el mundo social, deportivo, político de España. Dicha posesión la hemos exteriorizado durante 73 años por actos ostensibles que poseemos la Finca n.º 49788 CRU 28040000632630 (...) con una razonable y permanente publicidad, de esta forma los interesados han tenido conocimiento de los hechos que les pudieran perjudicar.

Igualmente, la posesión no se ha interrumpido por ninguna de las causas recogidas en los arts. 1943 y ss. del CC, Interrupción natural e Interrupción civil

Décimo.–La citada inscripción registral de la SEPI el día 21 de abril de 2021, dice que es un terreno no edificado, y resulta que se ha construido por mi cliente una ciudad deportiva de uso dotacional privado deportivo básica valorado en más de 1,5 millones de euros.

La inscripción registral a parte de ignorar que existen cargas sobre la finca 49788 en favor de mi cliente, esta hace referencia a una finca “no edificado” (...)

Efectivamente somos titulares de un derecho de vuelo, dicha propiedad superficiaria, abarca toda la finca con construcciones de edificaciones valorados en más de 1,5 millones de euros, debidamente escriturado, tasado y registrado, (...) y con su correspondiente licencia de actividad a nombre de mi cliente expedida por el

Ayuntamiento de Madrid (...), y se participan en competiciones federadas desde el año 1948, como uso dotacional privado deportivo básica.

Por tanto,

Suplico, Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y se tenga por formulada [sic] recurso gubernativo y se solicita en fin se dicte Sentencia [sic] en la que se declare:

1. Se cancele el asiento registral efectuada por la SEPI e1 21 de abril de 2021 sobre la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630), Tomo 2574, libro 2574 Folio 61 Inscripción 3.ª, 100% (1/1) pleno dominio por título de cambio de titularidad.

2. Se apunte carga de nota marginal sobre la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630), en favor de la SAD Villaverde San Andrés derivado de la escritura (...), el 21 de octubre de 1976, se deja constancia de una carga sobre los terrenos adquiridos en pago en deuda al (INI). Concretamente en la hoja 14 n.º4641283 en el apartado primero del título "Exposición" párrafo 7 se dice:

"Cargas.-Terrenos Libres que se utilizan como instalaciones deportivas (Campo de Fútbol y anexos)

3. Se apunte obra nueva sobre la finca N.º 49788 (CRU 28040000632630), en favor de la SAD Villaverde San Andrés derivado de las construcciones realizadas por la SAD Villaverde San Andrés (...)

Es justicia que pido en Madrid, a 30 de noviembre de 2021

Otro sí digo primero, Que se subsana el defecto de no haber solicitado anotación preventiva, y se solicita en este acto, la anotación preventiva que nos indica Jose Luis Ramírez López en su escrito de calificación negativa».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de diciembre de 2021, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 1, 38, 40, 42, 43, 82, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 marzo, 20 de junio y 3 de octubre de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio y 22 de octubre de 2020.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad un escrito en el que se alega que una determinada inscripción registral practicada en la finca 49.788 no es ajustada a Derecho en cuanto al cambio de titularidad, que contiene un error en la descripción de la finca al omitir la existencia de determinada edificación.

El interesado manifiesta haber interpuesto demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio, con fundamento en la usucapión, y haber solicitado la medida cautelar de anotación de dicha demanda.

El registrador rechaza la constancia registral de tales extremos y manifestaciones, porque los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales; porque no se ha presentado ninguna declaración de obra nueva; y, porque no se ha presentado el mandamiento ordenando la anotación preventiva de demanda.

El interesado recurre exponiendo los hechos y argumentos que han quedado transcritos más arriba, y entre ellos, la alegación de haber realizado «infinidad de actos reveladores de titularidad en concepto de dueño» y su posesión pública y pacífica e ininterrumpida durante 73 años. Alega asimismo ser titular de un derecho de vuelo sobre la finca. Y concluye solicitando la cancelación de la inscripción 3.^a de la finca registral 49.788 y la constancia de determinadas obras y cargas a su favor, y pidiendo que se tome anotación preventiva por defecto subsanable.

Adjunta a su recurso diversos documentos que no fueron oportunamente presentados al Registro de la Propiedad.

2. El recurso ha de ser desestimado en todas sus pretensiones.

Como señala el registrador en su informe, este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas resoluciones que el objeto del recurso es determinar si el acto de calificación del registrador está o no ajustado a Derecho, no siendo el recurso el cauce procedimental oportuno para ordenar la cancelación de una inscripción, pues para ello es necesario el consentimiento del titular registral debidamente causalizado o resolución judicial firme que ordene la cancelación.

Así, por ejemplo, las Resoluciones 23 marzo de 2018 y 5 de junio de 2020 señalan que «conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento -salvo casos excepcionales- sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo. Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018, el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente».

Por su parte, conforme a la Resolución de 22 de octubre de 2020 «debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Así es doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019 que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

3. Respecto a la alegación del recurrente de que en la descripción de la finca se omite la existencia de hecho de determinada edificación, es claro que la constancia registral de tal edificación habría de solicitarse por el titular registral y cumpliendo los requisitos legalmente aplicables y, entre ellos, los contemplados en los artículos 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y 202 de la Ley Hipotecaria, cosa que no se ha producido.

4. Tampoco es procedente que el registrador tome anotación preventiva de una supuesta demanda por la simple manifestación de haberse interpuesto tal demanda, sino que se precisa la correspondiente resolución judicial que acuerde formalmente ordene dicha medida cautelar.

En efecto, el artículo 42 de la Ley Hipotecaria establece que «podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Primero. El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real». Pero el artículo 43 añade que «en el

caso del número primero del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador».

5. Y respecto de las alegaciones sobre una posible adquisición del dominio por prescripción adquisitiva contra tabulas, tales alegaciones y medios probatorios no compete analizarlos al registrador, ni tiene competencia legal para eventualmente estimarlos, pues ello implicaría una rectificación del contenido del Registro, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, sino que tales extremos habrán de ventilarse, con la necesaria contradicción, ante los órganos judiciales.

Así el artículo 40 de la Ley Hipotecaria señala que «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial» y que «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

6. Por otra parte, ni siquiera cabe estimar la petición del recurrente de que se tome ahora anotación preventiva por defectos subsanables, pues como señalan las Resoluciones de 20 de junio y 3 de octubre de 2018 y 4 de noviembre de 2019, «en relación con la petición que realiza la recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos del asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan. Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso. Consecuentemente, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar -ahora sí- la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018 y 17 de enero de 2019)».

7. Y, para concluir, en cuanto a los documentos aportados al recurso y que no fueron oportunamente presentados a la calificación del registrador, procede recordar su inadmisibilidad conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria que señala que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En consecuencia, 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, 9 de febrero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.