

## VII

## Hechos

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil, 1 y 40 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero de 1998 y 29 de diciembre de 1999.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se ordena en procedimiento penal la cancelación de determinada inscripción por tratarse de una venta que constituye alzamiento de bienes. En el procedimiento tiene intervención como responsable civil la sociedad compradora.

Con posterioridad a la inscripción a favor de dicha compradora, existe una anotación de embargo a favor de un tercero.

El Registrador deniega la cancelación por no haberse demandado a este embargante.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso entendiendo que debe cancelarse la inscripción de dominio, sin perjuicio de que subsista la anotación de embargo.

2. El criterio presidencial debe mantenerse. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); de la eficacia «inter partes» de la sentencia (artículo 1.252 del Código Civil); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (artículo 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial.

Madrid, 24 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**6517**

*RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català de Sól contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Seu d'Urgell, don Francisco José Martín Martín, a inscribir un acta de rectificación en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català de Sól contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Seu d'Urgell, don Francisco José Martín Martín, a inscribir un acta de rectificación en virtud de apelación del recurrente.

## I

En escritura autorizada el día 25 de noviembre de 1994 se elevó a público el proyecto de reparcelación del sector industrial de Montferrer-Castellbó, en el que, entre otras fincas, se aportó parte de la finca registral 1.630, propiedad de doña Dolores Muñoz Lara, procediéndose a la segregación de una porción, de 2.656 metros cuadrados, quedando como resto de la finca matriz una extensión de 1.042 metros cuadrados. En el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell se inscribió la finca segregada con el número 1.813, cancelándose después al ser aportada a la reparcelación, y se inscribió la finca resultante con el número 1.832 a favor de doña Dolores Muñoz Lara en una participación indivisa del 80,63 por 100 y el resto a favor del organismo actuante, L'Institut Català del Sól. En acta autorizada el día 17 de septiembre de 1997 por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina, don Antoni Paradell i Ferrer, en representación del Institut Català del Sól rectifica determinados «errores materiales» cometidos en la reparcelación expresada extinguiendo la comunidad existente entre el organismo actuante y doña Dolores Muñoz Lara, de forma que ésta pasa a ser la única titular de la finca registral 1.832, deja sin efecto la descripción del resto de la registral 1.630 «ya que esta finca queda totalmente agotado en la reparcelación del sector» y solicita del Registrador de la Propiedad la modificación de los errores descritos.

## II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la rectificación solicitada en el precedente documento por el defecto insubsanable de no concurrir el consentimiento del titular registral de la finca 1.630, de conformidad con lo exigido en los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria y preceptos que los desarrollan en el Reglamento Hipotecario. Téngase en cuenta, además, que según resulta del Registro, el resto de la finca registral 1.630, que ahora se pretende modificar, no figura incluida en la Reparcelación del Sector Industrial de Montferrer. Contra la presente calificación podrá interponerse, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el recurso gubernativo regulado en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de esta nota. La Seu d'Urgell, a 15 de enero de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

## III

Don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català del Sól, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que la operación jurídica complementaria, como un procedimiento administrativo que es, no requiere el consentimiento de los titulares registrales para su inscripción. La calificación de los documentos administrativos (artículo 99 del Reglamento Hipotecario) no es una calificación típica y propia de una relación del Registrador con personas físicas o jurídicas, sino con la Administración y con los trámites e incidencias del procedimiento administrativo específico y, por tanto, se han de aplicar las reglas especiales de un procedimiento urbanístico, en ejecución y, en este sentido, el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé la posibilidad de realizar operaciones jurídicas complementarias del proyecto de reparcelación, con la posibilidad de rectificar los errores materiales que se observen, sin necesidad de que el titular registral presente su consentimiento, no siendo de aplicación los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria, al haber una normativa específica, la urbanística, que regula la forma de corregir los errores materiales observados. Que el artículo 39 de la Ley Hipotecaria define la inexactitud registral como todo desacuerdo que pueda haber entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, y el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que la realidad extrarregistral ha de prevalecer sobre el contenido del Registro. La finca aportada por doña Dolores Muñoz Lara tenía una superficie comprobada topográficamente, si bien en el Registro aparecía con mayor cabida, razón por la cual se procedió a la segregación de una porción dejando el resto fuera de la reparcelación, pero en realidad la finca total estaba íntegramente incorporada al ámbito de la reparcelación y, por tanto, agotada, independientemente de la cabida que tuviera en el Registro, por lo que se procede a rectificar el error material sufrido en el anterior acto administrativo, conforme al artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Además, esta corrección no impide a doña Dolores Muñoz el poder defender sus derechos, ya que ésta interpuso el correspondiente recurso ordinario, y al ser éste desestimado está ejercitando en la actualidad recurso contencioso administrativo.

## IV

El Registrador de la Propiedad de La Seu d'Urgell, don Francisco José Martín Martín, en defensa de la nota informó. Que ya el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 20 de abril de 1997 se pronunció sobre el alcance del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, señalando que si bien es cierto que con posterioridad a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación puede el organismo urbanístico aprobar e inscribir en el Registro «operaciones jurídicas complementarias», es necesario que las mismas no se opongán ni al Proyecto ni al Plan y que, en todo caso, deberá tratarse de operaciones complementarias propiamente dichas, sin que el precepto pueda extenderse a más supuestos, como es la modificación de una titularidad inmobiliaria ya inscrita en el Registro, pues en ningún caso la normativa urbanística ha variado, en este aspecto, los principios registrales y el organismo actuante no puede modificar unilateralmente las titularidades inscritas. Que en cuanto a los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para posibilitar la rectificación del Registro, es necesario el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial firme que ordene la rectificación, y ello en virtud del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, al referirse a la cancelación de asientos practicados en virtud de escritura pública, del artículo 40. d), que regula los medios adecuados para la rectificación del Registro y puede citarse también el artículo 217 del mismo cuerpo legal en materia de errores de concepto cometidos en los asientos registrales.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las mismas alegaciones contenidas en el informe de éste y fundamentalmente en lo referente a la doctrina mantenida por ese mismo Tribunal en Auto de 20 de abril de 1997.

## VI

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que la operación jurídica complementaria llevada a cabo adjudica la titularidad completa de la finca a la señora Muñoz y no se sabe hasta qué punto los actos favorables a los interesados necesitan de su consentimiento, ya que con la derogación de la inscripción por falta del consentimiento de la interesada se llega al absurdo de que L'Institut Català del Sól aparece como titular registral de una finca que no es de su propiedad, y dicha operación supone que el tráfico inmobiliario de la finca adjudicada queda grandemente afectado por la resolución del Registrador.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 102 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 99 de su Reglamento y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999, y 10 de marzo de 2000.

1. Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente recurso los siguientes:

— Con fecha noviembre de 1994 se protocoliza una reparcelación urbanística, que se inscribe en el Registro. En dicha reparcelación, y en cuanto a una finca determinada, se incluye parte de la misma, excluyéndose el resto, por lo que se segrega de dicha finca la parte incluida en la reparcelación, quedando el resto excluido de la misma.

— Como consecuencia de la reparcelación, se cancela en el Registro la finca segregada, manteniéndose —al haber sido excluido— el resto citado.

— En septiembre de 1997 se eleva a pública una «operación jurídica complementaria» de la reparcelación expresada, por la que «subsanan los errores materiales» se deja sin efecto la descripción de resto «por estar la finca totalmente agotada por la reparcelación»; tal actuación está actualmente recurrida por el interesado en vía contenciosa.

— El Registrador deniega la inscripción por falta de consentimiento de la titular registral; El Presidente del Tribunal Superior confirma la calificación.

2. Como ha dicho este Centro directivo en las Resoluciones de 27 de junio de 1989 y 11 de enero de 1999, es principio básico en nuestro sistema que la rectificación del Registro presupone, como regla general, el consentimiento del titular o la resolución judicial supletoria (arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Adminis-

tración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, debe admitirse también la rectificación de situaciones reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente aquél es alterado (cfr. arts. 102 y ss. de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común). No es, por tanto, inexcusable en tales casos el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas a favor de las personas afectadas.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, no cabe ahora, so pretexto de una rectificación de errores, en una llamada «operación complementaria», introducir una modificación del alcance de la que ahora se cuestiona, que desborda claramente lo que es un mero error material o una actuación complementaria, consistente en la eliminación del Registro de una finca que se declaró exceptuada de la reparcelación. En consecuencia, no cabe acceder al reflejo registral de tal modificación si no media el consentimiento del titular o la resolución judicial supletoria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 26 de febrero de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

## 6518

*RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Rey Pacheco frente a la negativa del Registrador Mercantil VIII de Barcelona, don Nicolás Nogales Colmenarejo, a inscribir la liquidación y extinción de una sociedad de responsabilidad limitada con cesión global de su activo y pasivo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Daniel Rey Pacheco, frente a la negativa del Registrador Mercantil VIII de Barcelona, don Nicolás Nogales Colmenarejo, a inscribir la liquidación y extinción de una sociedad de responsabilidad limitada con cesión global de su activo y pasivo.

## Hechos

## I

La junta general de socios de «Guaja, Sociedad Limitada», en liquidación, celebrada con carácter extraordinario y universal el 30 de diciembre de 1997, acordó, por unanimidad, aprobar el balance final de liquidación así como las operaciones de ésta llevada a cabo mediante la cesión global del activo y pasivo social a don Daniel Rey Pacheco según contrato de 1 de diciembre anterior incorporado al acta de la sesión, cesión que había sido aprobada por Junta universal celebrada el 2 de octubre del mismo año. Consta, asimismo, en dicho acuerdo que, con fecha 6 de octubre anterior, se había depositado en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía y Hacienda a favor del señor Mohtasim Abdelgadir Mohamed la cantidad de 162.682 pesetas correspondientes al valor de sus participaciones sociales a fecha 30 de diciembre de 1993 en que fue excluido de la sociedad encontrándose pendiente de resolución el recurso interpuesto contra dicho acuerdo.

Dichos acuerdos, así como el contrato de cesión, se formalizaron en escritura pública que autorizó el Notario de Barcelona don José Luis Mezquita del Cacho el 23 de enero de 1998.

## II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Barcelona, fue calificada con cinco defectos, según una hoja unida a la misma, el quinto de los cuales dice así: «5) No consta inscrito el acuerdo de exclusión de don Mohtasim Abdelgadir, a efectos de poder determinar el carácter universal de la Junta». Nuevamente presentada la escritura, fue calificada con nota, extendida en hoja unida a la escritura, que dice: «Presentado el documento que antecede, según el asiento 2.413 del Diario 728, se suspende la inscripción por observarse lo siguiente: Reiterado el quinto defecto de la anterior nota de este Registro en cuanto a la necesidad previa inscripción del acuerdo de exclusión de don Mohtasim Abdel-