

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

17942 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Mercalia Trade, S. L., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandesa, por la que se suspende la anotación preventiva de una demanda en ejercicio de una acción resolutoria de compraventa y la sentencia correspondiente.*

En el recurso interpuesto por don Josep Gil Vernet, en representación de la entidad mercantil «Mercalia Trade, S. L.», contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Gandesa, doña Carmen Miquel y Lasso de la Vega, por la que se suspende la anotación preventiva de una demanda en ejercicio de una acción resolutoria de compraventa por falta de pago del precio aplazado y la sentencia dictada en tal procedimiento.

Hechos

I

Mediante mandamiento dictado por la jueza de Primera Instancia de Gandesa de fecha 9 de enero de 2008, se ordenó la práctica de la anotación preventiva de una demanda en ejercicio de una acción resolutoria de compraventa por falta de pago del precio aplazado sobre determinadas fincas del partido judicial. Calificado el precedente documento presentado en el Registro de la Propiedad de Gandesa el día 9 de enero de 2008 asiento 147 del diario 46, según los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, se suspendió su inscripción por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos: Hechos: En la fecha indicada se presentó para su inscripción el documento relacionado, causando el asiento de presentación citado. Fundamentos de derecho: Existe un título previo pendiente de inscripción. Hasta que se practique el asiento o caduque el asiento de presentación correspondiente, queda suspendida la práctica de la anotación preventiva solicitada. Artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión, dado que no se ha solicitado expresamente. Las calificaciones negativas de los Registradores podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los Juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde; la notificación de la calificación. Gandesa, a 16 de enero de 2008. La Registradora: Carmen Miquel y Lasso de la Vega».

II

En virtud de sentencia de 27 de diciembre del 2007 del Juzgado de Primera Instancia de Gandesa, se declaró resuelto del contrato de compraventa y se ordenó la reinscripción a nombre de la vendedora. Presentada ejecutoria de esa sentencia en el Registro de la Propiedad de Gandesa fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento presentado a las 17 horas y 30 minutos del día 23 de enero de 2008 asiento 281 del diario 46, según los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, se suspende su inscripción por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos: Hechos: En la fecha indicada se presentó para su inscripción el documento relacionado, causando el asiento de presentación citado. Fundamentos de derecho: Existe un título previo pendiente de inscripción. Hasta que se practique el asiento o caduque el asiento de presentación correspondiente, queda suspendida la práctica del asiento solicitado. Artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión, dado que no se ha solicitado expresamente. Las calificaciones negativas de los Registradores podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose en la medida en que sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los Juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación. Gandesa a 31 de enero 2008.–La Registradora, Carmen Miquel y Lasso de la Vega».

III

Don Josep Gil Vernet, en nombre y representación de la entidad mercantil «Mercalia Trade, S. L.», interpone recurso contra la anterior nota de calificación, en virtud de escrito de fecha de 20 de febrero de 2008, en base a los siguientes argumentos: se fundamenta la nota de calificación negativa de los mandamientos en la existencia de un asiento previo pendiente de subsanación, sin dar en la resolución ninguna otra justificación y sin tan siquiera indicar a que se refiere el asiento pendiente; hechas las averiguaciones pertinentes se comprueba que el asiento pendiente no se refiere a las fincas registrales que nos ocupan sino a otras tres fincas que integraban el Sector 21 de las normas subsidiarias de Mora D'Ebre, que a fin de proceder a su desarrollo urbanístico fueron objeto de agrupación y posterior reparcelación; cuando se practicó el asiento correspondiente a la anotación preventiva de embargo con referencia a las fincas 4763, 1051 y 4959 estas ya no existían y no debió concederse un plazo de subsanación, sino que debía haberse devuelto sin más correspondiendo en su caso a la embargante la averiguación de las nuevas fincas; el principio de tracto sucesivo no era de aplicación pues las nuevas fincas son de nueva aparición y porque de ser aplicable tal argumentación debería afectar a la totalidad de las nuevas fincas y no exclusivamente a las de titularidad privada; en el momento de acordarse la anotación preventiva de embargo ya habían desaparecido las fincas originales a las que se refiere la misma; en cuanto a la sentencia por la que se resuelve la compraventa es un argumento más de que no se debió mantener la anotación de

embargo preventivo pues la sentencia declara haber devenido inválido el título del embargado.

IV

La Registradora emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 1997.

1. Sobre las fincas registrales 4763, 1051 y 4959 de Mora de Ebro se practicó una reparcelación que dio lugar a once fincas de resultado, de las cuales cinco se adjudicaron al Ayuntamiento y seis a la compañía mercantil titular de las fincas de origen, «Pussaires, S. L.», que la había adquirido por compra a «Mercialia Trade, S. L.», en virtud de compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria. Sobre las tres fincas de origen se presentan mandamientos de embargo, que son objeto de calificación denegatoria en cuanto a las fincas adjudicadas al Ayuntamiento, por haber sido objeto de cesión obligatoria, y suspensiva respecto de las adjudicadas a la entidad mercantil «Pussaires, S. L.», por falta de tracto. Con posterioridad se presenta anotación preventiva de demanda de resolución de la compraventa con precio aplazado efectuada por «Mercialia Trade, S. L.», a favor de la entidad embargada «Pussaires, S. L.», y sentencia ordenando la reinscripción a favor de «Mercialis Trade, S. L.», de las seis fincas adjudicadas en la reparcelación a «Pussaires, S. L.». Esta anotación de demanda y la sentencia, son suspendidas en su calificación por la registradora, hasta que se practique o caduque el asiento de presentación correspondiente al título previo. El recurrente «Mecadis Trade, S. L.», entiende que la presentación de la anotación preventiva de embargo sobre las fincas de origen no debe suspender la calificación de la anotación de demanda y de la sentencia, pues debió rechazarse directamente al dirigirse contra fincas de origen ya inexistentes.

2. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 23 abril de 1997 es perfectamente posible anotar preventivamente una demanda –o un embargo– sobre determinadas fincas resultantes de reparcelación, aunque el mandamiento que ordena la práctica de la anotación se refiera a determinadas fincas originarias cuyos folios registrales ya han sido cerrados por efecto de la compensación. Ciertamente, la cancelación de los folios registrales abiertos a las fincas originarias, determina su inexistencia jurídica actual; ahora bien, al establecerse por ministerio legis la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras (cfr. artículos 122-1, 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 167 texto refundido Ley del Suelo), es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva finca resultante de la compensación que ocupe su misma posición jurídica por efecto de esa subrogación, lo cual, además, viene facilitado por la necesaria coordinación registral entre los folios de las antiguas parcelas y los abiertos a las nuevas, cuando media entre unas y otras esa correspondencia (cfr. artículos 114 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística). Una vez practicada la anotación de embargo, no habría obstáculo para proceder al despacho de la anotación de demanda de resolución y sentencia declarativa de la misma, posteriormente presentadas en el Registro.

3. Sin embargo, dado que no es objeto de recurso la calificación practicada por la registradora respecto de las anotaciones de embargo sobre las fincas de origen, y que no puede este Centro Directivo pronunciarse en vía de recurso sobre calificaciones positivas, debe circunscribirse este expediente a resolver las consecuencias derivadas de la suspensión de la anotación preventiva señalada sobre los mandamientos judiciales de ordenando la anotación de demanda de resolución y de la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa. Y ahí sí que debe confirmarse la calificación de la registradora, ya que por aplicación precisamente del principio de subrogación real y de tracto sucesivo, los títulos presentados respecto de las fincas de origen, en tanto no se despachen o caduque el asiento de presentación de los mismos, determinan la prórroga del plazo de calificación de los títulos posteriores relativos a las fincas de reemplazo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan 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 noti-

ficación 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 octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17943 RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife a la inscripción de una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Melitón Betancort Martín, en nombre y representación, como Administrador único, de la compañía mercantil «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Arrecife, don Sergio Regulez Díaz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Presentada en el Registro de la propiedad de Arrecife escritura de compraventa autorizada por el Notario de Arrecife, don Celestino Mendiábal Gabriel, el 14 de agosto de 2007, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado, en unión de testimonio de diligencia de ratificación de fecha veintinueve de agosto de dos mil siete, y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, suspendiendo la inscripción en base a los siguientes: Hechos: Por el antedicho documento, Servicios y Áridos Tao-Tinajo, S. L., compra dos fincas en el Municipio de Tinajo, una de ellas lindante por el Norte con las riberas del mar. Fundamentos de derecho: Defecto subsanable observado: En cuanto a la finca registral número 5.443, no aportarse la Certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 –en relación con el 35 y el 11– del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y la Ejecución de la Ley 22/1988 de 25 de julio, de Costas, que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1991 y 8 de enero de 1993, y sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 1998 y 17 de julio de 1996). En relación con la presente calificación: Por virtud de la suspensión de la inscripción, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación arriba indicado por plazo de 60 días a contar desde la recepción en este Registro de la última de las notificaciones prevenidas en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de esta ciudad mediante demanda que deberá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. Los interesados, no obstante lo anterior, podrán optar por interponer recurso en este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos del artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Arrecife, veinte de diciembre del año dos mil siete. Firma ilegible». Esta nota fue objeto de calificación sustitutoria, habiendo correspondido al Registrador de la Propiedad de Telde número 2, que la confirmó en todos sus extremos.

II

Contra dicha nota de calificación don Melitón Betancort Martín, en nombre y representación, como administrador único, de la compañía mercantil compradora «Áridos Tao-Tinajo, S. L.», interpone recurso en base a los siguientes argumentos: que no se ha tenido en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2000 que en un supuesto idéntico al que nos ocupa, resuelve favorablemente el recurso; que el legislador no pone trabas a la inscripción de las transmisiones de fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pueda verse afectada por el deslinde; que es evidente el error en la calificación, pues el artículo 31.1 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, se refiere a la inmatriculación de fincas, no a las ya inscritas como es