

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9660 *Resolución de 6 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña R. B. G. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Motilla del Palancar, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial.

Hechos

I

En mandamiento de ejecución de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Motilla del Palancar, con fecha 27 de enero de 2016, expedido por la letrada de la Administración de Justicia, doña B. C. R., en méritos de procedimiento de autos de ejecución de títulos judiciales número 116/2015, seguidos a instancia de doña R. B. G. B., se solicitaba al Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar la cancelación parcial de la inscripción a que dio lugar la escritura de compraventa otorgada por don E. G. S. y doña B. G. C. a favor de don D. R. G., en la parte que comprende la subparcela a) de la parcela 44, según el Catastro antiguo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar con fecha 11 de febrero de 2016, bajo el asiento número 1351, del tomo 89 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar Visto por don Manuel Montánchez Ramos, registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: I. El precedente documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 27/01/2016 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Motilla del Palancar, número de autos 116/2015, presentado por P. C. R., el día 11/02/2016, con el asiento 1.351 del Diario 89, en el que figura como interesado. II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Se ordena la cancelación parcial de la inscripción a que dio lugar la escritura de compraventa otorgada por don E. G. S. y doña B. G. C. a favor de don D. R. G., en la parte que comprende la subparcela “a” de la parcela 44 según el catastro antiguo, sin haber sido parte del procedimiento la parte vendedora don E. G. S. y doña B. G. C. 2. No se hace constar la descripción de la finca, así como su relación con el catastro actual, para poder determinar su correspondencia o no con la finca registral 10.125, inscrita en este Registro de la Propiedad por el mismo título de compraventa que indica la sentencia. 3. Si resulta que la parcela 44 del polígono 24 del catastro antiguo, no se corresponde con la finca registral 10.125, inscripción previa de la compraventa otorgada en la escritura de compraventa otorgada por el Notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti, en fecha tres de diciembre del año dos mil nueve, con número 1.073 de protocolo. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a

calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. En base a los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el 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”, el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada ley según el cual “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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos” y, principio del tracto sucesivo del artículo 20, párrafo 1.º y 7.º de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. No podrá tomarse anotación preventiva de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento.” Artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 22-02-2000, 26 y 27-03-1998, 13-09-2011. Artículo 9 Ley Hipotecaria. “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, sin constaren del título. 4.ª La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción”. 5.ª “La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.” Artículo 51 del Reglamento Hipotecario. “9.ª La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge, la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten, b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase, su denominación, el número de identificación fiscal, la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente, la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.” Artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 51.9 del Reglamento Hipotecario, el principio de fe pública registral, el de protección jurisdiccional de los propios derechos consagrados en el artículo 24 de la Constitución, del que son corolario los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2003 y 26 de marzo de 2004. Artículo 6.2 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal. III. De conformidad

con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior. Formas de subsanación: 1. Ser parte del procedimiento la parte vendedora don E. G. S. y doña B. G. C. 2. Hacer constar la descripción de la finca, así como, su correlación con el catastro actual. 3. Si resulta que la parcela 44 del polígono 24 del catastro antiguo, no se corresponde con la finca registral 10.125, inscripción previa de la compraventa otorgada en la escritura de compraventa otorgada por el Notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti, en fecha tres de diciembre del año dos mil nueve, con número 1.073 de protocolo. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...) Motilla del Palancar a diecinueve de febrero del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Manuel Montánchez Ramos.»

Reintegrado al Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar el día 10 de mayo de 2016 el título, junto con documentación complementaria, consistente en informe de correlación del Ayuntamiento de Iniesta y sentencia íntegra que se ejecuta, fue objeto de una nueva calificación: «Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar. Visto por don Néstor Ventura Dembilio, registrador de la Propiedad accidental del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: I. El precedente documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 27/01/2016 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 Motilla del Palancar, número de autos 116/2015, presentado por P. C. R., el día 11/02/2016, retirado el 02/03/2016 y reintegrado el 10/05/2016, con el asiento 1.351 del Diario 89, en el que figura como interesado. II. En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: Se falla en el sentido de declarar la nulidad parcial de la escritura de compraventa otorgada por don E. G. S. y doña B. G. C., a favor de don D. R. G., ante el Notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti, en fecha tres de diciembre del año dos mil nueve, con número 1.073 de protocolo, en cuanto la misma comprenda la subparcela “a” integrada en la parcela 44 del polígono 24 del término municipal de Iniesta, según descripción del catastro antiguo, no procediendo dicha anulación parcial de la inscripción, al no resultar del registro que la subparcela “a” de la parcela 44 del polígono 24 del término de Iniesta esté o haya estado incluida en la finca registral 10.125. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su

responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. De conformidad con el Principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación. Resolución del Centro Directivo de 13/02/2007 establece que: “Uno de los principios estructurales de nuestro Derecho registral, es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico (artículos 9 y 112 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; artículo 54 del Reglamento al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en la Resolución de 21 de junio de 1991, que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio”. En dicho sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta en su resolución de 16/07/2007 manifiesta: “2. A la hora de determinar el ámbito de la calificación registral en materia de interpretación de los documentos calificados, esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005)”; y el Principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “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.” Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las

normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos". Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro." Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de septiembre de 2007 según la cual: "la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia 'erga omnes' de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de los trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión". Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13-09-2011. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente no prorrogándose el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...) Motilla del Palancar a veinticinco de mayo del año dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad accidental (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. B. G. B. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 28 de junio del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «Primero.— Que en fecha 09/04/2014 el Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 2 de Motilla del Palancar dictó la Sentencia firme sobre la que no cabe recurso alguno, número 42/14 en el procedimiento verbal 403/2013 sobre acción reivindicatoria instada por mi parte en cuanto a los límites de las Parcelas 43 y 44 del Polígono 24 del término municipal de Iniesta (Cuenca); y en concreto, en la misma se establece la pertenencia a mi propiedad de la parte erróneamente inscrita como subparcela a) de la Parcela 44 dentro de la Parcela 43 (Finca Registral n.º 10.125) según el catastro antiguo. Dicha sentencia firme contiene el siguiente fallo: a) Se declara el derecho de propiedad de doña R. B. G. B. sobre la subparcela a) de la parcela 44 del polígono 24, según el catastro antiguo, paraje "...” del término municipal de Iniesta, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y a cesar en el uso y cultivo de la misma. b) Se declara la nulidad parcial de la escritura de compraventa otorgada por don E. G. S. y doña B. G. C. a favor de don D. R. G. "[...] en cuanto la misma comprenda la subparcela a) integrada en la parcela 44 del

polígono 24 del término municipal de Iniesta, según descripción del catastro antiguo, así como la cancelación de la inscripción a que dio lugar dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar en lo que resulte contradictorio con la presente resolución" (...) Segundo.—Que con fecha 25/05/2016, el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar realizó calificación desfavorable por el siguiente motivo: "Se falla en el sentido de declarar la nulidad parcial de la escritura de compraventa otorgada por don E. G. S. y doña B. G. C., a favor de don D. R. G., ante el Notario de Motilla del Palancar, don Rafael de Gregorio Gorriti en fecha tres de diciembre del año dos mil nueve con número 1073 de protocolo, en cuanto la misma comprenda la subparcela 'a' integrada en la Parcela 44 del Polígono 24 del término municipal de Iniesta, según descripción del catastro antiguo, al no resultar del registro que la subparcela 'a' de la parcela 44 del polígono 24 del término de Iniesta esté o haya estado incluida en la finca registral 10.125" (...) Tercero.—Que esta parte presentó escrito de aclaración ante el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, en el que se aportaron como pruebas: 1. Informe de correlación del Ayuntamiento de Iniesta: donde se indica claramente la superficie correcta que deben tener ambas parcelas colindantes y la correspondencia de la Parcela 43 con la Finca Registral 10.125. 2. Sentencia completa: donde se incluye además detalle de Expediente Administrativo n.º 3518116/10 de la Gerencia Territorial del Catastro describiendo claramente el error que, por su parte, originó la diferencia de superficies de ambas parcelas 43/44 al incluirse en la parcela 43 la subparcela a) de la parcela 44, y que fue rectificado (por parte de dicha Gerencia del Catastro) con posterioridad a la inscripción registral de la Parcela 43 (Finca 10.125). 3. Nota simple registral actualizada a fecha 05/04/2016 de la Finca 10.125, en la que queda claramente de manifiesto la diferencia de superficie cifrada en 1333 m², que en la actualidad figuran erróneamente inscritos en el Registro dentro de la Finca 10.125 (Parcela 43). El Registro dice que la Finca 10.125 tiene una superficie de dos hectáreas setenta y siete áreas y quince centiáreas (27.715 m²) cuando debería decir "dos hectáreas, setenta y tres áreas y ochenta y dos centiáreas (26382 m²)". Y que es precisamente la extensión de la subparcela "a" de la parcela 44 según el catastro antiguo (...) Cuarto.—Que a pesar de que la subparcela "a" de la parcela 44 según descripción del catastro antiguo no esté inscrita en el Registro de la propiedad (la sentencia es el único título acreditativo con validez); esto no es lo que se está solicitando, ni debería ser obstáculo para la subsanación del error que hubo en el momento de la inscripción de la Finca 10.125 y que persiste en la actualidad en el Registro de la propiedad. Tampoco se discute titularidad de ambas parcelas. Lo que se ha probado es que la Gerencia Territorial del Catastro de Cuenca rectificó el error de lindes entre ambas parcelas con fecha 11/11/2010 y en la actualidad refleja la situación correctamente, pero con anterioridad, el Registro de la propiedad efectuó la inscripción de la Finca 10.125 con fecha 08/02/2010 y en la actualidad mantiene la inscripción errónea. La subparcela a) de la parcela 44 del polígono 24 del término de Iniesta según descripción del catastro antiguo estuvo incluida en la parcela 43 (Finca 10.125) puesto que precisamente éste fue el motivo del litigio (y así se reconoció por todas las partes intervinientes en el juicio que motivó la sentencia), y actualmente sigue estando puesto que no se ha efectuado ninguna rectificación a la inscripción que se realizó con anterioridad al mismo. En virtud de todo lo anterior: Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia que reconsidere la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar (Cuenca) en cuanto al asiento 1.351 del diario 89 de fecha 25/05/2016 procediendo a: a) La modificación de la inscripción de la Finca Registral 10.125, no en cuanto a su titularidad, sino en cuanto a la superficie erróneamente inscrita y que es precisamente en la medida que contiene la subparcela "a" de la parcela 44 del polígono 24 del término municipal del Iniesta según el catastro antiguo, en la cantidad de 1333 m². Dado que una hipotética nueva inscripción en esta finca, sin subsanar el error original, generaría abundante confusión. b) La notificación a las partes para declarar la nulidad parcial de la escritura de compraventa que motivó la inscripción de la Finca 10.125 tal y como establece la sentencia firme del Juzgado de instrucción n.º 2 de Motilla del Palancar (Cuenca).»

IV

El registrador la Propiedad de Motilla del Palancar, don Manuel Montánchez Ramos, notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Motilla del Palancar, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 21 de julio de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 199, 200, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51.6 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 21 de junio de 2004, 11 de octubre de 2005, 21 de abril y 10 y 14 de junio de 2010, 29 de septiembre de 2011, 10 de julio de 2012, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2013, 7 y 28 de enero de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 4 de mayo y 2 de septiembre de 2016.

1. Es objeto de este recurso determinar si es o no inscribible un mandamiento judicial en el que se solicita la cancelación parcial de la inscripción a que dio lugar una escritura de compraventa en la parte que comprende la subparcela a) de la parcela 44 del polígono 24 del término de Iniesta, según el Catastro antiguo.

El registrador suspende practicar cancelación alguna al no resultar del Registro de la Propiedad que la subparcela a) de la parcela 44 del polígono 24 del término de Iniesta esté o haya estado incluida en la finca registral 10.125 cuya cancelación parcial se solicita.

El interesado aporta documentación complementaria a la sentencia para tratar de acreditar el error de descripción que consta en el Registro.

2. Como cuestión previa de carácter procedimental es preciso abordar la eventual inadmisibilidad del recurso que sostiene el registrador en su preceptivo informe al considerar que se ha presentado extemporáneamente, al sostener que el cómputo del plazo para recurrir ha de comenzar en la fecha de la notificación al recurrente de la primera calificación, lo que tuvo lugar el 19 de febrero de 2016, y no de la segunda que era una reiteración de la primera al no estimar subsanados los defectos advertidos en virtud de la documentación complementaria posteriormente aportada, por lo que el recurso interpuesto el 25 de mayo de 2016 resultaría extemporáneo.

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se

utilice el cauce previsto en el artículo 325 «in fine» de La Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede por tanto en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no sólo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la citada Resolución de 30 de octubre de 2012, y ha reiterado la Resolución de 25 de noviembre de 2013 (1.^a), mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2 de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma. Conforme a esta doctrina, procede admitir, tramitar y resolver el recurso objeto del presente expediente.

3. Centrándonos en el defecto señalado por el registrador, hay que recordar, como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo número 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe

o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

Y es que, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

4. Descartada la posible extralimitación en la actuación del registrador, procede revisar el fondo de su acuerdo de calificación.

Así, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 29 de septiembre de 2011, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así, la Resolución de 21 de abril de 2010, dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo en el caso concreto que puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél –número de finca registral, tomo, folio y libro en que se encuentran–, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite o es afectado por el acto de trascendencia real de que se trate.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el que es objeto del correspondiente acto, negocio jurídico o hecho inscribible (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe

presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

5. En el presente caso queda acreditada la correspondencia de la finca registral 10.125, propiedad del demandado, don D. R. G., según la inscripción 3.^a, con la parcela catastral 43 del polígono 24, referencia catastral 16118A024000430000IB. Dicha correspondencia resulta tanto de la propia inscripción 3.^a de la finca como de los dos informes municipales de fecha 22 de abril de 2016 relativos a la correspondencia de la finca catastral y registral y a las distintas medidas superficiales de la finca, que se acompañaron junto con el documento calificado. La referida parcela catastral tiene actualmente, según la documentación aportada, una cabida de 2 hectáreas 63 áreas y 82 centiáreas, tras sucesivas modificaciones en las parcelas catastrales.

El origen de la controversia deriva de la diferente configuración catastral de las parcelas afectadas, la 43 del polígono 24 perteneciente al demandado y titular registral y la 44 del mismo polígono perteneciente a la demandante.

Según consta en el fundamento primero de la sentencia y se acredita con la documentación complementaria aportada, la antigua parcela 44 del Polígono 24 se componía de tres subparcelas a) con una superficie de 12 áreas, b) con una cabida de 12,60 áreas y c) con una cabida de 9,40 áreas. Con motivo de una modificación catastral la parcela de la demandante quedó reducida a 0,2571 hectáreas, agregándose la superficie restante a la parcela 43, dando lugar al expediente catastral 35183.16/10, en la que tuvo la debida intervención el titular registral, titular catastral de la parcela 43 y demandado, oponiéndose a la rectificación, pero que culminó con resolución de 11 de noviembre de 2010 en la que se acuerda reponer la configuración de las parcelas.

A raíz de dicha modificación la parcela 44 pasó a tener 0,3725 y la 43, 2 hectáreas, 63 áreas y 82 centiáreas, superficie que se mantiene en el Catastro actual.

En el fundamento tercero de la sentencia se señala que la concreta franja de terreno discutida y cuya propiedad se discute es la subparcela a) con 12 áreas. Y en el cuarto después de señalar la reiterada jurisprudencia según la cual las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, considera que junto con el resto de pruebas practicadas, ha de estimarse la acción reivindicatoria instada.

La demandante reclama la propiedad de dicha franja repuesta en el catastro y la declaración de nulidad parcial de la escritura de compraventa otorgada por en fecha de 3 de diciembre de 2009, que provocó la inscripción 3.^a de la finca a favor del demandado, don D. R. G. y consiguiente rectificación registral.

Aun cuando la parte dispositiva de la resolución no especifica con claridad la concreta rectificación descriptiva que haya de practicarse en la finca registral 10.125, tras las diversas configuraciones catastrales que se han sucedido; ello no es óbice para impedir la inscripción de la rectificación pretendida, pues la misma resulta de la propia estimación judicial de la pretensión del recurrente y de los informes relativos a las modificaciones catastrales operadas que obran en el expediente y recogidas en la sentencia, así como las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, de los que resultan la configuración actual y en particular la superficie de las parcelas catastrales, haciéndose constar que la finca no comprende la superficie integrante de la subparcela a) de la parcela 44 del antiguo Catastro, que había quedado integrada catastralmente en la parcela 43 dando lugar a la descripción que obra en el registro y que, como se ha explicado anteriormente ha dado lugar a la modificación superficial recogida en la actual referencia catastral 16118A024000430000IB, cuya identidad con la finca registral 10.125 está debidamente acreditada, por lo que en la inscripción que se extienda en virtud de la sentencia deberá igualmente reflejarse dicha referencia junto con la nueva superficie de ella resultante.

Además, no debe olvidarse que tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad» (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria). De este modo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real de manera que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas,

las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, para lo cual debe aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

6. En el supuesto de este expediente la rectificación superficial que debe operarse en cumplimiento de la sentencia es inferior al 10% de la cabida inscrita y el lindero afectado es, en principio, el común a ambos litigantes, pero tratándose de un supuesto de incorporación potestativa de la representación gráfica, no existe solicitud expresa del titular de la finca ni resulta de la resolución judicial que deba procederse de tal modo.

Esto no obstante, debe destacarse que la incorporación de la representación gráfica sería aconsejable considerando los efectos previstos en el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria pues «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Para incorporar la representación gráfica de la finca será necesario actuar conforme lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, que contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» [párrafo 7 del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria].

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016 (reiterada en otras posteriores como la de 2 de septiembre de 2016) dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

En cualquier caso, como señaló este Centro Directivo en la Resolución 22 de abril de 2016, según el artículo 199 la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Faltando la solicitud expresa del titular de la finca registral 10.125 para proceder a la incorporación de su representación gráfica, el titular colindante interesado en ello puede acudir al procedimiento notarial de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria. Este procedimiento puede contraerse al lindero discutido tal y como prevé dicho precepto y recuerda la Resolución de 4 de mayo de 2016, pues cuando «afecta

exclusivamente a los límites “inter partes” de las fincas delimitadas, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1989, 16 de octubre de 1990 y 27 de enero de 1995 no es precisa la intervención de los colindantes con cuyas fincas no existe confusión de linderos, pues sería absurdo obligar a traer a la litis a personas a quienes esta acción de deslinde no va a afectar pues la acción de deslinde «sólo interesa a los propietarios que estén en linde incierta y discutida y no a los demás que tengan perfectamente reconocidos sus límites».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 6 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.