

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4989** *Resolución de 7 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elda n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura donación y se suspende la de una declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Elda número 2, doña María del Carmen Miquel Lasso de la Vega, por la que se deniega la inscripción de una escritura donación y se suspende la de una declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 1982 por el notario de Elda, Vicente Puchol Eched, se formalizó la donación de la finca registral número 32.719 del Registro de la Propiedad de Elda número 2 y, sobre la misma, se declaró una obra nueva.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Elda número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por doña Carmen Miquel y Lasso de la Vega, registradora de la Propiedad de Elda 2, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el este 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. La presente calificación se refiere al documento otorgado el 21/10/1982 ante el notario don Vicente Puchol Eced, protocolo 1.218, que fue presentado en esta oficina por el asiento de diario arriba indicado el día con número de entrada, en el que se procede a la donación de la finca registral n.º 32.719 y posterior declaración de obra sobre la misma

II. Resultando que la finca 32.719 descrita en el título, según el Registro fue objeto de reparcelación en la Unidad de Actuación del P.E.R.I. "(...)", pasando a formar la finca n.º 44.317, quedando cancelado el historial jurídico de la finca 32.719.

III. Resultando que la descripción de la finca creada en la reparcelación 44.317 no coincide con la descrita en el título, puesto que se describió así: «Urbana: parcela resultante número noventa uno-b: terreno para edificar con una superficie de dos mil quinientos dieciocho metros cuadrados, situada en Elda, partido (...), que linda: al norte, P. R.; sur y oeste, con vial, y este, F. A.—Tiene una cuota de participación en la financiación de setecientos veintinueve milésimas de entero por ciento.

IV. Resultando que aunque la finca 32.719 se encontraba inscrita a favor de doña P. R. V. y S. G. S., en el momento de firmar la reparcelación se acreditó la existencia de un título previo por el que dichos señores donaron la finca a doña A. G. R. mediante escritura otorgada en Elda el 21 de octubre de 1982 ante el notario Vicente Puchol Eced

(la que ahora se pretende inscribir), por lo que se procedió a adjudicar la finca resultante 44.317 a la citada doña A. G. R.

V. Resultando que en el título que se califica no se acredita ni la superficie de la edificación, ni su antigüedad ni las coordenadas georeferenciadas [sic] que ocupa en la parcela.

#### Fundamentos de Derecho:

I. En cuanto a la donación, hay que tener en cuenta que el art. 20 de la Ley Hipotecaria dice que "para inscribir... títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue... los actos referidos".

#### II. En cuanto a la declaración de obra:

El art. 202 de la Ley Hipotecaria dispone que "...La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de ser identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...".

El art. 20 del texto refundido de la Ley del Suelo indica en el apartado a) del punto 4 respecto a las obras declaradas por antigüedad lo siguiente: "Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título...".

Si se acreditara la obra mediante certificado de técnico competente, éste deberá estar visado por su Colegio Profesional (Real Decreto de 5 agosto de 2010) o acreditar su colegiación (artículo 50 RD 1093/97): En efecto, no siendo técnico municipal ni el técnico encargado de la dirección de obra o que firmó el proyecto de la misma, será necesario acreditar sus facultades mediante uno de los dos medios indicados (Resoluciones de 27 de enero de 2006, 11 de marzo de 2009, 26 de marzo de 2010 y 1 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

El art. 9 de la Ley Hipotecaria, se establece que toda inscripción que se haga en el Registro expresará, entre otras circunstancias, "...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...".

Y por todo ello: Acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación en cuanto a la donación por no encontrarse la finca inscrita a favor de los donantes, 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, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria, y

Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en cuanto a la declaración de obra, por los siguientes defectos subsanables:

1. No acreditarse las coordenadas georeferenciadas [sic] de la edificación declarada.
2. No acreditarse la antigüedad de la edificación ni su superficie.
3. No coincidir la descripción de la finca contenida en el título con la descripción que consta en el Registro.

Queda 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

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: (...)

Elda, a veintisiete de agosto de dos mil dieciocho [sic] La Registradora (firma ilegible) Maria del Carmen Miquel y Lasso de la Vega.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. R. interpuso recurso el día 17 de diciembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

Primera.

La escritura pública de donación y declaración de obra nueva otorgada en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario don Vicente Puchol Eced, Protocolo núm. 1.218, se refiere al inmueble que constituye la Finca Registral núm. 32.719 de Elda.

Dicha Finca resultó aportada a la Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)», siendo identificada en el mismo, como Finca Inicial 91-B, dando lugar por subrogación real a la Finca Registral 44.317 de Elda que en estos momentos se la que se mantiene vigente registralmente, si bien, conforme se expondrá a continuación, indebidamente.

Segunda.

A tenor del asiento correspondiente a la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral núm. 44.317 objeto del presente Recurso, la titularidad a favor de la recurrente sería el de «adquisición por Reparcelación en escritura otorgada en Alicante, de fecha 17 de mayo de 1995, ante su notario Francisco Benítez Ortiz; denegándose el registro de la escritura pública de Donación otorgada a favor de la recurrente, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced. Escritura ésta sin la que no cabría hablar de titularidad alguna por parte de la recurrente a consecuencia de la Reparcelación.

Efectivamente, en fecha 17 de mayo de 1995, se suscribió Acta de Protocolización Notarial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Elda, ante el Sr. Notario de Elda, don Francisco Benítez Ortiz, obrante a su Protocolo núm. 663, con la finalidad de su presentación ante el Registro de la Propiedad de Elda, al objeto de proceder a inscribir en el mismo las parcelas resultantes de la Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)» aprobado en sesión plenaria celebrada en fecha 6 de marzo de 1995.

Conforme consta en dicha Acta de Protocolización, entre las Fincas iniciales de la Reparcelación se encuentra la identificada como Finca Inicial 91-B, que resulta ser la Finca Registral 32.719 de Elda; reflejándose literalmente en dicha Acta que, en cuanto a su inscripción registral, es de titularidad registral de doña P. R. V y don S. G. R. (padres de la recurrente); pues efectivamente, registralmente, esa es la titularidad que constaba y no la de la recurrente, al no encontrarse registrada la posterior escritura de donación que, precisamente, es la que motiva el presente recurso, como, además, a continuación, se recoge expresamente en dicha Acta de Protocolización.

Sin embargo, en la mentada Acta Notarial, se continúa exponiendo, en cuanto al título de propiedad, que resulta ser el de donación a favor de doña A. G. R., de sus padres (doña P. R. V. y don S. G. R.), en escritura de fecha 21 de octubre de 1982, ante el Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced. Añadiéndose literalmente: Sin inscripción en el Registro (como antes hemos anticipado), pues efectivamente dicha escritura, hasta ahora, nunca se presentó a registro.

Por último, en cuanto a su descripción, en el Acta Notarial se contempla: Veinticinco áreas dieciocho centiáreas veintitrés decímetros cuadrados de tierra secana blanca, sita en término de Elda, Partido (...), que linda: al sur, camino en proyecto; norte, doña P. R. V. y herederos de E. S.; este, don A. G., y oeste, doña F. G. A. y otros.

Tercera.

Además, como consta en el Acta de Protocolización Notarial a que nos hemos referido en la anterior alegación, dentro de la finca inicial 91, se integra una segunda finca reseñada como inicial 91-A, que resulta ser la Finca Registral 15.875 de Elda, reflejándose literalmente en la descripción de la misma, en cuanto a su inscripción registral, se dice de titularidad registral de doña P. R. V. (madre de la recurrente); en cuanto al título dice el de Herencia de su esposo (padre de la recurrente), en virtud de escritura de fecha 28 de enero de 1993, ante el Notario de Elda, don Julio Orón Bonillo y en cuanto a su descripción: Dos tahúllas y una octava, equivalentes a veinticuatro áreas quince centiáreas de tierra blanca, sita en término de Elda, Partido (...), que linda: al norte, camino que va al carril; oeste, acequia de riego, y este, don J. D. G. V.

Cuarta.

Así mismo, como consta en la tan mentada Acta de Protocolización Notarial, que la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B, resultó sustituida por subrogación real, por la resultante Finca Registral 44.317, siendo registrada ésta, ya directamente a la recurrente - sin registro de la escritura pública de donación otorgada el 21 de octubre de 1982 y que aquí nos ocupa. Cancelándose el historial jurídico de la finca registral 32.719 de Elda, sin asiento de registro de dicha escritura e iniciándose el 1.º y único asiento, de la resultante Finca registral 44.317, ya directamente con la titularidad de la recurrente, sin previo constancia alguna de registro –por ausencia del mismo–, de la donación consecuencia de la escritura de 21 de octubre de 1982.

Por su parte, conforme a la tan mentada Acta de Protocolización Notarial, la Finca Registral 15.875 de Elda, Finca inicial 91-A, resultó sustituida por subrogación real, por la resultante Finca Registral 44.316, adjudicada a su titular inicial doña P. R. V. (madre de la recurrente). Cancelándose el historial jurídico de la finca registral en cuestión, con la inscripción 4.ª resultado de la Reparcelación y siendo el asiento 3.º inmediato anterior, el de la adquisición por parte de doña P. R. V. por herencia de su esposo.

Lo expuesto hasta aquí, se constata así mismo, en el Informe para el Registro, Complementario a la Memoria del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)» que para, el Registro de la Propiedad de Elda, emitió el que fuera Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Elda que, parcialmente, hasta donde afecta a la cuestión que aquí nos ocupa (...) sin perjuicio de aportarlo completo si fuera la recurrente fuera requerida al efecto; destacando a los efectos que nos ocupan, sus páginas 13-14 y 22- 23 y dejando, en cualquier caso, señalados a efectos probatorios los archivos y registros del Registro de la Propiedad de Elda, así como, obviamente, los del Excmo. Ayuntamiento de Elda.

Quinta.

Que el Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)» declarado nulo por Sentencia núm. 3, de fecha 3 de enero de 1998 dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el Recurso Contencioso-Administrativo núm. 1/2954/1995 y siendo firme y definitiva, fue presentado, entre otros, por la hoy recurrente, la oportuna demanda en solicitud de ejecución de la misma que se tramita como Ejecución definitiva 1/2954/1995-AT, por cuanto que el Excmo. Ayuntamiento de Elda no procedió a su cumplimiento, tras varios años desde el alcance de su firmeza.

Consecuencia de la demanda de ejecución planteada, entre otros, por la aquí también recurrente, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, ordenó regresar las fincas resultantes de la parcelación a las fincas iniciales de la misma; mandato al que el Sr. Registrador de la Propiedad de Elda debía atender en la medida en que no existiesen inscripciones posteriores a la Reparcelación.

(...) copia del Testimonio que de dicho mandato fue entregado al Excmo. Ayuntamiento de Elda, para su tramitación por el Registro de la Propiedad de Elda, lo que efectivamente aconteció, como por ejemplo, se ha puesto de manifiesto en relación con la Finca Registral 15.875 de Elda, ya vigente nuevamente, y la Finca resultante Registral 44.316, ya cancelada en su historial jurídico. Dejando señalados a efectos probatorios los archivos y registros del Registro de la Propiedad de Elda, así como el procedimiento de Ejecución definitiva 1/2954/1995-AT de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Sexta.

Por lo expuesto en la anterior alegación, no existiendo inscripciones posteriores a la Reparcelación que afectaran a terceros ajenos al procedimiento del Recurso Contencioso-Administrativo núm. 1/2954/1995, ni en la Finca Registral 15.875 de Elda, Finca inicial 91-A (sustituida por subrogación real, por la resultante Finca Registral 44.316), ni en la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B (sustituida por subrogación real, por la resultante Finca Registral 44.317), debería, respecto de ambas, haberse, de una parte, cancelado el historial Jurídico de las resultantes Finca Registrales 44.316 y 44.317, y de la otra, haberse aperturado el historial jurídico de las iniciales Finca Registral 15.875 de Elda, Finca inicial 91-A y Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B.

Sin embargo, a la vista de la Resolución recurrida únicamente se ha actuado cumpliendo con el mandato judicial respecto de la primera de las Fincas pero no respecto de la segunda.

Entendemos que lo anterior, no puede ser sino fruto de un error (seguramente originado por la existencia de dos fincas dentro de la Finca Inicial 91 de la Reparcelación declarada nula de pleno derecho: A y B). Pero error, o no, lo cierto es que, la recurrente –conocedora de la ausencia de presentación a registro de la escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced, tal y como se recogía expresamente en el Acta de Protocolización de la Reparcelación en cuestión, entendiéndose, pues así debiera ser por cuanto antecede, que la resultante Finca Registral 44.317 que figuraba a su nombre a resultas de la Reparcelación, estaría cancelada y por tanto procedía, a fin de que constara a su nombre la inicial Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B (pues recordemos nuevamente que conforme al Acta de Protocolización de la Reparcelación en cuestión, no lo estaba), procedió a presentar la escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced a registro, encontrándose con la sorpresa de que, por una parte, la Finca Registral resultante 44.317 continuaba vigente y por ende, no la que debiera estarlo, es decir, la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B, acordándose denegar el registro de tal escritura, siendo para colmo de los colmos, dicho sea con el debido respeto y en estrictos términos de defensa que, se motiva tal denegación, en el hecho de no constar inscrita la Finca Registral resultante 44.317, a nombre de los anteriores titulares según la escritura en cuestión, es decir, a nombre de la donante, doña P. R. V.

Además de porque no debería estar vigente la Finca Registral resultante 44.317, sino la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B, en cuyo caso, obvia decir que tal motivo decaería de plano, no es menos cierto, que, «como lo que es igual no es trampa», con ese mismo argumento jamás debería de haber sido causada la 1.<sup>a</sup> (y única)

inscripción sobre la Finca Registral resultante 44.317 a nombre de la recurrente, sino al de doña P. R. V (por ser esta, y no la recurrente, la titular registral de la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B de la que dimana la Finca Registral resultante 44.317, lo que también determinaría ahora, precisamente por ese «tracto sucesivo» que se invoca en la Resolución recurrida, el que sí se pudiera registrar la tan mentada escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced.

Séptima.

Por cuanto antecede, entiende la recurrente, nuevamente con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, que la Resolución recurrida, en cuanto a la denegación del registro e inscripción de la escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. Notario de Elda, don Vicente Puchol Eced, no es conforme a Derecho, por incurrir en arbitrariedad, siendo manifiestamente injusta y causante de indefensión, interesando su reposición, declarando su nulidad de pleno derecho a este respecto, procediendo dictar una nueva Resolución por la que se acuerde:

1.º Cancelar la historia jurídica de la Finca Registral resultante 44.317 de Elda, en estricto cumplimiento del mandato recibido por el Registro de la Propiedad de Elda, dirigido por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el Ejecución Definitiva núm. 1/2954/1995-AT. (...)

2.º Aperturar el historial jurídico de la Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B de Elda (de la que dimanó por Reparcelación la Finca Registral resultante 44.317 de Elda).

3.º Ordenar al Registro de la Propiedad, proceder al registro e inscripción de la donación objeto de la escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario de Elda, don Vicente Puchol Eced que nos ocupa, a fin de que la Finca Registral 32.719 de Elda figure a nombre de la recurrente, doña A. G. R., en virtud de dicho título; siendo que conforme al asiento inmediato anterior al de cancelación de historia jurídica que motivó la Reparcelación declarada nula de pleno derecho, la titularidad registral que constaba era la de doña P. R. V., donante en la escritura pública de donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario de Elda, don Vicente Puchol Eced que nos ocupa.

4.º Que de los gastos que se devenguen de las anteriores operaciones, la recurrente únicamente debe asumir el gasto del registro e inscripción de la escritura pública de donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario de Elda, don Vicente Puchol Eced, no así de cualquiera que pudiera devengarse de la cancelación del historial jurídico de la Finca Registral resultante 44.317 de Elda, o de la reapertura del correspondiente a la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B de Elda y eliminación del asiento de cancelación por Reparcelación; pues tales gastos, deben ser repercutidos al Excmo. Ayuntamiento de Elda, como así ya lo han sido los habidos por idéntico motivo tanto respecto de la Finca Registral 15.875 de Elda, Finca inicial 91-A, y la resultante Finca Registral 44.316 que la sustituyó por subrogación real, como de las tantas otras, –iniciales y resultantes– de la Reparcelación declarada nula de pleno derecho, como consecuencia del mandato judicial de la Sala, en ejecución definitiva para cumplimiento de la Sentencia que declaró la nulidad de pleno derecho del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)», deben ser repercutidos al Excmo. Ayuntamiento de Elda, a quién, como ejecutado, le compete asumir tales gastos.

Procediendo, y como tal se interesa, recabar por parte de la Dirección General de los Registro y del Notariado, si así lo considera oportuno al efecto de acordar este último pronunciamiento, la acreditación de que tales gastos en cumplimiento del mandato judicial (...), fueron repercutidos y satisfechos por el Excmo. Ayuntamiento de Elda y no

por cada uno de los titulares de las fincas en cuestión. Y ello, por cuanto que al tratarse de datos económicos materialmente ajenos a esta parte, no le son accesibles, lo que motiva que, en su caso, deban ser recabados directamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado a quién le compete la resolución del presente recurso. En su virtud,

A la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicito: que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tramitarlo, unirlo a los autos de su razón y, en sus méritos, por interpuesto recurso frente a la «notificación de defectos» de fecha 27 de agosto de 2018, con Asiento n.º 1.474 de Diario 119, relativo al Expediente registral iniciado como consecuencia de la presentación a registro de la escritura pública de donación y declaración de obra nueva otorgada en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario don Vicente Puchol Eced, Protocolo núm. 1.218, en cuanto al acuerdo de denegación del registro e inscripción de la donación incluida en la misma, y tras los trámites oportunos, estimándolo, acuerde ordenar al Registro de la Propiedad de Elda:

1.º La cancelación de la historia jurídica de la Finca Registral resultante 44.317 de Elda, en estricto cumplimiento del mandato recibido por el Registro de la Propiedad de Elda, dirigido por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la Ejecución Definitiva núm. 1/2954/1995-AT. (documento núm. tres de los que se acompañan).

2.º La reapertura del historial jurídico de la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B de Elda (de la que dimanó por Reparcelación la Finca Registral resultante 44.317 de Elda).

3.º El registro e inscripción de la donación objeto de la escritura pública de Donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario de Elda, don Vicente Puchol Eced que nos ocupa, a fin de que la Finca Registral 32.719 de Elda figure a nombre de la recurrente, doña A. G. R., en virtud de dicho título.

4.º Que de los gastos que se devenguen de las anteriores operaciones, se repercuta a la recurrente únicamente el gasto del registro e inscripción de la escritura pública de donación otorgada a su favor, en fecha 21 de octubre de 1982, ante el Sr. notario de Elda, don Vicente Puchol Eced, no así de cualquiera que pudiera devengarse de la cancelación del historial jurídico de la Finca Registral resultante 44.317 de Elda, o de la reapertura del correspondiente a la Finca Registral 32.719 de Elda, Finca Inicial 91-B de Elda, y eliminación del asiento de cancelación por Reparcelación; pues tales gastos, deben ser repercutidos al Excmo. Ayuntamiento de Elda, como así ya lo han sido los habidos por idéntico motivo tanto respecto de la Finca Registral 15.875 de Elda, Finca inicial 91-A, y la resultante Finca Registral 44.316 que la sustituyó por subrogación real, como de las tantas otras –iniciales y resultantes de la Reparcelación declarada nula de pleno derecho–, como consecuencia del mandato judicial de la Sala, en ejecución definitiva para cumplimiento de la Sentencia que declaró la nulidad de pleno derecho del Proyecto de Reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior «(...)», deben ser repercutidos al Excmo. Ayuntamiento de Elda, a quién, como ejecutado, le compete asumir tales gastos».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 18 de diciembre de 2018, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que la fecha de la nota de calificación recurrida fue en realidad la de 6 de noviembre de 2018 y no la que por error se hizo constar como fecha el 27 de agosto de 2018.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Una determinada finca registral consta registralmente reparcelada y sustituida por subrogación real por otra finca de resultado, la cual se adjudica e inscribe a favor de la hija y donataria de la titular registral de la finca de origen, por constar acreditada la correspondiente escritura de donación del año 1982 en el procedimiento de reparcelación, todo ello según acta de protocolización de la reparcelación del año 1995.

Ahora, la donataria y titular registral de la finca de resultado presenta a inscribir sobre la finca de origen la misma escritura de donación del año 1982 que fue tenida en cuenta en la reparcelación y determinó la adjudicación e inscripción de la finca de resultado a su favor.

La registradora deniega tal inscripción de la escritura de donación del año 1982, por no encontrarse ya la finca de origen y objeto de donación inscrita a favor de los donantes, ya que su historial registral fue cancelado por virtud de la referida reparcelación, constando inscrita la finca de resultado a favor de la donataria hoy recurrente. Y suspende la inscripción de la declaración de obra nueva por determinados defectos, que no han sido recurridos.

La donataria, y ahora recurrente, alega en esencia que una determinada sentencia firme, que no es el título presentado ni el ahora calificado, pero que acompaña ahora a su recurso, anuló la reparcelación inscrita, por lo que solicita que se cancele la finca de resultado, se reabra el historial registral de la finca de origen, y se inscriba la donación. En resumen, lo que solicita es la cancelación de la finca de resultado y reapertura de la finca de origen, por haberse así declarado en una sentencia que no fue inicialmente aportada al calificarse el documento, sino que lo fue con la interposición del recurso.

2. Como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, 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.

Por tanto, es obligado rechazar aquí cualesquiera pretensiones de la recurrente relativas a documentos, como la referida sentencia firme de anulación de la reparcelación inscrita, que no han sido presentados para ser objeto de la calificación registral que ahora se recurre. Y, procede confirmar la calificación negativa de la registradora relativa a la escritura de donación, pues constando cancelado el historial registral de la finca objeto de donación, no es posible la inscripción de tal donación en el folio registral de la finca cancelada, ya que lo impide el principio de tracto sucesivo formulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 7 de marzo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.