

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11752** *Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vila-seca, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña D. A. T., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vila-seca, don Juan Pablo de la Cruz Martín, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 28 de febrero de 2019 por doña D. A. T., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, se solicitó que se llevase a cabo de oficio la subsanación tabular, procediendo a rectificar la inscripción, eliminando la carga de la servidumbre de las fincas afectadas e inscribiendo el fallo de la sentencia de fecha 4 de diciembre de 2013 en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vila-seca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy, ha sido emitida por el Registrador que suscribe la siguiente calificación:

Hechos:

Primero. La compañía Permacons, S.A. era propietaria de la finca 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou (hoy, por separación de los términos municipales de Vila-seca y Salou, finca 10.459 del término municipal de Vila-seca). En escritura autorizada por el notario de Lleida don Joaquín Borrell García el día 5 de octubre de 1989 la mercantil citada segregó de la finca 43.878 una porción de 998,58 metros cuadrados que pasó a formar la finca 46.293 del término municipal de Vila-seca/Salou (esta numeración se conserva al no haberse practicado con posterioridad a la separación de los términos municipales inscripción alguna sobre la misma), declarando sobre esta finca la obra nueva del edificio denominado "(...)", procediendo igualmente a la división horizontal del mismo.

En la misma escritura, y dado que la mercantil Permacons, S.A. tenía previsto construir otro edificio en el resto de la finca matriz, se establecieron una serie de servidumbres entre ambas fincas. Dichas servidumbres, sucintamente expuestas, salvo la última que es la que plantea el problema actual, y por ello se reflejará literalmente, fueron las siguientes según resulta de las inscripciones primeras de la finca 46.293 y 3.<sup>a</sup> de la finca 43.878:

1.º Servidumbre recíproca de luces y vistas consistente en el derecho de cada uno de los propietarios de abrirlas sobre el predio contiguo sin limitación.

2.º Servidumbre de paso por el lindero izquierdo del predio dominante, que da acceso al zaguán del mismo, en la que sería predio dominante la finca 46.293 y predio sirviente el resto de finca matriz, finca 43.878, si bien para el caso de que se llegase a construir en el resto, dicho paso sería compartido por los propietarios de los edificios.

3.º Servidumbre de paso en favor de la planta sótanos del edificio (...) por el lindero derecha del predio dominante, en la que será predio dominante la finca 46.293 y predio sirviente el resto de finca matriz, finca 43.878, si bien para el caso de que se llegase a construir en el resto, dicho paso sería compartido por los propietarios de los edificios.

4.º Servidumbre de paso en la que será predio dominante la finca 43.878 y predio sirviente la planta sótanos del edificio construido en la entidad 46.293. Esta servidumbre fue modificada por escritura autorizada por el notario de Salou don Ramón María Luis Sánchez el día 2 de julio de 1990 que causó la inscripción 2.ª del predio sirviente finca 46.293.

5.º Servidumbre de uso de la cisterna enclavada en la planta sótanos del edificio construido en la entidad 46.293, en la que será predio dominante la finca 43.878.

6.º “Para el caso de que el promotor decidiera construir, sobre todo o parte del resto de finca matriz, una zona ajardinada, piscina u otros servicios susceptibles de utilización común, se establece servidumbre en la que la parte de solar afectada por los mismos será predio sirviente y el presente edificio y cada de una de sus entidades predio dominante, consistente en el derecho por parte de los propietarios de entidades enclavadas en el último de participar en el uso y disfrute de las mismas, quedando facultado el promotor para establecer el correspondiente régimen interno que las regule, mientras el mismo no sea fijado por la comunidad de usuarios que se cree. Los gastos correspondientes a tales zonas de uso común serán satisfechos, por partes iguales, por todos los propietarios que participen de ellas. Los propietarios de entidades en planta sótano, que no lo sean de otras entidades del edificio, quedarán excluidos de la utilización de tales zonas comunes.”

En escritura autorizada por el notario de Lleida don Fernando Agustino Rueda el día 21 de julio de 1994, la mercantil Permacons, S.A. segregó del resto de la finca matriz 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou una porción de 98,04 metros cuadrados que pasó a formar la finca 51.663 del término municipal de Vila-seca/Salou, finca ésta a la que, aunque se trasladaron por arrastre la servidumbres referidas, no fue afectada por las operaciones jurídicas que se detallarán posteriormente y que, en la realidad, no parece que esté afectada por alguna de las servidumbres señaladas.

Segundo. Con posterioridad, el Ayuntamiento de Vila-seca tramitó el proyecto de reparcelación de la Unidad de Actuación UA. PI-2. A dicho proyecto la mercantil Permacons, S.A. aportó una parcela de 2.536 metros cuadrados (finca 7.517 del término de Vila-seca) segregada del resto de la finca matriz 43.878. A la inscripción 1.ª causada por la finca segregada se arrastraron las cargas que afectaban a la finca matriz, incluidas las servidumbres referidas.

En el citado proyecto de reparcelación se adjudicó a la mercantil Permacons, S.A, en equivalencia de la finca aportada, registral 7.517 del término municipal de Vila-seca, una participación indivisa del 30,665% de una nueva finca de resultado, registral 7.664, correspondiendo a la entidad Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas, S.A. la restante participación indivisa sobre la finca de resultado 7.664. Como consecuencia de dicho proyecto se canceló, en lo que aquí interesa, la finca aportada 7.517 y se practicó la inscripción 1.ª de la finca 7.664, igualmente y al no constar en el proyecto referencia alguna a las servidumbres que, por procedencia, gravaban la finca 7.517, el registrador trasladó de oficio la inscripción de dichas servidumbres a la finca de resultado, finca 7.664, mediante la inscripción 2.ª de la misma. Dicho traslado pasó a gravar la totalidad de la finca y no sólo la participación indivisa que en la finca de resultado se había adjudicado a la mercantil Permacons, S.A. por la aportación de la finca 7.517, única de las aportadas al proyecto de reparcelación que aparecía gravada con las servidumbres.

Como consecuencia de lo anterior las servidumbres a que se ha hecho referencia en el hecho primero pasaron registralmente a recaer, con el mismo carácter de predios dominante y sirviente que resulta de lo expuesto, en las fincas matriz, registral 43.878 del término municipal de Vila-seca/Salou, en la finca 46.293 del término municipal de Vila-seca/Salou y en la nueva finca 7.664 del término municipal de Vila-seca.

Tercero. Así las cosas, el Ayuntamiento de Vila-seca tramitó expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004, aprobado por la Junta de Gobierno el día 7 de junio de 2004, por el que declaraba extinguidas las servidumbres referidas, como incompatibles con el planeamiento y la reparcelación, en lo que afectaban a la finca de resultado 7.664. Dichas operaciones jurídicas complementarias fueron inscritas en fecha 14 de septiembre de 2004 y en su virtud se canceló, por la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca 7.664, la inscripción 2.<sup>a</sup> de dicha finca por la que de oficio el registrador había trasladado a la misma las servidumbres existentes en cuanto afectaban a las fincas 43.878 y 46.293. Igualmente se practicaron las oportunas notas marginales de referencia en las fincas 43.878 y 7.517.

Como consecuencia de la inscripción de dichas operaciones jurídicas complementarias las servidumbres a que se ha hecho referencia en el hecho segundo pasaron a afectar, en lo que afecta a esta calificación, exclusivamente a las fincas 43.878 y 46.293.

Cuarto. Una vez liberada registralmente la finca de resultado 7.664 de las servidumbres señaladas, la mercantil Permacons (ahora Sociedad Limitada), vendió a la entidad Explotaciones Inmobiliarias Zaragoza, S.A., el resto de la finca matriz finca 43.878 del término municipal de Vila-seca Salou que pasó a formar la finca 10.459 del término municipal de Vila-seca gravada con las servidumbres a que tantas veces se ha hecho referencia; así como, libre de las citadas servidumbres, la participación indivisa de la finca 7.664 que le había sido adjudicada en el proyecto de reparcelación.

En escritura autorizada por el notario de Zaragoza don Francisco Javier Hijas Fernández el día 10 de junio de 2008 la mercantil Explotaciones Inmobiliarias Zaragoza, S.A. declaró sobre la finca 7.664 la obra nueva del edificio denominado "...", procediendo igualmente a la división horizontal del mismo, operaciones éstas inscritas con fecha 16 de junio de 2008, haciéndose constar la terminación de la obra nueva mediante nota marginal practicada el día 15 de julio de 2008.

Quinto. Finalizada la construcción del edificio "...", la comunidad de propietarios del edificio "...", solicitó del Ayuntamiento de Vila-seca la revisión de oficio del acuerdo de fecha 7 de junio de 2004 por el que se aprobaban las operaciones jurídicas complementarias y se cancelaba la inscripción de las servidumbres sobre la finca 7.664.

Contra la desestimación por silencio de la mencionada solicitud se presentó por la comunidad de propietarios del edificio "...", el correspondiente recurso contencioso-administrativo el cual recayó en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de los de Tarragona, tramitándose bajo el número 578/2012, en dicho recurso se solicitaba "Que habiendo por presentado este escrito con su copia, se sirva admitirlo; y, en sus méritos, tener por deducida, en tiempo y forma, demanda de procedimiento contencioso-administrativo contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004, tomado en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias y tramitado a raíz de la aprobación del proyecto de reparcelación de la UA PI-2 del planeamiento de Vila-seca, así como todos los que sean causa del mismo y con el fin de que la finca registral 46.293, como predio dominante, pueda recuperar las servidumbres que a su favor se le han cancelado del predio sirviente, la registral 43.878 (actualmente registral 7.664); y seguido que sea el presente por todos sus cauces legales, dictar en su día sentencia por la que se declare la nulidad de la resolución impugnada y la deje sin efecto, y todas las que de ella traen causa, acordando la cancelación de la inscripción de cancelación de aquellas servidumbres de la registral 7.664 en el Registro de la Propiedad de Vila-seca y cuantos demás asientos allí figuren derivados de la nulidad predicada en el presente petitum e imponiendo las costas a la Administración demandada, con todo lo demás que en

derecho proceda”; igualmente solicitaba de manera expresa el emplazamiento a Permacons, S.L. y Explotaciones Inmobiliarias Zaragozaanas, S.A., así como a cuantos otros aparezcan como interesados. Consta en la documentación judicial que se dirá la intervención, como parte demandada, tanto del Ayuntamiento de Vila-seca como de la comunidad de propietarios del edificio “(...)”.

En dicho procedimiento recayó sentencia el día 4 de diciembre de 2013, hoy firme, cuyo fallo literalmente expuesto es el que sigue “Debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca (expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retro trayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, dando la oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (finca registral número 46.293)”.

Sexto. Firme la sentencia señalada en el hecho anterior, la demandante comunidad de propietarios del edificio “(...)” instó ante el mismo Juzgado la ejecución de la sentencia en los términos que siguen “se tenga por solicitada la ejecución forzosa de la Sentencia firme de fecha 4 de diciembre de 2013 dictada por este Juzgado y, tras los trámites de rigor, con audiencia de las contrapartes, dictar auto acordando:

1. Requerir al Ayuntamiento de Vila-seca para que retrotraiga las actuaciones al momento de la incoación del expediente n.º 450/2004, explique en la resolución que dicte las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la registral 7664 (parcela resultante n.º 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, de la oportuna audiencia a los interesados y fije una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (la finca registral n.º 46.293).

2. Que se fije el plazo máximo de 1 mes desde el requerimiento para que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca tome el nuevo acuerdo, previa la audiencia de mi mandante.

3. Que sin perjuicio de cuanto antecede se libre mandamiento al Registro de la Propiedad de Vila-seca en que haciendo constar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias n.º 450/2004 por el que se canceló las cargas registrales que sobre la parcela resultante n.º 7 (actual finca registral n.º 7664) existían previamente al expediente de reparcelación n.º 301/2002 de la UA PI-2 de Vila-seca, se revitalicen aquellas cargas en favor de la registral n.º 46.293 hasta tanto en cuanto no se tome otro acuerdo que las cancele”.

En dicho procedimiento de ejecución, tramitado bajo el número 17/2014, recayó auto número 6/2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona en el que se acordaba “no ha lugar a despachar la ejecución forzosa de la Sentencia dictada por este Juzgado en fecha 4 de diciembre de 2013 en la medida en que la misma consta ya debidamente ejecutada”.

Séptimo. Frente a este auto la comunidad de propietarios del edificio “(...)” interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, tramitado como rollo de apelación 315/2015 en el que recayó sentencia firme el día 20 de julio de 2016 cuyo fallo, en lo que aquí interesa, es el siguiente: “1.º Estimar el

recurso de apelación interpuesto... contra el auto arriba indicado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dictado en autos 578/2012 - Ejecución de sentencia núm. 17/2014 y, en consecuencia, revocar el auto apelado. 2.º Estimar las peticiones de esa parte de ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, en autos 578/2012, con fecha 4 de diciembre de 2013 y, en consecuencia: Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia. Que se emplace a la apelante para que en el plazo de un mes pueda personarse en las actuaciones de la operación jurídica complementaria y presentar las alegaciones que tenga por conveniente, y hecho o transcurrido el plazo concedido a tal fin, se adopte el acuerdo requerido en la reseñada sentencia, explicando las razones por las cuales la servidumbre inscrita a favor de la finca registral de la apelante, como predio dominante, es incompatible con el proyecto de reparcelación o con las obras de urbanización y/o con la ordenación y clasificación y calificación de los terrenos prevista en el planeamiento urbanístico que regía el proyecto de reparcelación a la fecha de su aprobación. Que se fije a favor de la apelante una indemnización por los daños y perjuicios causados, como consecuencia de la cancelación por el acuerdo declarado nulo de 7 de junio de 2004 de la servidumbre constituida a favor de su finca, entre la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de su cancelación y la fecha en que se inscriba con plenos efectos el fallo de la sentencia que declaró la nulidad de ese acuerdo...”

Firme la sentencia citada, mediante auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de noviembre de 2016, y tras dar por reproducidos los razonamientos jurídicos de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña señalada, acuerda “la ejecución forzosa de la sentencia recaída en las presentes actuaciones, debiendo dictarse las resoluciones correspondientes para su cumplimiento en virtud de lo ordenado por la Superioridad”.

Con fecha 19 de enero de 2018 se dicta mandamiento por el letrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dirigido a este registrador, en el que se dispone se dé cumplimiento al fallo de la sentencia dictada en ejecución de sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña referida y en su virtud se inscriba el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013.

Octavo. Dicho mandamiento, en unión de testimonio de las cuatro resoluciones judiciales referidas fue presentado en este Registro de la Propiedad, acompañado de copia de las dos demandas presentadas en el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Tarragona número 2, donde tras el examen, calificación, e interpretación de los 4 fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica contenida en los mismos, se resolvió el despacho de la documentación practicándose con fecha 2 de julio de 2018 la inscripción 9.ª de la finca 7664 inscribiendo la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013; y como consecuencia de esa inscripción se canceló la inscripción 3.ª de dicha finca, originada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia, por la que se cancelaban las inscripciones de servidumbres de la inscripción 2.ª, recobrando vigencia esta última inscripción. Igualmente se practicaron las oportunas notas marginales de referencia en las fincas 10.459 (antes 43.878), 46.293, 7.517 y 14.973 a 15.113 (resultantes éstas de la división horizontal del edificio “(...)” declarado sobre la finca 7.664).

Noveno. Mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2019 suscrito por doña D. A. T., actuando en nombre de la comunidad de propietarios del edificio “(...)”, acompañado de cierta documentación que no se considera relevante a los efectos de la presente calificación, tras exponer los hechos que considera oportunos y alegar la existencia de “... un error de concepto, recogido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, puesto que la inscripción de la carga ha supuesto una variación de su verdadero sentido”, error que a su juicio es rectificable de oficio por el registrador, solicita que “teniendo por presentado

este escrito, se admita, y acuerde llevar a cabo de oficio la subsanación tabular, procediendo a rectificar la inscripción eliminando la carga de la servidumbre de las fincas afectadas e inscribiendo el fallo de la Sentencia de 4 de diciembre de 2013 en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia”.

Dicho escrito ha sido presentado el día 7 de los corrientes, asiento 637 del diario 70.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que “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”.

Segundo. En primer lugar debe señalarse, con carácter previo, que no es correcta la afirmación contenida en el hecho tercero del escrito de solicitud basada en una expresión contenida en una nota simple, de que se ha inscrito en cada una de las fincas de la Comunidad del [sic] Propietarios del Edificio (...) la servidumbre de uso. Dicha inscripción se practicó en la finca 7.664 que es la afectada por la existencia de las servidumbres. Sobre el folio abierto a los elementos independientes formados por la división horizontal de aquélla sólo se practicó una nota marginal de referencia que advierte de la existencia de esa servidumbre que podría afectar a la finca de procedencia, concretamente a ciertos elementos comunes de la división horizontal, pero que no afecta individual y específicamente a cada una de estos elementos independientes.

Sentado lo anterior y dado que esas notas marginales de referencia practicadas en el folio abierto a los elementos independientes no implican la inscripción de una carga que grave individual e independientemente a cada uno de los mismos, ni pueden ser canceladas sin la cancelación de la inscripción principal de la que derivan, la solicitud contenida en el escrito presentado no puede ser interpretada sino en el sentido de que lo que se pide es la rectificación de un error cometido, a juicio de la solicitante, en la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 7.664 que afecta, no a la cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> de dicha finca por la que se canceló la inscripción 2.<sup>a</sup> en la que se trasladaban a la misma las cargas que afectaban a la finca 43.878, sino a la revitalización o reinscripción de dicha inscripción 2.<sup>a</sup> como consecuencia de la cancelación de la inscripción 3.<sup>a</sup> Error que, también a juicio de la solicitante, puede rectificarlo el registrador de oficio.

El error en los asientos del Registro de la Propiedad constituye un supuesto de inexactitud registral que, habitualmente, no trae su origen en causas externas al Registro, sino que nace de la redacción del propio asiento registral, cuando al practicar el mismo se ha omitido o se ha expresado inexactamente (siempre que dicha omisión o expresión inexacta no sea sustancial y, por tanto, produzca la nulidad del asiento) alguna de las circunstancias que el mismo debe contener. Se trata, en la mayor parte de los casos, de una inexactitud del Registro derivada del erróneo traslado al asiento de las circunstancias contenidas en el título del que trae causa dicho asiento, aunque puede tener otras causas, entre las mismas conforme al art. 219 de la Ley Hipotecaria, el error de concepto puede provenir también “... por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo...”.

Sin profundizar más en la teoría de los errores de los asientos y su rectificación debe señalarse que en el caso que nos ocupa hay que convenir con la solicitante en que, de existir el error alegado, sería de concepto; error que, al haberse practicado en un asiento de inscripción, y conforme a lo dispuesto en los arts. 217 de la Ley Hipotecaria, 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario, puede ser rectificado bien de oficio por el registrador si resulta claramente del asiento el error cometido, bien con el consentimiento de todos los interesados y del registrador en otro caso.

En cualquiera de los supuestos anteriores es preciso que el registrador convenga en la existencia del error puesto que, en caso contrario, la cuestión no puede resolverse sino a través de sentencia recaída en el correspondiente juicio ordinario (último párrafo del art. 218 de la Ley Hipotecaria e igualmente último párrafo del art. 329 del Reglamento Hipotecario), siendo reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tal sentido (por todas la resolución de 18 de enero de 2012). Conforme a lo dispuesto en el párrafo 2.º del art. 40 de la Ley Hipotecaria “En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente”.

Con el fin de dilucidar si, como afirma la solicitante, existe un error de concepto rectificable de oficio por el registrador procede, por tanto, entrar en el análisis de la documentación que causó la inscripción 9.ª de la finca 7.664, así como de las operaciones registrales practicadas, no sin antes realizar, a la vista de las alegaciones formuladas por la solicitante, una serie de precisiones previas acerca del valor que la inscripción tienen en orden a la existencia de los derechos reales, a la existencia del tercero protegido por el Registro y al alcance de la calificación registral en orden a los documentos judiciales, aspectos éstos relevantes dado el contenido de los fallos judiciales y las alegaciones realizadas en la solicitud de rectificación.

Tercero. En nuestro sistema civil los derechos reales, salvo determinados supuestos de inscripción constitutiva, no nacen con la inscripción registral. Con esto se quiere indicar que pueden existir derechos reales inscritos en el Registro que no existan en la realidad y, al contrario, derechos reales existentes en la realidad jurídica que no constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

Lo que si es cierto es que nuestro ordenamiento establece la presunción “*iuris tantum*” de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso debe precisarse cuál es el contenido del derecho real que el Registro publica y este, literalmente tomado de la inscripción respectiva, es el que sigue: “Para el caso de que el promotor decidiera construir, sobre todo o parte del resto de finca matriz, una zona ajardinada, piscina u otros servicios susceptibles de utilización común, se establece servidumbre en la que la parte de solar afectada por los mismos será predio sirviente y el presente edificio y cada de una de sus entidades predio dominante, consistente en el derecho por parte de los propietarios de entidades enclavadas en el último de participar en el uso y disfrute de las mismas, quedando facultado el promotor para establecer el correspondiente régimen interno que las regule, mientras el mismo no sea fijado por la comunidad de usuarios que se cree. Los gastos correspondientes a tales zonas de uso común serán satisfechos, por partes iguales, por todos los propietarios que participen de ellas. Los propietarios de entidades en planta sótano, que no lo sean de otras entidades del edificio, quedarán excluidos de la utilización de tales zonas comunes”. De este contenido registral cabe fundadamente extraer las siguientes conclusiones:

1.ª Se trata de un derecho real cuyo nacimiento queda sujeto a una condición suspensiva, la de que el promotor realice la construcción de otro edificio sobre la finca matriz, condición que ni se cumplió, ni se ha cumplido, ni se podrá cumplir, puesto que dicho promotor transmitió su participación indivisa en la finca, habiendo sido realizada la construcción por otra empresa que no asumió la obligación de su transmitente. Por ello dicho derecho real no podrá nunca llegar a existir a menos que, voluntariamente, lo consientan los propietarios de la comunidad del Edificio (...), tanto por vía de acción como por vía de omisión, en cuyo caso serán ellos los responsables de los perjuicios que les puedan ocasionar por la sobrecarga de uso de los elementos comunes a que se refiere el informe pericial que se acompaña.

2.ª Confirma lo anterior y resulta ciertamente relevante que en ninguno de los recursos presentados y en las resoluciones judiciales a que dieron lugar aquéllos se

aluda a la existencia del derecho real de servidumbre, sino que siempre las referencias lo son a la mera inscripción registral del mismo.

3.<sup>a</sup> En realidad, según resulta del fundamento de derecho tercero de la sentencia de 4 de diciembre de 2013, el derecho inscrito no parece ser sino el trasunto registral de la obligación asumida por la promotora Permacons, S.A., cuando procedió a la venta de los elementos independientes del Edificio (...), de construir una segunda fase que comportaría la construcción de las llamadas “zonas comunes”, obligación que resultó incumplida.

4.<sup>a</sup> Se trataría de un posible derecho real que no grava individualmente a los elementos independientes en que se dividió horizontalmente el Edificio (...), sino a determinados elementos comunes del mismo, cuya constancia registral se encuentra en la finca 7.664.

5.<sup>a</sup> Que no existiendo, ni pudiendo llegar a existir el derecho de servidumbre en la realidad, lo único que subsiste es la inscripción registral del mismo, inscripción que está llamada necesariamente a extinguirse una vez que el Ayuntamiento de Vila-seca cumpla el mandato contenido en el fallo de la sentencia, dados los términos imperativos en que está formulado el mismo.

Cuarto. Por otro lado, dada la referencia que en el escrito se hace a la condición de terceros de buena fe de los propietarios del Edificio (...), con transcripción de parte de los fundamentos jurídicos de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso (transcripción errónea pues en esta nunca se habla del art. 34 de la Ley Hipotecaria sino del art. 38 de la misma, que tampoco se refiere a la figura del tercero), debe señalarse que la condición de tercero de un titular inscrito es algo que escapa a las facultades calificadoras del registrador dada la limitación de los medios de que puede servirse, por lo que la determinación de si concurren o no los requisitos exigidos legalmente para gozar de la protección que las leyes le otorgan, es algo que corresponde en exclusiva a los Tribunales de Justicia.

Es cierto que la sentencia de 4 de diciembre de 2013, a los efectos de rechazar la inscripción de la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, bajo el entendimiento de que dicha inscripción llevaría consigo la reinscripción de la servidumbre, manifiesta “obiter dicta” y no como “ratio decidendi”, la condición de terceros de buena fe de los propietarios del Edificio (...) con referencia errónea al art. 38 de la Ley Hipotecaria; pero también lo es que, aparte de que un procedimiento contencioso-administrativo entre comunidades de propietarios y el Ayuntamiento en el que no tienen intervención individual los propietarios afectados, no parece ser el más adecuado para acreditar la concurrencia de las exigencias establecidas legalmente para la existencia del tercero, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña rechaza expresamente que aquélla sentencia pueda dilucidar cuestiones de derecho privado, dejando claro en su fundamentación jurídica que la inscripción del fallo de dicha sentencia trae consigo que la inscripción de la servidumbre recobre toda su eficacia.

Por lo demás señalar que las referencias al art. 34 de la Ley Hipotecaria no parecen ser las más apropiadas al caso, sino que parece más correcto que, la protección al tercero, provenga de lo establecido en el art. 32 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. El alcance de las facultades calificadoras del registrador cuando la documentación cuya inscripción se pretende es de carácter judicial, presenta diferencias frente al régimen general del art. 18 de la Ley Hipotecaria.

La materia la regula el art. 100 del Reglamento Hipotecario al disponer que “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”.

El precepto reglamentario ha sido objeto de una reiterada interpretación y aplicación por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado a los efectos de determinar el alcance las facultades calificadoras teniendo declarado a este respecto la resolución de 8 de octubre de 2013 que “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. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución". En el presente caso debe señalarse que el objeto de contienda es una inscripción de servidumbre sobre los elementos comunes de un edificio dividido horizontalmente que, de existir, aprovecharía a los titulares de los elementos privativos de otra división horizontal, supuestos éstos en los que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2001, considera que es suficiente a los efectos indicados anteriormente con la intervención de la comunidad de propietarios, no siendo necesaria que la demanda se dirija individualmente contra cada uno de los miembros de la propiedad horizontal que pueda verse afectada por la sentencia que en definitiva llegue a dictarse.

Desde otro punto de vista, y a la par que se limita el alcance de las facultades calificadoras del registrador cuando de documentos judiciales se trata, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado suaviza notablemente las exigencias del principio de rogación y así la resolución de 18 de enero de 2012 declara que "Planteada en los términos citados la cuestión suscitada en el presente expediente, para su resolución ha de recordarse que si bien, según ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados... sin embargo tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007). En este mismo sentido ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 2005) que resulta indiferente que en la documentación judicial presentada al Registro se utilice una terminología que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa o carente de rigor y precisión siempre que quede claro cuál es el contenido de transcendencia real de la correspondiente resolución judicial, de forma que «la orden del juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa", a lo que debe añadirse conforme a la resolución de 8

de octubre de 2013 que "... las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles en los libros del Registro... mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma..." y que "... las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia..." En el presente caso, sin perjuicio de lo establecido en el art. 71 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, debe señalarse que es en la sentencia que resuelve un recurso de apelación interpuesto en ejecución de sentencia, por lo que no cabe ninguna otra posibilidad de actuación judicial posterior, donde se dispone la inscripción del fallo de la sentencia dictada en el procedimiento contencioso, a la par que se modifica en parte el contenido de la misma, por lo que era obligación del registrador, en su función constitucional de colaborar con las autoridades judiciales, extraer el resto de consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y practicar todos los asientos pertinentes a fin de que el mandato derivado de las sentencias tuviese el adecuado reflejo registral.

Sexto. Entrando ya en el examen de los pronunciamientos judiciales y de los asientos practicados a la vista de los mismos a fin de comprobar si existe o no el error alegado por la solicitante, manifiesta ésta en su escrito que la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia en el recurso de apelación presentado frente al auto recaído dictada en procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de lo Contencioso se limitaba a ordenar "Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia" y que la inscripción de la carga de la servidumbre ha provocado una grave alteración del sentido de la sentencia.

Con carácter previo debe señalarse que los asientos del Registro de la Propiedad, una vez practicados, no son documentos abstractos que limitan su eficacia a aparecer en el historial de la finca siendo objeto de publicidad registral, ni inocuos en el sentido de que no producen efectos en relación a los asientos preexistentes, como parece entender la solicitante. Cualquier asiento que se practica en el Registro de la Propiedad produce efectos en relación a las situaciones jurídicas que resultan de los asientos anteriores. Por eso, en este caso, la inscripción del fallo de la sentencia no podía limitarse a practicar un asiento que hiciese público ese fallo, sino que el alcance de dicho fallo tiene que producir, necesariamente, efectos en relación a los asientos anteriores.

La solicitante parece dar a entender que lo que único que debería haber realizado el registrador era una simple inscripción haciendo constar el fallo de la sentencia, expresión ésta que no es sino trasunto literal de lo establecido en el art. 107.1 de la ley reguladora del procedimiento contencioso-administrativo, sin ninguna otra actuación registral en orden a los asientos preexistentes y esta conclusión, con pleno respeto a la opinión de la solicitante, no parece pueda ser sostenida jurídicamente.

El Registrador, cuando una vez calificada la documentación judicial referida, practicó la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 7.664 procedió a extraer las consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y, en su consecuencia, cancelar la inscripción 3.<sup>a</sup> causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y como efecto de esta cancelación y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias, conforme resulta de la interpretación de los diversos fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica de los mismos, a revitalizar la inscripción 2.<sup>a</sup> a la que se habían trasladado las cargas que afectaban a las fincas de procedencia.

¿Cuál era el contenido de dicho fallo que, según la opinión de la alegante, era lo único que debería haberse consignado registralmente? Del conjunto de la documentación que se tuvo a la vista al calificar e inscribir presenta un triple contenido:

1.º La nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias por las que se cancelaron las cargas registrales que existían sobre la finca 7664 por falta de motivación.

2.º La retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias.

3.º El mandato al Ayuntamiento de Vila-seca para que especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 con el planeamiento y la reparcelación, dando oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha cargas a favor de los titulares del predio dominante (finca registral 46.293); indemnización ésta que modifica el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el sentido de que “no puede extenderse a la cancelación de la servidumbre más allá de la efectiva inscripción del fallo de la sentencia en el Registro de la Propiedad, momento en el cual, por la anulación de la cancelación, la servidumbre recobrará toda su eficacia” (fundamento de derecho séptimo), por lo que ordena en el fallo “que se fije a favor de la apelante una indemnización por los daños y perjuicios causados como consecuencia de la cancelación del acuerdo declarado nulo de 7 de junio de 2004 de la servidumbre constituida a favor de su finca, entre la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad de su cancelación y la fecha en la que se inscriba con plenos efectos el fallo de la sentencia que declaró la nulidad de ese acuerdo”.

Por otro lado, debe señalarse que no todo el contenido de los fallos judiciales puede acceder al Registro de la Propiedad, sino sólo aquello que tiene trascendencia real por implicar la constitución, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de derechos reales (art. 2 de la Ley Hipotecaria) y en el fallo de la sentencia lo único que tiene trascendencia real, a juicio del registrador que suscribe, es la declaración de nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias y en cuya virtud se canceló la inscripción de las servidumbres que gravaban a la finca 7664.

En cuanto a las consecuencias registrales que, en orden a inscripciones preexistentes, tiene la inscripción de dicho fallo se hace necesario distinguir entre:

1.º La declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias trae como consecuencia directa y necesaria la cancelación de la inscripción 3.ª causada por aquéllas. Así, establece el art. 97.3 de la Ley Hipotecaria que procede la cancelación total de las inscripciones “cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho”.

Se trata de una consecuencia que, al igual que la revitalización de la inscripción de la servidumbre, no aparece expresamente recogida en el fallo de la sentencia, pero se infiere de manera directa e indubitada de los diversos fallos judiciales, así como de lo dispuesto en la ley. En este sentido el art. 173 del Reglamento Hipotecario dispone que “Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción”. Es decir, no exige para la cancelación de una inscripción causada por un título que ha sido declarado judicialmente nulo de pleno derecho que la sentencia disponga expresamente la cancelación de la inscripción afectada, sino que basta con que en el título se declare la nulidad del título inscrito para que se verifique la cancelación. Otra solución llevaría a la anomalía jurídica de que el Registro podría publicar, con los efectos asociados a la publicidad registral, de un lado la existencia de un asiento en el que el título del que deriva ha sido declarado nulo, y de otro, en un asiento posterior, la propia declaración de nulidad del anterior título inscrito. La propia solicitante no plantea problema alguno en cuanto a esta cancelación a pesar de que, como se ha indicado, tampoco aparece explícitamente recogida en los diferentes fallos judiciales.

2.º La revitalización de la inscripción 2.ª relativa a las servidumbres expuestas como consecuencia de la declaración de nulidad del título que dio lugar a la cancelación de las mismas por la inscripción 3.ª

Se trata de una cuestión cuyo análisis aparece ciertamente como más complicado y para cuya solución resulta especialmente relevante la fundamentación jurídica de las dos sentencias dictadas.

No debe caber duda alguna que la finalidad del procedimiento contencioso era la reinscripción sobre la finca 7.664 de las servidumbres inscritas a favor de la finca 46.293. Así en el suplico de la demanda inicial se hacía constar que "... con el fin de que la finca registral 46.293, como predio dominante, pueda recuperar las servidumbres que a su favor se le han cancelado en el predio sirviente...", en el fundamento jurídico segundo de la sentencia de 4 de diciembre de 2013 último párrafo se significaba en el inciso final de su último párrafo que "Es sobre esta finca sobre la que se produce la cancelación de la servidumbre de uso de zonas comunes por las operaciones jurídicas complementarias en el año 2004 y que reclama la recurrente que vuelva a constar registralmente" y en el suplico 3.º de la demanda de ejecución de sentencia se solicitaba "Que sin perjuicio de cuanto antecede se libre mandamiento al Registro de la Propiedad de Vila-seca en que haciendo constar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias n.º 450/2004 por el que se canceló las cargas registrales que sobre la parcela resultante n.º 7 (actual finca registral n.º 7664) existían previamente al expediente de reparcelación n.º 301/2002 de la UA PI-2 de Vila-seca, se revitalicen aquellas cargas en favor de la registral n.º 46.293 hasta tanto en cuanto no se tome otro acuerdo que las cancele", expresiones éstas que se reiteraban en la sentencia de 20 de julio de 2016. La posibilidad de que el recurso contencioso-administrativo pueda extenderse a estos extremos resulta de lo establecido en el art. 31.2 de la ley reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativo.

La solicitud de la declaración de nulidad del acuerdo por el que se aprobaron las operaciones jurídicas complementarias no era sino el medio necesario para llegar a la reinscripción de las servidumbres, conforme se infiere necesariamente de toda la documentación judicial aportada.

No obstante, y en esto hay que convenir con la solicitante, ninguno de los fallos de las dos sentencias dispone expresamente la reinscripción de la servidumbre, al igual que tampoco dispone expresamente que se cancele la inscripción causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y ésta, como se justificó, es una consecuencia necesaria de la inscripción del fallo. Sin embargo, de la fundamentación jurídica de ambas sentencias se infiere de manera directa que la inscripción del fallo declarando la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, conlleva necesariamente la reinscripción de la servidumbre.

En este sentido, la sentencia de 4 de diciembre de 2013 al declarar la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias, declaración de nulidad que obviamente debería tener acceso al Registro conforme a lo establecido en el art. 107.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, rechaza la inscripción de dicha nulidad porque la misma llevaría necesariamente la reinscripción de las servidumbres, entendiendo que esa reinscripción no es viable dada la condición de terceros de buena fe de los propietarios del Edificio (...) (condición que funda erróneamente en el art. 38 de la Ley Hipotecaria), de ahí que ordene fijar una indemnización a favor del recurrente por la cancelación de la servidumbre.

Partiendo de una perspectiva distinta, la sentencia de 20 de julio de 2016 llega a la misma conclusión, esto es que la inscripción de la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias lleva consigo la reinscripción de las servidumbres, así:

1.º Cuestiona que la sentencia de 4 de diciembre 2013 pueda contemplar "... cuestiones de derecho privado relativas a la servidumbre en cuestión, cuyo conocimiento corresponderá, en su caso, a los órganos jurisdiccionales del orden civil...", (fundamento jurídico 7 último párrafo), lo que no se puede interpretar sino en el sentido de que la posible cualidad de terceros de los propietarios del Edificio (...) no es algo que deba

impedir la inscripción de la nulidad de las operaciones jurídicas complementarias en el procedimiento contencioso-administrativo.

2.º Establece, por tanto, la necesaria inscripción del fallo de la sentencia.

3.º Modifica la sentencia del Juzgado de lo Contencioso en cuanto a la indemnización en favor de la recurrente, que no debe ser por la cancelación de la servidumbre, sino matizando que dicha indemnización "... obviamente, no puede extenderse a la cancelación de la servidumbre más allá de la efectiva inscripción del fallo de la sentencia en el Registro de la Propiedad, momento en el cual, por la anulación de la cancelación, la servidumbre recobrará toda su eficacia" (fundamento de derecho octavo párrafo primero). Es decir, establece de manera explícita no sólo que la declaración de nulidad de las operaciones jurídicas complementarias debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, sino que la inscripción del fallo de la sentencia lleva consigo la reinscripción de la servidumbre, de ahí que limite el importe de la indemnización a los daños y perjuicios causados, debiéndose fijar no por la cancelación definitiva de la servidumbre, sino por el tiempo transcurrido desde que se canceló la servidumbre hasta que se inscriba el fallo de la sentencia, en cuyo momento la inscripción registral de la servidumbre recobrará toda su eficacia.

Por otro lado, el fallo de la sentencia de 4 de diciembre de 2013 lleva a la misma conclusión por cuanto la retroacción de las actuaciones al momento de la iniciación del expediente de operaciones jurídicas complementarias implica la reinscripción de la servidumbre puesto que en el momento al que se retrotraen las actuaciones dicha inscripción se encontraba vigente, imponiéndose un mandato terminante a la Administración actuante cuyo cumplimiento determinará la definitiva cancelación de la inscripción de la servidumbre, dado que ninguna otra resolución puede adoptar el Ayuntamiento a la vista de los términos concluyentes en que el fallo judicial está formulado.

Por tanto, no se aprecia la existencia de ningún error de concepto en los asientos practicados que pueda ser rectificado por las vías previstas en la legislación hipotecaria, salvo en su caso, el que pudiera estar motivado "... por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo...", cuya rectificación requiere necesariamente la correspondiente resolución judicial (art. 219 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, no nos encontramos ante la existencia de error de concepto alguno, sino ante la práctica, a la vista de la documentación presentada y previa su calificación, de una serie de asientos que, conforme a lo establecido en el art. 1 de la Ley Hipotecaria, "... están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en los términos establecidos en esta Ley" y cuya rectificación requiere el consentimiento de todas las personas a las que dicho asiento concede algún derecho o, en su defecto, resolución judicial firme en procedimiento en que sean parte todos aquéllos a quienes el asiento conceda algún derecho (art. 40, letra d) de la Ley Hipotecaria).

La inexistencia de error de concepto en la inscripción principal implica la imposibilidad de cancelar separadamente las notas de referencia practicadas en los folios abiertos a los elementos independientes.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho el registrador que suscribe resuelve denegar la rectificación del error de concepto solicitada.

Frente a la presente calificación caben las siguientes actuaciones, por su parte: (...)

Vila-seca, a 27 de marzo de 2018. El registrador (firma ilegible), Fdo. Juan Pablo de la Cruz Martín.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. A. T., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vila-seca, interpuso recurso el día 8 de mayo de 2019 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

## «Hechos y fundamentos:

Primero. Que mediante Sentencia del Juzgado Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, se estima el “recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) Vilaseca contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Imita de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral número 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retro trayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planteamiento y la reparcelación, dando oportuna audiencia a los interesados u fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante finca registral número 46.293”.

Por tanto, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Tarragona, falla a favor de la C.P (...), declarando nulo el acuerdo municipal y obligando al Ayuntamiento de Vila-Seca a que retrotraiga el expediente administrativo, dando audiencia a los interesados e indemnizando por la cancelación de dicha carga a los titulares del predio dominante, es decir, a la C.P de (...), ya que, como establece en el último párrafo del Fundamento de Derecho Cuarto de la mencionada Sentencia “procederá a retrotraer las actuaciones al momento anterior a la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias para que, de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, se proceda en su caso a motivar la cancelación de la carga registral a favor de un tercero ajeno a la reparcelación. Lo que también es claro es que precisamente por la condición de 3.º de buena de los codemandados (que adquirieron la finca en el año 2008 una vez cancelada la servidumbre) y en aplicación del art. 34 LH no será viable en estos momentos la reinscripción de dicha carga, por lo que de conformidad con el art. 123.1 RGU del Ayuntamiento deberá explicar no sólo las razones de la incompatibilidad sino también fijar una indemnización a favor del recurrente por la cancelación de la carga registral con cargo a la reparcelación operada en el año 2002”.

Aportamos como Documento núm. 1, Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013.

Segundo. Que ante la inactividad del Ayuntamiento de Vila-Seca, los demandantes, la C.P (...) y D. F. E. S., promovieron expediente de Ejecución de Sentencia núm. 17/2014, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragoza [sic], que mediante Auto n.º 6/2015 fallo “No ha lugar a despachar la ejecución forzosa de la sentencia dictada por este Juzgado en fecha 4 de diciembre de 2013 en la medida en que la misma consta ya debidamente ejecutada”.

La C.P (...) y D. F. E.S., interpusieron recurso de apelación frente a este Auto n.º 6/2015, ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015, que dictó Sentencia n.º 627 el 20 de julio de 2016, que falló “Estimar las peticiones tic esa parte tic ejecución de la sentencia dictada por el juzgado Contencioso-administrativo núm. 2 de Tarragona, en autor [sic] 578/2012 de 4 de diciembre de 2013, y en consecuencia:

Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia.”

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Sentencia n.º 627 de Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, se debería haber

escrito el fallo de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, en el Registro de la Propiedad de Vila-seca. (...)

Tercero. A mediados del mes de julio de 2018, el registrador del Registro de la Propiedad de Vila-seca procedió a inscribir, apareciendo en la información registral de cada una de las fincas de la C.P del Edificio (...), en el apartado cuarto relativo a las cargas “Servidumbre gravada por procedencia con las Servidumbres que constan en la inscripción 2.ª de la finca matriz, registral número 7.664” (...).

Cuarto. Que, ante el perjuicio causado a la C.P del Edificio (...) por la inscripción de la carga de la servidumbre realizada por el Registro de la Propiedad de Vila-seca, se encargó la realización de un Informe de valoración sobre servidumbre de paso de calle (...) Vila-Seca, realizado por el Arquitecto D. R. G. M., sobre el valor del conjunto de las viviendas con la existencia de las servidumbres, teniendo en cuenta la minusvalía que se produce al sobrecargar de usuarios las zonas comunes (se pasa de 69 viviendas a 149), y como consecuencia quedar infradotadas para el nuevo número de usuarios, en el que concluye que la minusvaloración sufrida por la inscripción de la servidumbre en el Edificio (...) como predio sirviente asciende a la cantidad de 365.055,44 €.

Tal y como dice el Registrador en el apartado tercero de su contestación a la solicitud de rectificación de la inscripción por error de concepto “nuestro ordenamiento establece la presunción iuris tantum de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”, por tanto, aunque estemos ante un derecho real inscrito en el Registro que no existe en la realidad, este hecho constituye una minusvaloración de la propiedad, al suponer una carga real para un futuro comprador (...)

Quinto. Que mediante Junta General Extraordinaria de fecha 10 de noviembre de 2018, se acordó encargar al despacho (...), D. A. A. C. y Doña D. A. T., que llevaran a cabo las acciones pertinentes por la inscripción de la servidumbre en sus fincas, entre ellas la reclamación ante el Registro de la Propiedad de Vila-Seca y ante la Dirección General de los Registradores y del Notariado (...)

Sexto. Que, el 7 de marzo de 2019, se presentó ante el Registro de Propiedad de Vila-Seca, solicitud de rectificación de la carga inscrita en la finca registral núm. 7.664 de la C.P del Edificio (...) de Vila-Seca, en base a la existencia de un error de concepto.

Con fecha 9 de abril de 2019, nos notificaron la contestación del Registro de la Propiedad de Vila-Seca, por la que procede a acordar “la inexistencia de error de concepto en la inscripción principal, lo que implica la imposibilidad de cancelar separadamente las notas de referencia practicadas en los folios abiertos a los elementos independientes”.

Que no estando conformes con la resolución del Registro de la Propiedad de Vila-Seca, por la que procede a declarar la inexistencia de error de concepto en la inscripción principal, venimos a realizar las siguientes

Alegaciones:

Única. Reiteramos que nos encontramos ante un error de concepto. recogido en el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, puesto que la inscripción de la carga en el título, ha supuesto una variación de su verdadero sentido.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto, que son los siguientes:

- El acuerdo unánime de los interesados y el registrador o, en su defecto, resolución judicial.
- La rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados, o siempre que el hecho que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus resoluciones de fecha 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio y 10 de noviembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 12 de marzo de 2012, y 13 de febrero de 2017, establece “la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren u acrediten el error padecido”.

En nuestro caso, solicitamos la rectificación de la inscripción de la carga en el título, en base a las resoluciones judiciales aportadas:

– Sentencia del juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, por el que se declara nulo el acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004, y acuerda retrotraer el expediente administrativo e indemnizar a los titulares del predio dominante.

En esta Sentencia, no se acuerda reinscribir las cargas registrales sino todo lo contrario, en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia, se dice expresamente que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria hace inviable la reinscripción de la carga porque afectaría a la condición de terceros de buena fe de los codemandados (C.P del edificio [...]).

– Sentencia n.º 627 del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso-Administrativo. Rollo de Apelación de Auto n.º 315/2015, de 20 de julio de 2016, que dicto “Que se inscriba el fallo de la reseñada sentencia en el Registro de la Propiedad en el que se inscribió el acuerdo de 7 de junio de 2004, de cancelación de cargas, declarado nulo por la sentencia”.

La Sentencia es muy clara al respecto, pide exactamente que se inscriba el fallo de la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, de fecha 4 de diciembre de 2013, no dice que se inscriba la carga de la servidumbre, hecho que iría frontalmente en contra de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador, en su escrito de contestación, conviene que “ninguno de los fallos de las dos sentencias dispone expresamente la reinscripción de la servidumbre”.

En este sentido, el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999, señala que: “A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada”.

Es por todo ello que consideramos que ha habido un error de concepto, al haber procedido el registrador a inscribir la carga de la servidumbre, en vez de inscribir el fallo de la mencionada Sentencia, este hecho ha provocado una grave alteración del sentido de la sentencia, y le ha causado a los titulares de la finca del Edificio (...), una minusvaloración que asciende a la cantidad de 365.055,44 € sobre el precio de la finca, según el informe realizado por el arquitecto D. R. G. M., y dicho cálculo se basa en que la servidumbre establecida por su inscripción en el registro, entre la finca “(...)” como predio dominante, sobre la finca “(...)” como predio sirviente, supone una sobrecarga de usuarios sobre las zonas comunes tal que puede impedir el uso y disfrute pleno.»

#### IV

El registrador de la propiedad suscribió informe el día 14 de mayo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 329 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril y 2 de junio de 2016, 22 de febrero, 18 de julio y 21 de septiembre de 2017 y 23 de enero de 2018.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes:

– Con fecha 19 de enero de 2018 se dictó mandamiento por el letrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona, dirigido al registrador, en el que se dispone se dé cumplimiento al fallo de la sentencia dictada en ejecución de sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña referida y en su virtud se inscriba el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Tarragona de fecha 4 de diciembre de 2013.

– Dicho el fallo de la sentencia 4 de diciembre de 2013, hoy firme, establece: «Debo estimar y estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios (...) contra la desestimación presunta de la petición efectuada ante el Ayuntamiento de Vila-seca de fecha 19 de abril de 2012 de revisión de oficio del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vila-seca de 7 de junio de 2004 que en el marco del expediente de operaciones jurídicas complementarias número 450/2004 procedió a cancelar las cargas registrales que sobre la parcela resultante número 7 (actual finca registral 7664) existían previamente al expediente de reparcelación de la UA PI-2 de Vila-seca (expediente 301/2002), declarando la nulidad de dicho acuerdo por falta de motivación y retrotrayendo las actuaciones al momento de la incoación del expediente número 450/2004 para que el Ayuntamiento especifique las razones o motivos de la incompatibilidad de la servidumbre establecida sobre la finca registral 7664 (parcela resultante núm. 7 de la reparcelación) con el planeamiento y la reparcelación, dando la oportuna audiencia a los interesados y fijando una indemnización por la cancelación de dicha carga a favor de los titulares del predio dominante (finca registral número 46.293)».

El registrador considera que la inscripción se practicó correctamente y que no es procedente la rectificación por error de concepto.

2. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

En particular, el artículo 218 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario».

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en

un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que «a «sensu contrario» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

5. En el presente supuesto, se justifica la procedencia de la rectificación, según la recurrente, en la forma errónea de practicar la inscripción que ordena el fallo de la sentencia al considerar que no procedía la reinscripción de las cargas de las servidumbres por no establecerlo el mandamiento judicial.

Como se ha dicho, los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene, por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999.

Sin embargo, en el presente supuesto el error no resulta claramente de la inscripción, dado que el registrador, una vez calificada la documentación judicial referida, practicó la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 7.664 procedió a extraer las consecuencias registrales derivadas de la inscripción de dicho fallo y, en su consecuencia, cancelar la inscripción 3.<sup>a</sup> causada por las operaciones jurídicas complementarias declaradas nulas por la sentencia y como efecto de esta cancelación y la retroacción de las actuaciones al momento de la incoación del expediente de operaciones jurídicas complementarias, conforme resulta de la interpretación de los diversos fallos judiciales a la vista de la fundamentación jurídica de los mismos, a revitalizar la inscripción 2.<sup>a</sup> a la que se habían trasladado las cargas que afectaban a las fincas de procedencia

En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad del registrador para ello, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.