

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Recursos

II

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2010, 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 Madrid n.º 27, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por doña Cristina R. A. y don Pedro R. A. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.

HECHOS

I

El 11 de marzo de 2009 se expidió por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid mandamiento ordenando al Registro de la Propiedad 27 de Madrid la toma de anotación preventiva del embargo ordenado por providencia de 27 de febrero del mismo año sobre la finca 2/23278 de dicho Registro.

Presentado dicho mandamiento el 17 de abril de 2009 en el Registro de la Propiedad de Madrid 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 2.8 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña R. A. Cristina, el día 17/04/2009, bajo el asiento número 1751, del tomo 30 del Libro Diario y número de entrada 846, que corresponde al mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid, en autos 1230/2008, de fecha 11/03/2009, ha resuelto suspender la anotación ordenada en tanto se aclare las cantidades correspondientes a cada demandante en las cantidades reclamadas, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe recurso (...) Madrid, 23 de abril de 2009. La Registradora (firma ilegible). Fdo: María del Carmen Iglesias Mayoralgo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Cristina R. A. y don Pedro R. A. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 25 de mayo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que no son conductes de la finca sino meros acreedores; 2.º Que en consecuencia consideran no les es aplicable el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

IV

La Registradora elevó el expediente a este Centro Directivo, expresando que hacía valer su nota como informe en caso necesario, el día 27 de mayo de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1137 y 1140 del Código Civil; artículos 3, 9, 42, 72 y 73 de la Ley Hipotecaria; artículos 584, 613 y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 51, 54 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1998 y 30 de noviembre de 2006; y la Resolución de este Centro Directivo de 18 de marzo de 2006.

Se debate en este recurso la posibilidad de anotar o no un mandamiento de embargo ordenado en procedimiento seguido por dos personas, acreedores solidarios de un crédito, contra su deudor. La Registradora deniega la práctica de la anotación preventiva de embargo por entender que debe indicarse la cuota o parte perteneciente a cada uno de los acreedores.

1. La cuestión ha de resolverse con base en la naturaleza jurídica de las anotaciones de embargo. Como ha reiterado este Centro Directivo el embargo es una afección real en virtud de la cual el bien trabado queda vinculado «erga omnes»

al proceso en el que se decreta –y no al crédito que lo motiva– al efecto de facilitar la actuación de la Justicia. La anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución de 18 de marzo de 2006 entre otras).

2. Partiendo de estas consideraciones, debe determinarse si procede o no exigir la determinación de cuotas en la anotación preventiva del mismo. Al respecto, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige la fijación de las mismas en las inscripciones de porciones indivisas de derechos. Si consideramos, como se desprende de la jurisprudencia y doctrina citada, que el embargo no tiene naturaleza de derecho real, sino de mera afección de los bienes a las consecuencias de un procedimiento, hemos de concluir que las exigencias del artículo 54 del Reglamento Hipotecario no son aplicables a las anotaciones preventivas de embargo, máxime cuando, como en el presente caso, se trata de un embargo ordenado en procedimiento seguido a instancia de varios acreedores solidarios, en el que cualquiera de ellos puede ejercitar el crédito por la totalidad (cfr. artículos 1.137, 1.140 y 1.142 del Código Civil). Por ello, considerado que la anotación del embargo no altera la naturaleza del crédito, no cabrá exigir la fijación de las cuotas que representa el crédito del actor en la cantidad total reclamada.

3. No puede mantenerse a este respecto que según lo establecido en el artículo 72 de la Ley Hipotecaria, las exigencias de las inscripciones previstas en el artículo 54 del Reglamento deban extenderse también a las anotaciones de embargo. Del tenor del artículo 75 de la misma Ley, en relación con lo establecido en el artículo 30, resulta que la especificación de las cuotas que representan el

crédito de cada actor dentro de la cantidad reclamada en el procedimiento no figura entre los requisitos esenciales de la anotación, pues lo importante es que quede claro el procedimiento ejecutivo al que queda afecta la finca dentro del cual podrá vencer el crédito del actor o el titular de un crédito de mejor derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 9 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2010, 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 Madrid n.º 31, por la que suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial de división de herencia. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por doña María M. R. y doña Feliciano M. R. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 31, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que suspende la inscripción del Testimonio de un Auto judicial de división de herencia.

HECHOS

I

Mediante Auto de fecha 7 de julio de 2008 del Juzgado de Primera Instancia número 71 de Madrid, dictado por la Magistrado-Juez, doña Ana Alonso Rodríguez-Sedano, se dispuso. «1. Se aprueban las operaciones divisorias de la herencia de la finada doña Jacinta R. E. por el contador D. Jaime C. R. con las rectificaciones siguientes: en las páginas 17, 18 y 19 del cuaderno particional de 27 de junio de 2007, correspondiente a la partición e hijuelas de los herederos de don Esteban M. G. en el concepto 25% obras realizadas, la cantidad que debe constar es 2.182,57 y no la de 2.354,37, las cuales se protocolizarán en la Notaría que por turno corresponda. 2. Ofíciase al Sr. Decano del Colegio Notarial de Madrid para que participe el notario a quien por turno corresponda la protocolización y conocido, remítansele las operaciones divisorias y testimonio del presente auto».

II

Presentado Testimonio del indicado Auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 31, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en el mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: I. Con fecha 16 de abril último, se presentó en este Registro el testimonio del auto, que antecede, causando el asiento 1.153 del Diario 79. 2. En dicho documento se aprueban las operaciones divisorias de la herencia de doña Jacinta R. E. y don Esteban M. G. 3. Que en dicho Auto, en su parte dispositiva, epígrafe 1.º, se dice literalmente: «Se aprueban las opera-

ciones divisorias de la herencia..., las cuales se protocolizarán en la notaría que por turno corresponda». 4. Que dicha protocolización, no se ha llevado a cabo, a tenor de lo que dicen los artículos 787.2 y 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. No se acredita el pago o la comunicación al Ayuntamiento de Madrid, a los efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. II. Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que dice: «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. 2. Artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dice: «Pasado dicho término sin hacerse oposición o luego que los interesados hayan manifestado su conformidad, el tribunal llamará los autos a la vista y dictará auto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas. 3. Artículo 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dice: «Entrega de los bienes adjudicados a cada heredero.

1. Aprobadas definitivamente las particiones, se procederá a entregar a cada uno de los interesados lo que en ellas le haya sido adjudicado y los títulos de propiedad, poniéndose previamente en éstos por el actuario notas expresivas de la adjudicación. 2. Luego que sean protocolizadas, se dará a los partícipes que lo pidieren testimonio de su haber y adjudicación respectivos. 3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando se haya formulado por algún acreedor de la herencia la petición a que se refiere el apartado 4 del artículo 782, no se hará la entrega de los bienes a ninguno de los herederos ni legatarios sin estar aquellos completamente pagados o garantizados a su satisfacción. 4. Conforme a lo establecido en el Art. 9.5º de

la Ley Hipotecaria, toda inscripción que se haga en el Registro expresará, entre otras circunstancias, «la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse», y según se recoge en el Art. 51.9.º del Reglamento Hipotecario, la inscripción de «la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinará conforme a las siguientes normas: a. Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad [...]». 5. Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006 de 4 de julio de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y Ordenanza fiscal Reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, B. O. C. M. de 18 de diciembre de 2.006. Contra esta calificación (...) Madrid, a veintitrés de abril de dos mil nueve. La Registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María M. R. y doña Feliciano M. R. interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 26 de mayo de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1. Insuficiencia del Auto aprobatorio de las operaciones particionales y del cuaderno que las contiene como título inscribible. Las normas jurídicas deben interpretarse en el sentido más favorable para que produzcan efecto; es decir, deben postergarse interpretaciones abrogantes, como aquella que entendiéndose que la Ley de Enjuiciamiento Civil ha pretendido derogar o, de hecho, ha derogado el artículo 3 de la Ley Hipotecaria en aquel de sus extremos que reputa títulos válidos para la inscripción los expedidos por autoridades judiciales. Por el contrario, una interpretación armónica del Ordenamiento en su conjunto es aquella que concede validez

simultánea a todos sus preceptos, por ello debe rechazarse que el artículo 788 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, haya impuesto monopolísticamente, y con derogación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, la necesidad de protocolizar notarialmente las operaciones divisorias judicialmente aprobadas. Y es que en un sistema regido por el principio dispositivo como es el régimen procesal civil: a) el que el Juez del proceso divisorio mande que se proceda a la protocolización notarial debe entenderse como una opción que en modo alguno impide a los interesados, si a su derecho conviene, intentar alternativamente la inscripción presentando ante el Registro, por sí mismos, el título judicial. Carece de sentido atribuir imperatividad máxima a una diligencia en sí misma renunciable por el interesado, sin perjuicio para el desarrollo del proceso (pues a estas alturas está ya finalizado), para el orden público procesal, o para el interés público implícito en la protocolización (que queda perfectamente garantizado con la intervención del fedatario judicial), más aun cuando nada impide que alguno de los interesados pueda, si quiere, obtener un acta notarial. Entendemos que las afirmaciones efectuadas, relativas a la suficiencia como título formalmente válido para la inscripción el testimonio del auto judicial aprobatorio de la partición de bienes practicada en proceso de división de herencia, son defendibles conforme al criterio ya expresado por la Dirección General de Registros y del Notariado, a la que tenemos el honor de dirigirnos, en su resolución de 13 de abril de 2000, en la que expresamente se mantuvo bien es verdad que en relación con la Ley de Enjuiciamiento Civil 1881, pero sobre la base de razones perfectamente extrapolables a un texto mimético, la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. Que debe señalarse que es cierto que el artículo 1.081 Ley de Enjuiciamiento Civil prevé la protocolización de las actuaciones seguidas en el juicio voluntario de testamentaría,

cuando hay conformidad de los interesados al proyecto particional del contador; y que el 1.092, párrafo 2.º del mismo texto legal, dispone que una vez protocolizadas las operaciones particionales, se dará testimonio a los interesados que lo soliciten. Ahora bien, de aquí no se sigue necesariamente que el único título formal para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones respectivas, sea ese «testimonio» del acta notarial de protocolización, pues debe tenerse en cuenta al respecto: a) que conforme a los artículos 3 y 14 Ley Hipotecaria y 80 Reglamento Hipotecario, uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determinan las adjudicaciones efectuadas a cada interesado»; b) que sin prejuzgar ahora sobre la específica naturaleza de las operaciones particionales realizadas a través del cauce procedimental del juicio voluntario de testamentaría cuando media la conformidad —o no hay oposición— de los interesados al proyecto elaborado por los contadores nombrados al efecto, es lo cierto que se trata de actuaciones estrictamente judiciales (cfr. artículos 1.054 y siguientes Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente, los artículos 1.080 y 1.084), correspondiendo por tanto al Secretario judicial en exclusiva dar fe de las mismas «con plenitud de efectos» (cfr. artículos 249, 1.080 Ley de Enjuiciamiento Civil y 281 Ley Orgánica del Poder Judicial), de modo que el testimonio del auto aprobatorio de dicha partición expedido por el Secretario judicial es documento público (1.216 Código Civil, 281 Ley Orgánica del Poder Judicial y 646.3.º y 10 Ley de Enjuiciamiento Civil) que acredita plenamente no sólo la realidad del acto particional, sino además, su eficacia en tanto que, aprobado judicialmente, puede exigirse su cumplimiento (cfr. artículo 1.092.1 Ley de Enjuiciamiento Civil); c) que sin prejuzgar ahora sobre la vigencia de esa necesidad de protocolización no-

trarial de las actuaciones judiciales seguidas, a la vista del nuevo artículo 287 Ley Orgánica del Poder Judicial que encomienda al Secretario judicial el deber de custodiar los autos, el acta notarial respectiva se limitará a incorporar al protocolo del Notario autorizante en cumplimiento del mandato judicial respectivo, los autos, seguidos, pero no tiene por objeto documentar una nueva prestación del consentimiento por los coherederos e interesados en la partición realizada (cfr. artículos 211 y 213 Reglamento Notarial), de modo que no añadiría al testimonio judicial del auto aprobatorio de la partición incluido en la documentación protocolizada, un efecto probatorio del que no gozase ya por sí mismo b) Que prueba de que no se ha incumplido lo resuelto judicialmente, como de que tampoco se causa ningún perjuicio al interesado que prefiera la protocolización es que nada impide al mismo entenderse con el Notario designado, a fin de obtener por su cuenta el correspondiente acta notarial; por tanto, no hay incumplimiento de resolución judicial, sino posibilidad de cumplimiento voluntario. II. En subsanación del defecto consistente en no aportar los documentos nacionales de identidad de los interesados directa o indirectamente en la inscripción el recurrente los incorpora en el escrito del recurso. En subsanación del defecto consistente en infracción de lo dispuesto en la Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006 de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid aportan: a) la declaración -liquidación correspondiente al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos satisfecho por la transmisión mortis causa a favor de María M. R. como heredera de Bernardo M. b) en relación con las transmisiones "mortis causa" de Esteban M. y Jacinta R. las declaraciones previstas en la correspondiente Ordenanza Fiscal aprobada por la Corporación Municipal en los casos de transmisión sin cuota a ingresar, por haber prescrito la acción de la Administración

tributaria para determinar la deuda mediante la oportuna liquidación».

IV

La Registradora emitió informe el día 2 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 14 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero; artículo 128 del Reglamento Notarial; y Resolución de esta Dirección General de 13 de abril de 2000.

1. Se debate en el presente recurso si para la inscripción de una partición judicial, acordada sin oposición, es suficiente el testimonio del Auto expedido por el Secretario judicial, o si, por el contrario, se precisa además su protocolización notarial. En el Auto testimoniado, la Magistrado-Juez ordena al Decano del Colegio Notarial de Madrid «para que participe el notario a quien por turno corresponda la protocolización y conocido, remítanse las operaciones divisorias y testimonio del presente auto».

2. Como precisión previa debe advertirse de que no serán objeto de resolución los otros dos defectos alegados por la Registradora, toda vez que no han sido recurridos, debiéndose señalar que de conformidad con 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. En la misma línea, la Resolución del recurso sólo versará sobre los términos del mismo y de la nota de calificación del Registrador.

3. La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, siendo reiterada su exigencia en la reciente Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial, que da nueva redacción al apartado 2 del artículo 787. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante Auto y con la entrada en vigor de la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, mediante decreto del secretario judicial, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas.

4. Este Centro Directivo afirmó en su Resolución de fecha 13 de abril de 2000 la posibilidad de inscripción de la partición judicial sin necesidad de protocolización, aunque hubiera finalizado sin oposición. Sin embargo, se trataba de un supuesto distinto del actual, pues en aquel caso el propio juez que aprobó las operaciones particionales dispuso en el auto dictado la inscribibilidad directa del testimonio del mismo, subordinando tan sólo la protocolización notarial a la previa petición del interesado. En el supuesto de hecho de este expediente, ocurre lo contrario, ya que la propia Magistrado juez ordena oficiar al Decano del Colegio Notarial para que participe al Notario a quien por turno corresponda la protocolización y remitirle las operaciones divisorias y Testimonio del Auto, por lo que debe reconducirse la solución a la regla general de necesidad de protocolización notarial de la partición realizada.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 9 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2010, 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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la inscripción de testimonio de sentencia para la reanudación de tracto sucesivo. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por don David S. S. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, don Eduardo de Paz Balmaseda, por la que se deniega la inscripción de Testimonio de Sentencia para la reanudación de tracto sucesivo.

HECHOS

I

Mediante Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Navalcarnero, de fecha 10 de noviembre de 2008, se declara acreditado el do-

minio del actor por allanamiento del demandado.

II

Presentado Testimonio de dicha Sentencia, junto con Providencia de fecha 2 de diciembre de 2008, por la que se declara su firmeza, en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de no ser el Juicio Declarativo Ordinario medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Fundamentos de Derecho.—El artículo 200 de la Ley Hipotecaria establece como medios únicos para reanudar el tracto sucesivo interrumpido el Expediente de Dominio o el Acta de Notoriedad, sin ninguna referencia al Juicio Declarativo Ordinario que, por otra parte, tiene tramitación y finalidad diferentes. Además, en el testimonio de la sentencia que se pretende no se hace constar sino el allanamiento de la parte demandada a la pretensión del demandante sin que de la misma resulte ni la acreditación del fallecimiento del titular de la finca, ni la cualidad de herederos de los demandados, ni tampoco que se haya tenido en cuenta en el procedimiento a los posibles cotitulares de la finca matriz, ya que en la demanda se hace referencia a unas segregaciones no documentadas de las cuales tampoco se acredita la oportuna licencia. Contra esta calificación (...) Navalcarnero a trece de abril de dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don David S. S. interpuso recurso, manifestando: Primero.—Que en virtud de Sentencia Judicial, de fecha 10 de noviembre de 2008, derivada del procedimiento 722/2008 del Juzgado de Primera

Instancia número 4 de Navalcarnero, es dueño con carácter privativo de la tierra en el término municipal de Sevilla la Nueva, que se indica en dicha sentencia. Dicha finca fue adquirida en escritura pública otorgada en fecha 24 de octubre de 2002, número de protocolo 897, por el Notario don Luis Carlos Troncoso Carrera de Navalcarnero. Se adjunta copia de dicha escritura. Documento 1. Segundo.—Que en base a dicha Sentencia judicial, testimoniada con fecha 2 de diciembre de 2008, presenté el día 11 de marzo de 2009, la solicitud de inscripción de dicha finca en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, solicitud que quedó registrada en el asiento número 280 del Diario 20. Se adjunta copia del Testimonio de dicha Sentencia y de la demanda. Documento 2. Tercero.—El Registrador de la Propiedad, en fecha 13 de abril del año 2009, ha emitido una notificación de calificación desfavorable, denegando la inscripción al entender que la Sentencia judicial no es el medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Cuarto.—Asimismo, fundamenta su denegación, porque en el testimonio de la referida Sentencia solo se hace constar el allanamiento de la parte demandada, sin que se acrediten diversos extremos, como puede ser el fallecimiento del titular de la finca. Se adjunta la notificación de la calificación desfavorable. Documento 3. En base a lo anterior, se realizan las siguientes Alegaciones: Primera.—No es cierto que en el Testimonio solo se hace constar el allanamiento de la parte demandada. Lo que dice exactamente el fallo de la sentencia es «Se estima la demanda presentada por David S. S., condenando a María José C. S., María Amelia C. S. a estar y pasar por lo solicitado en el suplico de la demanda, que se tiene aquí por reproducido», siendo el texto de dicho suplico el siguiente: «suplico al Juzgado: Que por presentado este escrito y documentos acompañantes y sus copias, los admita,

tenga por interpuesta demanda de juicio declarativo ordinario, confiera traslado de la misma a los demandados y practicados los demás trámites se dicte Sentencia por la que: 1.º Se declare que don David S. S., es dueño con carácter privativo de la tierra en el término municipal de Sevilla la Nueva (Madrid), en el paraje conocido por «Carretera de Navalcarnero» o la «Columnas», cuya descripción exacta, según el catastro actual, es la siguiente: Tiene una superficie de 2.976 metros cuadrados. Linda Norte parcela 268 «A. R.», en realidad sus herederos, Félix G. y hermanos; sur parcela 185 «A. R.», en realidad sus herederos Félix G. y hermanos; Este parcela 235 María Luisa P. R. y oeste carretera de Sevilla la Nueva. Es la parcela 269 del polígono 4 del catastro de Sevilla la Nueva. 2.º Se ordene que dicha finca sea inscrita como nueva e independiente a favor de don David S. S. en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, previa la práctica de las oportunas operaciones registrales, incluida la correspondiente segregación sobre la finca registral 735 de Sevilla la Nueva, con cancelación de los asientos contradictorios. 3.º Se hará constar la descripción del resto de la finca matriz: Tierra discontinua constituida por dos superficies de terreno de formas irregulares, coincidente la primera con la parcela 268 y la segunda con la parcela 185 del polígono 4 del Catastro. La primera linda al norte con la parcela 236; sur con la parcela 269 de David S. S.; este parcela 235 de María Luisa P. R. y oeste Camino de Sevilla la Nueva, con una superficie catastral de 2.976 metros cuadrados. La segunda (situada más al sur que la anterior, hallándose entre ambas la porción de terreno segregada) linda Norte con parcela 269 de David S. S.; este parcela 235 de María Luisa P. R., sur parcelas 184 y 9500; y oeste carretera de Navalcarnero, cuya superficie que corresponde asignar es la residual, según Registro, es decir, 7.462 metros cuadrados. 4.º Se impongán las costas del pleito a quien se

opusiere a la pretensión de esta demanda». Segunda.—Lo que esta parte ha solicitado, de acuerdo con la Sentencia, es la inscripción de la finca de mi propiedad en el Registro como nueva e independiente, ya que entiendo que las inscripciones registrales, deben adecuarse a los titulares actuales, y en este caso existe un reconocimiento judicial de mi propiedad, no la reanudación de un tracto sucesivo. Tercera.—Que la Ley Hipotecaria, en su artículo 3 indica que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». En el presente caso, es evidente que un Testimonio de una Sentencia firme es un documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial. Cuarta.—Respecto al fallecimiento del actual titular de la finca, el recurrente no dispone de ningún certificado de defunción, ni la Ley de Protección de Datos, me permitiría obtenerlo, pero la inscripción registral vigente, dice que la finca fue adquirida el día 26 de agosto de 1887. Parece de sentido común suponer que ha fallecido.

IV

El Registrador emitió informe el día 27 de mayo de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2, 3, 20, 30, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 209 de su Reglamento; artículos 143.2 y 151.1.a) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991,

21 de enero de 1993, 24 de enero de 1994, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 22 de enero de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 29 de noviembre de 2004, 5 de octubre de 2007, 11 de julio y 27 de noviembre de 2008, 10 de noviembre de 2009, así como la de 8 de enero de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una Sentencia firme dictada en procedimiento ordinario por la que se estima la demanda del recurrente y se ordena estar y pasar por lo solicitado en el suplico de la demanda, esto es que se declare que don David S. S. es dueño con carácter privativo; se ordene que dicha finca sea inscrita como nueva e independiente y se dé nueva descripción a la finca. En el procedimiento no se han demandado a los titulares registrales, ni a los transmitentes intermedios. Según el Registrador debería haberse acudido a un expediente de dominio o acta notarial de notoriedad para reanudar el tracto sucesivo, debiéndose aportar, además, la oportuna licencia o la justificación de la no necesidad tal y como exige la legislación urbanística, para poder formalizar las segregaciones que se pretenden. Por el contrario el recurrente entiende que tiene más valor una sentencia dictada en un juicio ordinario que un expediente de reanudación de tracto.

2. A través del juicio declarativo puede lógicamente realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro, siempre que haya sido seguido contra el titular registral (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que se observen, claro está, los requisitos legales establecidos. Cabe incluso que se inmatriculen fincas o se practiquen excesos de cabida a través de juicio declarativo, como determinó este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 2009), aunque si se quiere que no tenga mera eficacia entre partes

deben cumplirse los requisitos necesarios para tales actos.

Incluso cabe afirmar que el juicio declarativo es la única forma posible para rectificar los asientos cuando el adquirente es directamente causahabiente del titular registral. En estos casos no cabe acudir a los procedimientos de reanudación de tracto del expediente de dominio ni al acta de notoriedad, sino que sólo cabe acudir al procedimiento judicial declarativo o a la aportación de los títulos intermedios.

Así lo afirmó la Resolución de 24 de enero de 1994 al establecer que la inscripción de la última adquisición, la que enlace la titularidad extrarregistral actual con la del transmitente inscrito, ha de discurrir por los cauces ordinarios (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991), a través del título material y formal adecuado (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), o en su defecto a través de declaración judicial de su existencia, obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria). Ello no supone extralimitación de la función calificadora, limitada en cuanto a los documentos judiciales a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

3. Cuando el promotor del expediente no sea directamente causahabiente del titular registral —como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente— ya puede acudir al expediente de dominio, pero eso no excluye poder acudir a un juicio declarativo. Porque el juicio declarativo, sea a través de las reglas del juicio ordinario o del verbal, es un medio general de rectificación de los asientos del Registro (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), mientras que el expediente

de dominio y el acta de notoriedad son procedimientos sólo aplicables a supuestos específicos de inexactitud registral por falta de tracto sucesivo o de inmatriculación de fincas.

Por eso ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (véase las Resoluciones citadas en los Vistos, en particular la Resolución de 22 de enero de 2002) que el Auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, y ello por una triple razón: a) porque, contra la regla básica de nuestro sistema, que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho Auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el afectado por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se hace posible la inscripción en virtud de un Auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, y que tal Auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes

de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201 reglas 3.a y 4.a de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en aquellos supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo, la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral, o para la elusión de obligaciones fiscales). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. La mencionada excepcionalidad no se da en el caso de un juicio ordinario, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso, que de un lado sean demandados no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante y de otro, que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

5. La Resolución de 7 de abril de 2003 ya se planteó el problema de si mediante una Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Y llegó a la conclusión contraria, porque no habían sido demandados los transmisores intermedios. «La cuestión no es fácil —decía esta resolución— pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a) 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por

resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido».

6. En el presente expediente, el titular registral no ha sido demandado, ni tampoco consta que lo hayan sido quienes de ellos adquirieron, ni los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina contenida en los anteriores fundamentos de derecho. No se entra ahora, por no haber sido planteado en la nota de calificación,

en la necesidad o no de aportar e inscribir los títulos intermedios existentes.

7. En cuanto al defecto relativo a la falta de licencia administrativa para la segregación o declaración de no necesidad, debe igualmente confirmarse la nota de calificación. Tiene este Centro Directivo ya declarado (véase Resoluciones de 17 de febrero de 1999 y 8 de enero de 2010) que la inequívoca exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, para la división de terrenos obligan a confirmar el defecto impugnado sin que el hecho de que se trate de una sentencia firme pueda desnaturalizar tal conclusión so pretexto del general deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española). Dicho deber debe cohonestarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada y en todo caso su alcance debe ser determinado en función de los propios términos de la resolución a cumplir (términos que por otra parte han de acomodarse a las propias pretensiones planteadas por las partes —cfr. artículos 11.3 y 182 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—). Con todo, en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una Sentencia permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes (la licencia de segregación), cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia Sentencia (ni podría haberlo sido, dada la no intervención de la correspondiente entidad local). El hecho de que los títulos pudieran ser de fecha anterior a la legislación del suelo de 1990, cuando no había ningún obstáculo legal para inscribir segregaciones sin licencia, no impide la necesidad de acreditar la autorización administrativa en la actualidad, pues es ahora cuando se formalizan esas

segregaciones que entonces no se había contemplado. En definitiva, el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotor del mismo con relación a la finca tal como aparecen inscritas en el Registro, pero si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral, sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesidad de la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 9 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2010, 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 Talavera de la Reina n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por don José Javier B. J., contra la nota de calificación

de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida.

HECHOS

I

En autos de expediente de dominio número 129/2008 seguido para inscripción de exceso de cabida en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Talavera de la Reina, mediante Auto de 26 de febrero de 2009, se declara justificado el dominio por terceras partes pro indiviso y con carácter ganancial a favor de don M. V. G., don C. V. G. y don A. V. G. del exceso de superficie de mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados de la siguiente finca: Olivar hoy solar, sito en Talavera de la Reina, en Talavera la Nueva, al sitio Casillo, hoy según Catastro Calle de la Cuesta, números 16, 18 y 20, con vuelta a calle de los Toros, número 4. Ocupa una superficie según Registro de mil cien metros cuadrados, y según Catastro y la realidad de dos mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: Frente al oeste, mirando desde la calle de la Cuesta, E. C. F., hoy calle de la Cuesta; derecha entrando al sur, Instituto Nacional de Colonización, hoy calle de los Toros; izquierda al norte, E. C. F., hoy J. R. S., R. B. G., M. D. R., V. S. G., G. S. G., D. P. T., F. M. M. y J. D. B.; fondo al este, E. C. F., hoy O. B. L. y A. P. R. Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Talavera de la Reina, al tomo 1.305, libro 447, folio 20, finca 5.295, Inscripción 5.ª Referencia Catastral: 8 4 2 6 4 1 3 U K 3 2 8 2 N 0 0 0 1 E M , 8 4 2 6 4 1 2 U K 3 2 8 2 N 0 0 0 1 J M , 4 2 6 4 1 1 U K 3 2 8 2 N 0 0 0 1 I M , 8426410UK3282N0001XM.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3 testimonio del Auto recaído en dicho procedimiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «María Rosa Fuentes Cruz, Registradora de la Propiedad, previo examen y calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En el precedente expediente de dominio, se solicita la inmatriculación de un exceso de superficie de 1456 m² o 14 áreas y 56 centiáreas, y se describe la finca como Olivar, hoy solar. La finca registral número 5.295, objeto de inscripción, en los libros del Registro se describe en la forma siguiente: Rústica: olivar, en termino municipal de esta ciudad al sitio del Castillo o Casillo, de catorce áreas, con riego de pie. Linderos: Norte, E. C. F.; este, el mismo; sur, Instituto Nacional de Colonización, y oeste, E. C. F. y Camino numero tres. En la inscripción 5.^a última de dominio practicada sobre dicha finca, se suspendió la inscripción de un exceso de superficie de 09 áreas, y ahora se solicita un exceso de 14 áreas y 56 centiáreas. En el título presentado se describe la finca como solar, según Catastro en calle de la Cuesta, números 16, 18 y 20, con vuelta a calle de Los Toros, número 4, de 2.556 m²; linda, al frente (Oeste), calle de la Cuesta; derecha entrando (Sur), hoy calle de los Toros; izquierda (Norte), hoy J. R. S., R. B. G., M. D. R., V. S. G., G. S. G., D. P. T., F. M. M. y J. D. B., y fondo (Este), hoy O. B. L. y A. P. R. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del exceso de cabida por tener dudas, la Registradora de la Propiedad, sobre la identidad de la finca inscrita (registral 5.295) y la descrita en el expediente de dominio, por las siguientes razones: 1.^o) Por tratarse de un exceso de cabida de mas del doble

de la superficie inscrita y haberse suspendido, en la inscripción 5.^o, un exceso de cabida de 09 áreas y declararse ahora un exceso de 14 áreas y 56 centiáreas.–2.^o) Por haberse producido una modificación de la naturaleza de la finca y de su configuración, que hace suponer que ha debido producirse un cambio en la calificación urbanística del suelo, una reparcelación, que han de ser acreditadas con los oportunos documentos administrativos previstos en la legislación urbanística (R.D. 1093/97, de 4 de julio), sin que sea suficiente la aportación de las cuatro certificaciones catastrales de las fincas, ya que del examen de las mismas no puede deducirse que haya correspondencia alguna entre la finca registral número 5.295 y las cuatro parcelas catastrales objeto de la certificación. En consecuencia se suspende el asiento solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la notificación... Talavera de la Reina, a tres de abril de dos mil nueve. La Registradora (firma ilegible), Fdo., M.^a Rosa Fuentes Cruz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Javier B. J. solicitó calificación sustitutoria a la Registradora de la Propiedad de Madridejos y, habiendo confirmado ésta última la nota de calificación negativa, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de mayo de 2009, sobre la base del siguiente fundamento: «...La Sra. Registradora de la Propiedad número tres de Talavera de la Reina, suspende la inscripción del exceso de cabida por tener dudas sobre la identidad de la finca inscrita (registral 5.295) y la descrita en el expediente de dominio...» señalando posteriormente las razones por las que se le originan las referidas dudas. Sin embargo, y como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo, las dudas en la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los

casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa, pero no en los supuestos de expediente de dominio (Resolución de 7 de julio de 2006), en los que esta valoración corresponde exclusivamente al Juez (Resolución de 28 de abril de 2005). En este sentido, además de las anteriores: Resolución de 10 de mayo de 2002 y Resolución de 10 septiembre de 2003. Se plantea pues una cuestión de gran envergadura, dado el carácter excepcional del expediente de dominio, así como su coste, duración y garantías que rodean al referido procedimiento, mucho mayores de las que puede dar un documento extrajudicial o incluso una sentencia firme dictada en proceso declarativo, puesto que en este último solamente tendrán conocimiento de la pretensión demandante y demandado. Se han cumplido todos y cada uno de los trámites del expediente de dominio, habiéndose tenido en este expediente una especial meticulosidad en que fueran notificados todos los posibles interesados, y de esta forma que no existieran dudas sobre la veracidad de lo expuesto, tal y como refleja el testimonio del escrito inicial que forma parte integrante del documento calificado. Así, se notificó la existencia del expediente: A los transmitentes anteriores. A todos los linderos (hasta 12), inclusive, y al ser la finca colindante con calle pública, al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Talavera de Nueva, y al Ayuntamiento de la localidad a que pertenece la anterior entidad, que es Talavera de la Reina. A las personas ignoradas a quien pudiera perjudicar la inscripción por medio de edictos publicados: 1. En el Juzgado de 1.ª Instancia que lo tramitó. 2. En el Ayuntamiento de Talavera de la Reina. 3. En el Ayuntamiento de Talavera La Nueva. 4. En el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo. 5. En el Periódico «La Voz del Tajo». Sin que se haya mostrado oposición ni alegación por persona alguna. Practicándose la prueba documental y testifical (que rati-

fica lo expuesto) y dándose traslado al Ministerio Fiscal que informó favorablemente, todo lo cual justifica la decisión adoptada por el Juzgador. Del mismo modo se acompañan las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas catastrales que forman la registral que se pretende, y que también fueron aportadas al procedimiento, todas a nombre de mis mandantes por terceras partes, y cuya simple suma de superficies da lugar a la total de la finca registral una vez incluido el exceso pretendido, resultando su colindancia (notoria) de un simple vistazo a la oficina virtual del catastro que se halla por vía telemática a disposición pública, además de figurar la referencias catastrales, de estas cuatro fincas catastrales, integradas en la descripción de la finca que efectúa el Auto resolutivo del expediente de dominio. Ello por la innecesariedad de efectuar una agrupación catastral, a los solos efectos de inscribir el exceso de cabida, para posteriormente, y como es obvio que se hará, otorgar la correspondiente escritura de división y declaración de obra nueva. Ello de acuerdo con una correcta interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996 (Resolución de 26 de junio de 2003). Por ello consideramos, que la Registradora de la Propiedad número 3 de Talavera de la Reina se ha excedido en su calificación».

IV

La Registradora emitió informe el día 4 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo, acompañando escrito fecha 10 de junio de 2009 expedido por la Juez del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Talavera de la Reina, por el que mantiene la resolución dictada el 26 de febrero de 2009 en el expediente de dominio 129/2008, ratificando tanto los hechos como la fundamentación jurídica que consta en dicha resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 199 a 201 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1993, de 30 de diciembre; 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, de 5 de marzo de 2004; 100, 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2005, 16 de marzo de y 7 de julio de 2006, y 22 de enero de 2009.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un Auto recaído en expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida por el que, junto con el exceso de cabida en sentido estricto, se fija una nueva descripción de la finca registral en cuanto a su naturaleza –que pasa de rústica a urbana– y sus linderos. La Registradora suspende la inscripción invocando la existencia de dudas en cuanto a la identidad de la finca por tratarse de un exceso de más del doble de la superficie inscrita y por haberse producido una modificación de su naturaleza y configuración, lo que hace suponer que debió producirse un cambio en la calificación urbanística del suelo que debió ser acreditado con los oportunos documentos administrativos. El recurrente señala por su parte, que la Registradora se extralimita en su calificación.

2. Limitado el recurso a las cuestiones directamente planteadas en la nota de calificación que se recurre, el defecto debe ser revocado. Es doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto que el Registrador puede calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el objeto de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes en relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, también lo es

que las dudas sobre la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa (cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario), pero no en los supuestos de expediente de dominio (cfr. Resolución de 28 de abril de 2005), pues en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez. De la misma forma, y como también ha mantenido este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de diciembre de 2004, y 7 de julio de 2006), el hecho de que sean distintos los linderos de la finca no obsta para la inscripción de un expediente de dominio para declaración de exceso de cabida, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita y cuya verdadera superficie se declara. Esto debe predicarse también respecto de la variación producida en la naturaleza de la finca, que ha pasado de ser rústica a urbana, debiéndose tener en cuenta a este respecto que en el expediente han sido citados tanto el Ayuntamiento como la entidad menor donde se encuentra situada la finca. Además en el propio Auto se expresa que la condición de solar resulta del Catastro, por lo que la Registradora no puede entrar a valorar la afirmación judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 11 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Angeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Cuadros Eléctricos Godoy, SL, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por la entidad «Cuadros Eléctricos Godoy, S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio Garvía Pastor, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de embargo.

HECHOS

I

En el juicio cambiario 691/2003 seguido por la entidad «Cuadros Eléctricos Godoy, S.L.», contra la mercantil Industrias «Higueras, S.A.», en el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Torrijos, se ordena, mediante mandamiento de fecha 18 de febrero de 2009, prorrogar una anotación preventiva practicada el 3 de enero de 2005. Mediante diligencia de adición de 20 de abril de 2009, procedente del referido Juzgado se aclara que el escrito de solicitud de prórroga se efectuó el 1 de diciembre de 2008.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrijos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo relativo a la calificación regis-

tral del documento relacionado, en base a los siguientes: I.–Fundamentos de hecho: Primero.–Que con fecha 18/02/2009 fue presentado en este Registro, por duplicado, el mandamiento relacionado en el encabezamiento, causando el asiento número 137, del Diario 162. I.–Fundamentos de Derecho: Primero.–La Legislación Hipotecaria –Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947–, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral que, en el caso de los documentos judiciales, comprende el ámbito que delimita el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Segundo.–Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo: 1.º–La anotación preventiva de embargo cuya prórroga se decreta en el procedimiento, letra H de la registral 8.745 de Torrijos, al folio 114 vuelto del tomo 1.934, libro 183, de 3 de enero de 2005, consta caducada y pendiente de cancelación registral –art. 83 de la Ley Hipotecaria y 206.13ª de su Reglamento–. Tercero.–El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas. Por lo indicado acuerdo: uno.–Denegar la prórroga de la anotación preventiva de embargo objeto del mandamiento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho. Dos.–Hacer saber a los interesados que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Torrijos, 14 de marzo de 2009.–El Registrador (firma ilegible), José Antonio Garvía Pastor».

III

Contra la anterior nota de calificación, la mercantil «Cuadros Eléctricos Godoy, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de abril de 2009, sobre la base del argumento de que el escrito por el que se solicitaba la prórroga de la anotación preventiva de embargo se presentó en el Juzgado antes de que caducara la misma, invocando una interpretación sociológica del artículo 86 de la Ley Hipotecaria derivada del artículo 3 del Código Civil, de modo que considera el recurrente que al aplicar la norma relativa a las prórrogas de las anotaciones preventivas debe tenerse en cuenta la realidad social que pone al descubierto el retraso y lento funcionamiento de la Administración de Justicia en la emisión de sus resoluciones, incluso las de mero trámite.

IV

El Registrador emitió informe el día 29 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1992; 26, 27, 29 y 30 de junio, y 1, 2 y 30 de julio de 1998; 10 de enero, 19, 25 y 26 de mayo, y 8 de noviembre de 2000; 3 de septiembre de 2002, y 26 de enero de 2006.

1. Se debate en este recurso si es posible prorrogar una anotación preventiva en virtud de un mandamiento judicial expedido y, por tanto presentado, una vez transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, aunque fue dictado como consecuencia de una solicitud que se aportó al Juzgado antes de caducar la anotación.

2. La respuesta debe ser negativa. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. Habiéndose presentado –incluso expedido– el mandamiento ordenando la prórroga transcurridos los cuatro años de vigencia de la anotación, se ha producido su caducidad, la cual –como ha declarado reiteradamente esta Dirección General y como se deriva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria– no permite prórroga alguna.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su 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, 11 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3, a la inscripción de un Acta de Adjudicación directa de un bien embargado por el Ayun-

tamiento de Mijas. («BOE» núm. 22 de 26 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por don J. G. P., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mijas número 3, don Francisco José Castaño Bardisa, a la inscripción de un acta de adjudicación directa de un bien embargado por el Ayuntamiento de Mijas.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro acta de la mesa de adjudicación del Ayuntamiento de Mijas en la que se recoge que en el expediente de apremio seguido en la recaudación municipal de Mijas contra el obligado al pago don G. A. A., se han realizado las siguientes gestiones para la venta del bien embargado:

a) Publicación de anuncio de subasta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, publicado también en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario de la capital de la provincia.

b) Exposición del anuncio de adjudicación directa de bienes inmuebles en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el plazo reglamentario y publicación de anuncio de adjudicación directa en un diario de la capital de provincia.

Que habiendo existido una oferta presentada por don J. G. P. por importe de 6.501 euros para la finca 3100-A-N-, en base a lo dispuesto en el artículo 107.5 del Reglamento General de Recaudación, se formuló por el Jefe de Recaudación propuesta de adjudicación directa a favor de dicho señor.

La mesa de subasta aprobó la propuesta teniendo en cuenta que se celebró subasta con dos licitaciones, resultando desierta por falta de licitadores.

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número tres de Mijas.–Visto por Francisco José Castaño Bardisa, Registrador de la Propiedad número tres procedimiento registral identificado con el número de entrada 2906/2009, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don J. G. P. de los documentos que obran en dicho procedimiento, 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.–Primero. El documento objeto de la presente calificación, fue presentado por la nombrada a las 10:00 horas del día 3 de agosto de 2009, asiento 1388 del Diario de Presentación número 92.–Segundo. Es necesaria la elevación a público en escritura del acta de adjudicación en virtud de la cual se solicita la inscripción a favor de don J. G. P.–A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho. I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínseca, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–El párrafo 1 del artículo 16 del Reglamento Hipotecario establece que «Las inscripciones derivadas de procedimientos de apremio de carácter fiscal se practicarán en virtud de escritura pública que en favor del adjudicatario otorgará el deudor o el Agente ejecutivo que lo sustituya por rebeldía, y en la que se consignarán los trámites o incidencias más esenciales del expediente de apremio, especialmente la citación al deudor y las notificaciones a terceros poseedores o acreedores hipotecarios, si los hubiere, así como también que queda extinguida la anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Hacienda. Y

de conformidad con el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Mijas, a 21 de agosto de 2009. (Firma ilegible), Francisco José Castaño Bardisa».

II

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando: que la escritura pública no es un documento obligatorio, pues el artículo 111 del Reglamento General de Recaudación dice que el adjudicatario podrá solicitarla; que tratándose de un procedimiento de adjudicación directa el artículo 107.6 del mismo Reglamento dice que tal adjudicación se formalizará mediante acta, y, que a la misma conclusión se llega por lo dispuesto en los artículos 104.6 y 110 del mismo Reglamento.

III

El Registrador informó con fecha 26 de octubre de 2009, que lo que se ha presentado es la misma acta y no certificación de la misma, debiendo presentarse tal certificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria, 167 a 173 de la Ley General Tributaria, 97 a 116 del Reglamento General de Recaudación, así como la Resolución de esta Dirección General de 24 de marzo de 2004.

1. La nota de calificación estima que el defecto consiste en no estar la adjudicación de una finca –hecha como consecuencia del procedimiento de apremio de un Ayun-

tamiento–formalizada en escritura pública. Sin embargo, en el informe correspondiente, el Registrador señala que el defecto consiste en presentarse un acta de adjudicación y no certificación del acta.

2. Como puede constatarse el Registrador admite tácitamente los argumentos alegados por el recurrente, al modificar en su informe el defecto por otro no expresado en la nota de calificación. Pues bien, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones relacionadas con la calificación del Registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la calificación supondría indefensión para el recurrente, como dice la Resolución citada en el «Vistos».

3. En consecuencia, la nota de calificación, tal y como ha sido formulada, no puede ser mantenida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 13 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona, a la inscripción de una escritura de protocoli-

**zación de cuaderno particional. («BOE»
núm. 23 de 27 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por don J. M. D. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro, acompañada del testamento y de los documentos complementarios, escritura de protocolización de cuaderno particional autorizada por el Notario de Madrid, don Pedro F. Conde Martín de Hijas, como consecuencia del fallecimiento de don D. M. C. En el testamento de éste se lega a la esposa el usufructo de todos los bienes, con la correspondiente «cautela sociánica», instituyendo herederos a sus tres hijos y nombrando Albacea-Comisario-Contador-Partidor a don A. V. D.

En la escritura de protocolización comparecen, además del Contador-Partidor, la viuda y dos de los hijos. Los dos primeros exponen haber practicado las operaciones particionales, que los hijos ratifican.

II

El Registrador suspende la inscripción correspondiente en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Escalona (Toledo) Calificación negativa número 602 de 2009; Asiento 228 Diario 89. Asunto: Suspendida la inscripción, por cuanto no consta la aceptación de la herencia del heredero que no comparece don C. M. D. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 30/04/2009

del Notario de Madrid Pedro F. Conde Martín De Hijas, protocolo/expediente 899/2009, presentado por Gestoría Santiago Izquierdo Arce el día 7-9-2009, a las 10:20, con el número de entrada 3939; asiento 228 del diario 89. Fundamentos de Derecho. I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto no consta la aceptación de la herencia del heredero que no comparece don C. M. D. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión, pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. La presente calificación (...) Escalona, catorce de septiembre del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

El heredero compareciente, don J. M. D., impugna la calificación alegando: que el testador había prohibido la intervención judicial de la partición; que precisamente la única finca que se hallaba

en la circunscripción del Registro de Escalona no se adjudicaba al hermano no compareciente; que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en sus Resoluciones de 19 de septiembre de 2002 y 13 de octubre de 2005, ha declarado que la falta de aceptación del heredero no impide la inscripción correspondiente, que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero realice cualquier acto inscribible, por lo que, respecto de la única finca que se halla en la circunscripción del Registro del que es titular el Registrador recurrido, no cabe condición suspensiva alguna; y que otras fincas radicantes en Registro distinto han sido objeto de inscripción con la condición suspensiva expresada.

IV

El Notario informó que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la partición de herencia hecha por el Contador-Partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que aquél actúe dentro de sus funciones.

V

El Registrador se mantuvo en su criterio, alegando que existe la duda de si debe someterse a condición suspensiva no la adjudicación al heredero no compareciente, sino todas las adjudicaciones y que el heredero que no ha aceptado puede impugnar no toda la partición, pero sí el legado al cónyuge del usufructo universal. También alega que, en el supuesto de que el heredero no compareciente repudiara la herencia se incurriría en la nulidad prevista en el artículo 1081 del Código Civil, pues se habría hecho la partición con quien se creía heredero pero no era tal. Por todo ello, concluye

alegando que la condición suspensiva lo es de todos los bienes de la herencia, y por ello se eleva el expediente a esta Dirección General, pues el recurrente solicita que la inscripción del bien correspondiente a la circunscripción del Registro se practique sin condición suspensiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 667, 671, 815, 820 y 1057 del Código Civil, 326 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de enero de 1875, 30 de abril de 1878, 6 de marzo de 1923, 12 de diciembre de 1927, 3 de febrero de 1997, 19 de septiembre de 2002, 13 de octubre de 2005 y 20 de julio de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: fallece una persona tras otorgar testamento en el que lega a su esposa el usufructo de todos los bienes, con la correspondiente «cautela sociniana», instituyendo herederos a sus tres hijos y nombrando Albacea-Contador-Partidor.

En la escritura de protocolización de operaciones particionales comparecen la viuda, el Albacea-Contador-Partidor y dos de los tres hijos, que ratifican tal escritura.

El Registrador suspende la inscripción por faltar la aceptación del hijo que no comparece.

El Registrador parece aludir en su informe a un problema no abordado en la nota de calificación (como es el de determinar si lo que debe quedar sujeto a condición suspensiva es la adquisición del heredero que no ha aceptado o toda la partición), pero tal problema no puede ser objeto de estudio en el presente recurso ya que no pueden introducirse en el informe nuevos defectos, ajenos a los

establecidos en la nota de calificación, pues en tal caso, podrá provocarse una situación de indefensión para el recurrente. Por ello, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impone restringir el recurso a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación, la cual tiene su expresión única en la nota de calificación.

2. En consecuencia, el único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede inscribirse una liquidación de sociedad conyugal y partición realizada por la viuda y el Contador-Partidor que no ha sido ratificada por uno de los herederos y, en consecuencia, se ignora si tal heredero ha aceptado la herencia.

En este sentido, este centro directivo, en su Resolución de 19 de septiembre de 2002, siguiendo la Resolución de 7 de enero de 1875 admitió la posibilidad de inscribir adquisiciones hereditarias sin que constase la aceptación de los favorecidos con base en los argumentos de que aquella constituye jurídicamente una condición suspensiva de la transmisión dominical y en el hecho de que son inscribibles los títulos traslativos del dominio sujeto a condición suspensiva, razonamiento que se aplicó a la inscripción de los legados en la Resolución de 30 de abril de 1878. Tal construcción fue matizada posteriormente, tras haber sido reiterada en varias ocasiones, en la Resolución de 6 de marzo de 1923 al señalar que esas inscripciones, si bien eran independientes de la aceptación de la herencia, no prejuzgaban la existencia de esta última «condición jurídica» o momento esencial de la adquisición mortis causa. Esta doctrina fue modificada de nuevo en la Resolución de 12 de diciembre de 1927, que tras apuntar que esa analogía con la condición suspensiva parece discutible, encontró apoyo para seguir en la misma línea en el principio que permite la inscripción de bienes o derechos a favor de personas que no han

consentido de un modo explícito la adquisición, doctrina posteriormente reiterada. No obstante, en la mencionada Resolución de 12 de diciembre de 1927 parece confundirse la legitimación para pedir la inscripción a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria por parte de persona distinta de aquella a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, con la necesidad del consentimiento de ésta para la adquisición del derecho a inscribir. Más acorde con el planteamiento de la cuestión, la Resolución de 3 de febrero de 1997 estableció que para la inscripción a favor del legatario era imprescindible que constase su aceptación en cuanto requisito necesario para la adquisición, si bien no puede desconocerse la peculiaridad que presentaba el legado en aquella ocasión. Y lo cierto es que no hay dificultad alguna en seguir manteniendo la misma línea. Acreditada la aceptación la inscripción a favor del heredero o legatario puede practicarse como firme, sin condicionamiento alguno a la concurrencia de un requisito ya existente. Es más, las reglas relativas a la aceptación tácita de la herencia, en concreto los artículos 999 y 1000 del Código Civil, facilitan considerablemente esa acreditación por medio de cualquier actuación que implique la voluntad de aceptar, y como tal ha de tenerse, por ejemplo, la simple solicitud de inscripción de los bienes adjudicados o asignados que a su favor hagan herederos o legatarios.

En otro caso, y en tanto no se acredite esa aceptación, ningún inconveniente existe para que la inscripción se practique al modo que cualquier otra adquisición de derechos sujetos a condición suspensiva, o sea, con la advertencia de que no se ha acreditado aquella, extremo que podrá hacerse constar posteriormente en cualquier momento, y que estará implícita en cualquier acto voluntario que realice el titular del derecho inscrito como tal, sin perjuicio de que, acreditada la renuncia voluntaria o provocada, se

cancele la inscripción reviviendo la titularidad del causante hasta que se complete la partición con la adición de los derechos vacantes al margen del posible juego de una sustitución.

En todo caso, la advertencia antedicha no debe hacerse constar respecto a los bienes, o parte de ellos, adjudicados a los herederos y cuya aceptación consta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 13 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrox, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» núm. 23 de 27 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por doña C. A. B. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro, con los documentos complementarios, el testa-

mento y la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, como consecuencia del mismo, de don P. S.

El testamento, después de declarar el testador que es viudo de sus únicas nupcias, expone que tiene tres hijos, haciendo las siguientes disposiciones: a su nieto don J. S. B. la cantidad de dieciocho mil libras esterlinas y la vivienda del testador sita en Nerja, así como sus enseres, a excepción de la vajilla, que será para su hija, doña N. M. G., y de la pieza de dichos enseres que elija cada uno de sus restantes hijos y nietos; a su amigo don D. W. el automóvil de su propiedad; dispone además que el saldo de las cuentas que señala será utilizado para pago de impuestos y gastos de la herencia, y el dinero restante, si lo hubiere, así como el resto de sus bienes radicados en España se distribuirán en cinco partes iguales que se distribuirán entre sus tres hijos y sus dos nietas llamadas doña A. V. B. y doña J. G. Nombra Albaceas Contadores-Partidores, indistintamente a doña D. A. B. y a la recurrente.

En la escritura de aceptación y adjudicación comparecen el legatario, don D. W., y los restantes interesados representados por la Contador-Partidor. Esta última hace las adjudicaciones, haciendo constar el Notario que doña M. N. G. (legataria de la vajilla), doña J. G. (legataria del remanente que no existe), y don J. S. S. (legatario de un objeto en la casa paterna), no han acreditado sus Números de Identificación Fiscal (N.I.E.), por lo que les advierte que suministrará a la Administración Tributaria la información pertinente.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación (de la cual el segundo de los defectos se ha subsanado con posterioridad): «Registro de la Propiedad de To-

rox - Entrada número: 6975 del año: 2.009-Asiento número: 2.884-Diario: 89 presentado el 11-9-2009 a las 12:42-Presentante: Aynat & Aynat Abogados-Naturaleza: Escritura pública-Objeto: herencia-Protocolo número: 1810/2009 de 28-7-2009-Notario: José Alberto Núñez González, Nerja-Hechos: 1. En la fecha indicada se presentó para su inscripción el documento al principio relacionado, causando el asiento de presentación citado. 2. Con fecha de hoy se ha procedido a la calificación del documento presentado, encontrándose determinados obstáculos que impiden su inscripción lo que se justificará en el apartado siguiente. Fundamentos de Derecho: 1. El Registrador que suscribe es competente para realizar la calificación conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. 2. Impedimentos para la inscripción: No se practica operación alguna en cuanto al documento calificado porque: 1. No constan los NIE de doña N. M. G., doña J. G. y don J. S. S., tal y como advierte el notario autorizante. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, exige la constancia del NIF tanto para los comparecientes como para las personas o entidades en cuya representación actúen (artículo 23 de la Ley del Notariado). Debe tenerse presente que dado el carácter fiscal de la norma esta exigencia debe cumplirse en todos los casos. Por su parte, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción, establece en su número 4 que «las escrituras a que se refieren los números dos y tres anteriores se entenderán aquelladas de un defecto subsanable. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal». Si la instancia privada del artículo 110 del Reglamento Hipotecario no sirve para subsanar el defecto, tampoco vale una diligencia extendida de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial. La Ley dice

«una escritura» y ante declaración tan clara no caben interpretaciones interesadas. En cuanto a quién ha de otorgar esa escritura subsanatoria, lo lógico es que lo hagan los mismos otorgantes, ya que se trata de completar un negocio incompleto. Ello, no obsta a la existencia de apoderamientos singulares en la propia escritura principal para completar lo que falta. Por ello, Faltando el NIE de doña N. M. G., doña J. G. y don J. S. S., acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de calificación. 2.–No se aporta el testamento del causante don P. S., De conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario, tratándose de sucesión testamentaria, es necesario para practicar la inscripción a favor del heredero, además de la escritura de aceptación de herencia y adjudicación, documento que es objeto de la presente calificación, que se acompañe el título sucesorio, el presente caso el testamento del causante. Torrox, 21 de septiembre de 2009. El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

III

La antedicha recurrente impugna la calificación alegando: que hay que exceptuar de la exigencia del N.I.E. a las personas cuya operación no tenga trascendencia fiscal; que con la suspensión de la inscripción se está perjudicando a uno de los dos únicos que han cumplido con el requisito de la obtención del N.I.E.; que lo obtenido por los tres que carecen de dicha documentación es de valor intrascendente; y que las personas que no han obtenido el N.I.E. han sido requeridas para que lo hicieran, habiendo hecho caso omiso a tal requerimiento.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 9 de noviembre de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, el Real Decreto 338/1990, de 9 de marzo, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2007 y 25 de marzo de 2010.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si la falta del número de identificación Fiscal (N.I.F. o del N.I.E. cuando se trate de extranjeros) de tres personas, legatarias de bienes no inmuebles (y en el presente supuesto, además, de escaso valor), es motivo que impide la inscripción del único bien inmueble inventariado, cuyo adjudicatario sí ha aportado el N.I.E. correspondiente.

2. La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, adicionando al mismo los párrafos 2, 3 y 4. En el párrafo 2 estableció que no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen.

Esta exigencia de hacer constar el número de identificación fiscal o el N.I.E. si

se trata de personas extranjeras, trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar, hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística.

Una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella «se dirigen a la obtención de información que permita un mejor seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles.

El examen de dicha finalidad, que ha sido resaltada por la doctrina constituye un referente esencial para la resolución del presente problema, ya que, por una parte, sería desproporcionado que la falta del N.I.E. por parte de extranjeros que no residen en España, y que son legatarios de bienes muebles en una herencia que ha satisfecho el correspondiente impuesto sucesorio, impida el derecho del único legatario de bien inmueble, que sí ha cumplido tal obligación, a inscribir el bien adquirido por legado.

Por otra parte, atendida la finalidad de la Ley, se debe concluir que, en sentido estricto, el único N.I.E. necesario es el del adquirente de un bien inmueble, adquirente que ha cumplido con dicho requisito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 13 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Victoria Rodríguez de Prada, notaria de Los Navalmorales, contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Navahermosa, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» núm. 23 de 27 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por la Notaria de Los Navalmorales, doña María Victoria Rodríguez de Prada, contra la negativa del Registrador de la Propiedad Interino de Navahermosa, don Juan Claudio Jarillo Gómez, a la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro escritura de aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don L. M. M. y su esposa doña V. P. G. A. En dicha escritura se expone que los causantes fallecieron habiéndoles premuerto una hija, y contando con testamentos del mismo tenor en los que, aparte de un legado que había quedado sin efecto, nombraban herederos a sus tres hijos sustituidos vulgarmente por sus descendientes.

Se practican las operaciones particionales por los dos hijos restantes y los tres

nietos, sustitutos vulgares, por ser hijos de la hija premuerta.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Navahermosa. Calificado el precedente documento por el registrador que suscribe, no se practica la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Que habiendo sido presentada telemáticamente en esta oficina el día 26 de septiembre de 2009 y aportada a la misma el día 13 de octubre de 2009, causando el Asiento 272 del diario 91 una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante la Notario de Los Navalmorales doña María Victoria Rodríguez de Prada el día veintiséis de septiembre de dos mil nueve, con el número 638 de protocolo, no se practica la inscripción solicitada por haberse observado los siguientes defectos: 1) No se acompaña el certificado de defunción, últimas voluntades y testamento de doña A. M. P. o en su defecto Acta de Notoriedad de declaración de herederos. 2) Respecto a la finca descrita con el número uno en la escritura, para registrar la superficie construida de la casa es necesario acreditar la misma por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de julio. 3) La segunda de las fincas descritas no puede inmatricularse por no aportarse título previo o acta de notoriedad complementaria de título público por el que se acredite que el transmitente era tenido por dueño de la finca. Fundamentos de Derecho: Artículos 14 y 18 y 205 de la Ley Hipotecaria. Artículos 76 a 78 y 298 del Reglamento Hipotecario. Artículo 52 del RD 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de na-

turaliza urbanística. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación. Contra esta nota (...) Navahermosa, a 13 de octubre de 2009. El Registrador Interino (firma ilegible) Fdo. Don Juan Claudio Jarillo Gómez».

III

La recurrente impugna la calificación, en cuanto a los dos primeros defectos, alegando: Que la nota recurrida adolece de falta de motivación; que uno de los documentos que se señalan como no presentados, la certificación de defunción de la hija premuerta, aparece incorporada a la escritura; que tal hija, al premorir a sus padres, causa la sustitución a favor de sus hijos, no por derecho de transmisión; y, en cuanto al segundo defecto, que consta incorporada a la escritura la certificación catastral descriptiva y gráfica, coincidente con la descripción que se hace de la finca y su edificación.

IV

El Registrador se mantuvo en la calificación emitiendo informe con fecha 27 de noviembre de 2009 expresando la documentación que se solicita para acreditar la cualidad de sustitutos vulgares, y, en cuanto al segundo defecto, que el certificado catastral no describe la edificación, por lo que es necesario que la describa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 774 y 778 a 780 del Código Civil, 326 de la Ley Hipotecaria, 52 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos urbanísticos, así

como la Resolución de esta Dirección General de 13 de diciembre de 2007.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Fallecen los cónyuges don L. M. M. y doña V. P. G. A., con sendos testamentos, de idéntico contenido, en los que, aparte de otras disposiciones que han quedado sin efecto, instituyen herederos por partes iguales a sus tres hijos doña A., don L. y don J. M. P., sustituidos vulgarmente en caso de premoriencia o incapacidad por sus respectivos descendientes.

La hija doña A. falleció antes que sus padres dejando tres hijos, llamados don A., don M. V. y doña M. J. S. M.

Se presenta escritura de partición otorgada por los dos hijos y los tres nietos, todos mayores de edad.

El Registrador en su nota de calificación estima la existencia de tres defectos, de los cuales el último no es objeto de recurso. Los otros dos son:

1) No acompañarse el certificado de defunción, últimas voluntades y testamento de la hija premuerta o, en su defecto, acta de notoriedad.

2) No acreditarse la superficie construida de una casa por cualquiera de las formas establecidas en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Recurrida tal calificación, alega el Registrador en su informe que lo que solicita en el primer defecto es que se acredite quiénes son los sustitutos que deben heredar en lugar de la hija premuerta.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que lo que se debe discutir en el recurso gubernativo son los defectos señalados por el Registrador en la nota de calificación, sin que se deba entrar en otros pretendidos defectos que no hayan sido aducidos por éste en la nota de calificación, ya que ello produciría indefensión en el recurrente. En la

misma línea, la doctrina más autorizada ha concluido que el informe no puede añadir nuevos defectos a la nota de calificación, sino contestar al escrito de recurso y a las alegaciones formuladas por el recurrente, siempre con base a los defectos contenidos en la repetida nota.

3. Entrando, por tanto, en los defectos atribuidos al documento en la nota de calificación, el primero de los mismos ha de ser revocado. Acreditada la muerte de una heredera mediante el certificado de defunción, que aparece unido a la escritura de partición, y que ocurrió con anterioridad a la de sus padres, pero con posterioridad al otorgamiento del testamento, no hace falta ninguna declaración de herederos de tal hija premuerta, pues entran directamente, por obra de la sustitución, a ser llamados a la herencia los sustitutos vulgares, que son sus descendientes, y, señalados los mismos, no procede averiguación ulterior sobre otros posibles sustitutos.

4. El segundo de los defectos ha de ser igualmente revocado. Siendo el año de construcción del inmueble anterior a la Ley 8/1990, e incorporada a la escritura calificada certificación catastral en la que figura la superficie construida de la edificación, se cumple con la aportación de uno de los medios señalados en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 (cfr. Disposición Transitoria 6.^a, apartado 1.º de la Ley 8/1990, de 25 de julio).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 14 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.^a Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Inmobiliaria Aldhar, SA, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1, a modificar la descripción de una finca. («BOE» núm. 23 de 27 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por doña M. A. H. M., en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña María Belén Andújar Arias, a modificar la descripción de una finca.

HECHOS

I

Mediante instancia privada de fecha 2 de septiembre de 2009, presentada en el Registro de la Propiedad de Parla número 1 el día 16 de octubre de 2009, doña M. A. H. M. en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», solicitó la modificación de la descripción de la finca registral número 9.820, a fin de dejar constancia de que hoy es la calle Ciudad Real, números 19, 21 y 23, con entrada por la calle Ciudad Real, número 19.

Dicha finca 9.820 consta en el Registro de la Propiedad como local comercial en la planta sótano del bloque formado por las casas números 3, 4, y 5 del Núcleo VII del Conjunto Residencial «Villa Yuventus II» de Parla, que linda: Frente tomando como tal la entrada al portal, con calle Ciudad Real; derecha entrando, calle Valladolíd, izquierda y fondo, con finca matriz.

Se acompaña un acta de presencia autorizada por el Notario de Parla, don José Luis Elías Rodríguez, el día 13 de julio de 2009, número 1560 de protocolo, en la que consta: «En Parla, veinticuatro de julio de dos mil nueve. Yo, José Luis Elías Rodríguez, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, Doy Fe de que el día trece de julio de dos mil nueve, siendo las catorce horas y cuarenta y cuatro minutos, me he trasladado a la finca sita en Parla (Madrid), calle Ciudad Real, número 19, y allí, por una puerta metálica de garaje, contigua por la izquierda del portal número 19 de dicha calle y a través de una rampa, he accedido al sótano. He comprobado que se trata de un garaje común a varios edificios, que linda al frente con la calle Ciudad Real, a la derecha con la calle Valladolid, y al fondo llega hasta la calle Guadalajara, discurrendo por debajo de un espacio común entre bloques y sin ningún tabique divisorio de las fincas registrales que lo forman».

II

Con fecha 2 de noviembre de 2009, la Registradora de la Propiedad emitió calificación en la que señala un único defecto subsanable, consistente en que «examinados los libros del Registro resulta que no es posible acceder a lo solicitado dado que la numeración consta como dato descriptivo de la finca registral 2.895, antigua 12.861, por lo que sería necesario proceder en primer lugar a rectificar la descripción de esta finca». Al respecto, señala que la propia «Inmobiliaria Aldhar, S.A.» ya solicitó mediante instancia la rectificación de la descripción de la finca registral 2.895, al efecto de eliminar de ella la referencia a la calle Ciudad Real, número 19, 21 y 23, petición que ya fue calificada negativamente por ser necesario para ello el consentimiento del titular de dicha finca o en su defecto resolución judicial.

La calificación fue notificada al presentante del documento y al Notario autorizante, según se deduce de los documentos incorporados al expediente.

III

Mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2009, doña M. A. H. M. en representación de «Inmobiliaria Aldhar, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación, aportando diversos documentos en los que se identifica la finca propiedad de dicha sociedad como calle Ciudad Real números 19, 21 y 23. Explica que existen dos edificios contiguos, uno que da a la calle Ciudad Real y otro a la calle Guadalajara, paralelas entre sí, siendo los sótanos de dichos edificios las registrales 9.820, de su propiedad, y 2.895 (antes 12.861), propiedad de setenta y siete condueños. Que en la escritura por la que se transmitió esta última en 1991, se hizo constar que estaba identificada como calle Guadalajara, números 16, 18 y 20, y calle Ciudad Real, número 19, 21 y 23, lo que se hizo constar en el Registro erróneamente, si bien el error puede detectarse con los propios asientos registrales, sin necesidad de consentimiento de los titulares de la otra finca ni resolución judicial dictada contra ellos.

IV

Con fecha 19 de noviembre de 2009, la Registradora emitió su informe en el que se ratificó en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18 y 40 de la Ley Hipotecaria, 53-seis de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 437 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Di-

rección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero y 27 de septiembre de 2002, 14 de marzo de 2007 y 10 de junio de 2009.

1. El titular de una finca registral, de cuya inscripción se desprende que linda por su frente, según su acceso con la calle Ciudad Real, pretende hacer constar en la descripción de dicha registral, que hoy está identificada como calle Ciudad Real, números 19, 21 y 23. La nota de calificación suspende dicha solicitud por cuanto existe otra finca registral que ya consta con los números 19, 21 y 23 de dicha calle Ciudad Real.

2. El defecto, en los lacónicos términos en que ha sido enunciado, no puede mantenerse. Es perfectamente posible que por error o por alteraciones sobrevenidas, el número de policía de una finca urbana corresponda, en realidad, a otra. Exigir en estos casos al titular registral el consentimiento de todos los titulares de la otra finca o tener que entablar una acción judicial contra ellos resulta desproporcionadamente gravoso.

No lo requiere el artículo 437 del Reglamento Hipotecario, que permite a los interesados –entendiéndose por tales los titulares de la finca en la que se pretenda la modificación– hacer constar la calle y numeración correcta siempre que se presente la documentación municipal correspondiente.

3. Lo anterior resulta aplicable en todo caso, pero más aún cuando los datos identificativos contradictorios en la otra finca registral fueron reflejados en su momento por pura manifestación. Debe recordarse a este respecto la diferencia del problema aquí planteado con el régimen de constancia de la referencia catastral de las fincas en el Registro de la Propiedad: Es verdad que no puede hacerse constar en el Registro la referencia catastral que ya figurase previamente en otra finca sin consentimiento de los titulares de la misma o resolución judicial, pero ello se

basa en la exigencia de ciertos requisitos para reflejar la referencia como dato descriptivo de las fincas (artículos 45 y 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, ya que el defecto, tal y como ha sido formulado, no puede confirmarse.

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, 14 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

RESOLUCIÓN de 15 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto frente a la negativa del registrador de la propiedad n.º 20 de Madrid, a inscribir un mandamiento de la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Madrid. («BOE» núm. 23 de 27 de enero de 2011.)

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don J. V. H., en nombre y representación de don C. B. P., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, a inscribir un Mandamiento de don Eladio Camacho Fraile, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid.

HECHOS

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid se ha tramitado el Procedimiento Ordinario 1289/2005 en el que, en fecha 22 de septiembre de 2009, se dirigió Mandamiento al Registro de la Propiedad de Madrid número 20 en el que se ponía en conocimiento del mismo que en dicho Juzgado se tramitaba el citado procedimiento a instancia de don C. B. P. frente a distintas personas entre las que se incluyen los ignorados herederos de don C. V. L. y doña M. D. J., «Auna Telecomunicaciones» y la «Comunidad de Propietarios (...) 33 de Madrid», y en el que se ordenaba la «anotación acordada» para la ejecución de la Sentencia de fecha 10 de febrero de 2009 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, en la que se declara:

Que el actor adquirió, en estado de casado, el 31 de enero de 1977 el pleno dominio de determinado local sito en la calle (...) 33 de Madrid, cuyos datos de inscripción se especifican, en virtud de determinado contrato privado por lo que se acuerda la inscripción en el Registro de la Propiedad del dominio y cancelación de los asientos contradictorios.

Que el local número 2 de dicha finca tiene una superficie de 88.54 metros cuadrados y por tanto superior a la inscrita de 80 metros cuadrados, acordándose la rectificación de los asientos que resultan del Registro.

Que el local citado está dividido en dos fincas independientes cuya descripción y linderos constan en la demanda y en el Fundamento de Derecho segundo, uno propiedad del actor y otro de determinada compañía que consta demandada, acordándose la inscripción de la «segregación» de las dos fincas independientes descritas en el proyecto de segre-

gación acompañado y la consiguiente rectificación de los asientos contradictorios.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 20 fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad número veinte de Madrid. Calificado el presente documento, mandamiento librado el 22 de septiembre de 2009 por don Eladio Camacho Fraile, Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Madrid, procedimiento ordinario 1289/2005, presentado con fecha 21 de octubre de 2009 en el asiento 709 del Diario 46 se suspende la inscripción del mismo al observarse los siguientes defectos: 1.–No demandarse al titular registral. Según el mandamiento presentado en el procedimiento ordinario 1289/2005 se entabló demanda por don C. B. P. frente a don F. F. S., doña S. C. P., don F. F. C. y doña M. C. F. C., ignorados herederos de don C. V. L. y doña M. D. J., Auna Telecomunicaciones, C.P. (...) n.º 33 de Madrid. Sin embargo, en el Registro la finca consta inscrita a nombre de la sociedad Vilgon, S.A. 2.–Ordenarse una modificación de un local sin cumplir los requisitos para la modificación del título constitutivo. 3.–Ordenarse una división o segregación que consta en una sentencia que no se ha presentado. Fundamentos de Derecho - Primero.–La primera cuestión a ventilar es si el Registrador de la Propiedad tiene facultad para cuestionar una decisión judicial. La respuesta a la misma no puede ser más que la negativa pues el art. 117 de la Constitución Española (C.E.) determina que la potestad jurisdiccional corresponde «exclusivamente» a los Juzgados y Tribunales. Segundo.–Planteamiento distinto a cuestionar una decisión judicial es atender a los obstáculos que resulten del propio Registro para lo que el Registrador no sólo está facultado, sino obligado,

para impedir que se pueda producir una indefensión procesal cuya interdicción tiene incluso su engarce, en último término, en el art. 24 de la C.E. Tercero.–En definitiva, centrado en este concreto punto, y no en cuestionar una decisión judicial, la calificación registral colabora con la Administración de Justicia para evitar cualquier indefensión. Cuarto.– Con estas premisas, resulta que siendo titular registral la entidad Vilgon, S.A., a ella debe demandarse. Para inscribir en el Registro de la Propiedad un título es esencial, por el fundamental principio de tracto sucesivo, que el título dimane del titular registral o la relación jurídica se entable con el mismo. Sin embargo, no ocurre así en el título presentado. Quinto.–En todo caso deben quedar protegidos los derechos de los titulares registrales; incluso en caso de fallecimiento la DGRN ha determinado la imposibilidad de demandar a los ignorados herederos, tesis que parece debe tenerse en cuenta si se produce una disolución de una sociedad. A tal fin cabe recordar que la Dirección General de los Registros y del Notariado (dgrn) viene determinando, para la inscripción, la insuficiencia de esa citación genérica a los ignorados herederos, así como la delicada situación en orden al alcance de la calificación registral frente a una actuación judicial. En este sentido cabe citar la Resolución 27 de octubre de 2003 la cual exige para evitar la indefensión que «el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento» y confirma diciendo «no cabe entender... que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes

sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2-2º 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos.» La Res. de 24 de febrero de 2006 reitera la doctrina acogiendo literalmente parte del contenido de aquélla concluyendo que «la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada (ni, por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado o entidad pública correspondiente, como resulta de los artículos 956 y siguientes del Código Civil y concordantes de la legislación foral), si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado.» En idéntico sentido se pronuncia la Res. de 18 de noviembre de 2006. Sexto.–En el título se indica que la finca tiene una superficie de 88,54 m². Se trata de un local en propiedad horizontal. Es conocido que no hay unanimidad en la medición de la superficie de los departamentos en propiedad horizontal; en algunos casos se hace referencia a la superficie útil, en otros casos a la construida, en otros a la superficie con repercusión de los elementos comunes. El art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) indica que en cada piso o local se debe hacer constar su extensión sin mayor precisión, siendo la superficie uno de los elementos para la fijación de las cuotas de propiedad. En el título se modifica la superficie sin repercusión en la cuota. Hechas estas consideraciones debe te-

nerse en cuenta que las modificaciones del título constitutivo deben adoptarse por unanimidad (art. 17 LPH) por lo que de nuevo estamos frente al indicado principio de tracto sucesivo al no haber sido demandados los copropietarios. Séptimo.–Finalmente, se indica que el local de referencia «está dividido o segregado» en dos fincas independientes de cuya modificación hipotecaria se desconoce todos los datos por lo que la calificación no puede ser más explícita. Octavo.–De todo ello deriva que, sin perjuicio de los defectos apuntados derivados del propio mandamiento resulta preciso la presentación de la sentencia que es objeto de ejecución pues en aquélla se contendrán datos necesarios para una eventual inscripción. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el Asiento de Presentación por plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha de la última notificación. Contra esta calificación (...). Madrid, 3 de noviembre de 2009. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Alfonso Ventoso Escribano».

III

El Procurador de los Tribunales, don J. V. H., en nombre y representación del actor, don C. B. P., interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: I) Que tal como consta en la demanda y en la Sentencia, el procedimiento se ha seguido contra los únicos socios, adjudicatarios, administrador y liquidador de la extinta «Vilgon, S.A.», así como a los ignorados herederos de aquellos. Que tal y como resulta del procedimiento, la sociedad se extinguió, por lo que no era posible dirigir la demanda contra ella sino contra los dos socios, que fueron los únicos adjudicatarios, el administrador y liquidador único. Que acreditado en el procedimiento el fallecimiento del matrimonio se llamó al mismo a sus ignorados herederos

tras resultar infructuosa la oportuna pesquisa. Que como queda acreditado en los autos, la titular registral había vendido en 1967 y en documento privado don F. F. S. y este a su vez, en 1977, al actor don C. B. P. Que el citado señor F. y su esposa se allanaron a la demanda (así como sus herederos por sucesión procesal producida a su fallecimiento). Que en definitiva no puede el Registrador cuestionar el dominio del actor declarado en Sentencia firme recaída en ejercicio de acción declarativa de dominio y tras el oportuno proceso en el que se han practicado todas las pruebas pertinentes; II) Que como consta en el procedimiento se han agotado todas las vías para localizar a los ignorados herederos de los únicos socios y adjudicatarios de la sociedad «Vilgon, S.A.» por lo que esta debe considerarse demandada y practicarse la inscripción de dominio para no vulnerar el principio de tutela judicial efectiva; III) Que en cuanto al segundo defecto, no se trata de modificar el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, sino meramente de rectificar un dato registral erróneo por lo que no es preciso seguir el procedimiento para la modificación del título constitutivo. Que, en cualquier caso, consta en el procedimiento que se demandó a la comunidad de propietarios y se allanó a la demanda; IV) Que, efectivamente no se ha aportado la Sentencia en la que consta la segregación de la finca registral, por lo que hubiera bastado que el Registrador la reclamase; pero, que en cualquier caso, se señalan los archivos de la Audiencia Provincial de Madrid donde está depositada, pese a lo cual transcribe los fundamentos de la misma de la que resulta la segregación y el fallo en la parte pertinente.

IV

El día 28 de diciembre de 2009, el Registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro

Directivo, reiterando el contenido de su nota de calificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 6 y 1259 del Código Civil; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 38, 40, 82 y 257 de la Ley Hipotecaria; 33 y 100 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de 27 y 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 12 y 25 de marzo de 1999, 22 y 30 de marzo y 29 de mayo de 2000, 2 de marzo, 2 y 4 de abril, 10, 14 y 18 de mayo, 7 de julio, 10 y 15 de septiembre, 8 y 26 de octubre de 2001, 20 de abril y 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 13 de abril y 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio, 18 de noviembre y 18 de diciembre de 2006, 11 de julio y 7 de octubre de 2008, y 22 de enero de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro Mandamiento judicial en el que, como consecuencia de la ejecución de una Sentencia, cuyo testimonio no se acompaña, se declara:

a) Que don C. B. P. adquirió el pleno dominio de un local comercial perteneciente a una Propiedad Horizontal, en Madrid, y que dicha finca debe inscribirse a favor del citado señor.

b) Que dicho local tiene una superficie superior a la inscrita, debiendo rectificarse la misma.

c) Que determinado local inscrito fue dividido en dos fincas independientes, debiendo hacerse constar tal división en el Registro.

El Registrador suspende la inscripción por los siguientes motivos:

a) Ordenarse operaciones registrales establecidas en una Sentencia que no se acompaña.

b) No demandarse al titular registral, pues el local objeto del pleito aparece inscrito a favor de la sociedad «Vilgon, S.A.» y no a nombre de don F. F. S., doña S. C. P., don F. F. C. y doña M. C. F. C., ignorados herederos de don C. V. L. y doña M. D. J., «Auna Telecomunicaciones» y Comunidad de Propietarios (...) n.º 33 de Madrid.

c) Ordenarse la modificación de la inscripción de un local en propiedad horizontal sin cumplirse los requisitos de modificación del título constitutivo.

2. Como pone de manifiesto el Registrador en su nota de calificación, no se ha presentado el título inscribible del que derive la justificación necesaria para modificar el contenido del Registro. En este sentido resulta de los Hechos que ha sido objeto de presentación un Mandamiento, emitido por el Secretario Judicial, del que resultan datos esenciales del procedimiento seguido y de su resultado, pero que no contiene un testimonio completo de la Sentencia cuyo contenido constituiría la materia inscribible.

Resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el Mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales. Pero el Mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo 1º del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Y ni siquiera lo es cuando lo que se pretende es que se lleve a cabo un asiento provisional en el Registro, pues el Mandamiento no es más

que un vehículo para recoger el título material, tal y como establece el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, al ordenar que se inserte la Resolución. Como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es la Sentencia firme el título formal que debe ser objeto de presentación en el Registro a fin de, con base en el título material que contenga, modificar el contenido del Registro. Sólo cuando el Mandamiento incluye un testimonio literal de la resolución que contiene el título material susceptible de modificar el contenido del Registro se confunden ambos aspectos pero, como queda dicho, no ha ocurrido así en el supuesto de hecho que ha provocado el presente recurso.

3. Una mínima consideración de economía procesal aconseja sin embargo entrar en las razones de fondo de la nota de calificación y de su impugnación, y en este sentido, es necesario señalar en primer lugar, que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en su primer párrafo, impide que se tengan en cuenta en este trámite procedimental documentos que no han sido aportados al Registrador, y que éste no ha podido tener en cuenta para la calificación.

Es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento. Es doctrina de este Centro Directivo que el denominado principio de tracto sucesivo es la expresión registral de aquel principio que, en su vertiente procesal, es a su vez trasunto del principio de tutela judicial efectiva consagrado en nuestra Constitución.

Consecuencia de estos principios es que, extinguida la personalidad jurídica del titular registral, debe, o bien recabarse el consentimiento de aquellos que agotan los intereses patrimoniales deri-

vados de la titularidad (vid. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), o bien dirigir la acción judicial contra ellos a fin de que si lo desean ejerciten las acciones pertinentes en defensa de su derecho.

Y esto es lo que sucede en el caso presente. Tal y como consta en los Hechos, se extinguió la personalidad jurídica de la sociedad que ostenta la titularidad registral sobre un inmueble en el Registro de la Propiedad, por lo que cualquier alteración del contenido del Registro debe llevarse a cabo, bien como consecuencia de la prestación de consentimiento de quienes agotan los eventuales derechos sobre el inmueble, bien por Sentencia firme recaída en procedimiento en que aquellas personas hayan tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento jurídico.

Cuando estas personas son desconocidas, la regulación legal exige que sus eventuales derechos estén representados en debida forma, sin que la llamada genérica e indeterminada a eventuales interesados supla esa necesaria defensa. En aplicación de esta previsión legal, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, como regla general, la llamada a personas ignoradas no implica que hayan sido parte en el proceso ni que hayan podido ejercitar la oportuna defensa de sus derechos lo que supone el incumplimiento del denominado principio de tracto sucesivo.

Ciertamente esta doctrina ha sido elaborada en atención a supuestos de hecho en los que el titular registral, persona física, había fallecido. La identidad de razón es sin embargo meridiana cuando estamos ante un supuesto como el presente en el que la extinción de la personalidad jurídica de una sociedad plantea la cuestión de la defensa de los eventuales derechos de las personas llamadas a suceder en su patrimonio por vía de liquidación.

La afirmación del recurrente de que no es admisible que el Registrador ponga en duda el dominio del actor declarado en Sentencia judicial firme no es aceptable pues en ningún momento la nota de calificación lleva a cabo semejante afirmación; bien al contrario, el Registrador ha sido especialmente cuidadoso al poner de manifiesto que su actuación no implica una revisión de la decisión judicial. Pero es que además, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una resolución que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legimitación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su

calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

4. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, es doctrina de este Centro Directivo que resulta necesario distinguir los supuestos de exceso de cabida de los de simple rectificación de datos registrales, distinción predicable en los supuestos en los que el inmueble está sujeto al régimen de propiedad horizontal. Igualmente, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 2 de marzo de 2001, 7 de octubre de 2008 y 22 de enero de 2009) que la rectificación que no implica inmatriculación o alteración de linderos puede llevarse a cabo mediante la Sentencia que ponga fin a la oportuna acción declarativa. En el presente supuesto, de la documentación aportada no se deduce que se produzca modificación del título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Pero, además de ello, y como ha quedado reiteradamente expuesto, en el supuesto de hecho que ha causado esta resolución, no se ha presentado el título formal que contenga el respectivo título material hábil para provocar la rectificación del contenido del Registro, por lo que en tanto dicha situación no se produzca, no podrá llevarse a cabo el asiento a que se refiere el artículo 40, letra d) de la Ley Hipotecaria.

5. Esta falta de presentación del título hábil fundamenta el defecto consistente en ordenarse una división o segregación que consta en una sentencia que no se acompaña. Como pone de relieve el Registrador, la falta de datos de referencia sobre lo que es objeto del Mandamiento impide entrar en mayores precisiones.

Incluso el Mandamiento se refiere en este punto a los particulares de la demanda y no de la Sentencia, lo que añade aún mas oscuridad al supuesto, impidiendo entrar en un mínimo análisis de la situación.

Es cierto que el recurrente hace en su recurso una prolija descripción del objeto de su acción, de su demanda y del contenido de la Sentencia, pero es evidente que ni se trata del momento oportuno en el procedimiento registral (artículo 326 de la Ley Hipotecaria) ni es la persona legalmente habilitada para dar cuenta del contenido de las resoluciones judiciales. Y es que no podemos dejar de llamar la atención sobre la particularidad de este recurso en el que, a pesar de la explícita calificación como subsanable por parte del Registrador y de la no menos explícita exigencia de aportar el título inscribible, la Sentencia a que se refiere el Mandamiento, el recurrente ha optado legítimamente por entablar recurso ante este Centro Directivo, recurso que por los motivos expuestos tiene el limitado alcance a que también se ha hecho referencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

CORRECCIÓN DE ERRORES de la Resolución de 2 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Ermita 61, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 1, a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» núm. 23 de 27 de enero de 2011.)

Advertido error en la Resolución de 2 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don M. M. C. M., como administrador solidario de la sociedad «Ermita 61, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, a inscribir una escritura de compraventa, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 308, de 20 de diciembre de 2010, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

En la página 104832, penúltimo párrafo, donde dice «Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste y del juicio que hace el Notario, congruente con el acto o negocio jurídico documentado.», debe decir «Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado».