

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 854** *Resolución de 20 de noviembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chipiona, a practicar la cancelación de asientos ordenada en el seno de un procedimiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don Luis López Ibáñez, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don J. J. S.-R. G., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Chipiona, doña Rosa María Romero Payá, a practicar la cancelación de asientos ordenada en el seno de un procedimiento judicial.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Chipiona, con fecha 28 de enero de 2009, mandamiento, dictado el 2 de octubre de 2008, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Sanlúcar de Barrameda, expresando que en juicio ejecutivo número 650/2008 se ha dictado resolución ordenando que «en relación con la escritura pública declarada nula por sentencia firme dictada en este procedimiento... y que tenía por objeto la división del local propiedad de los demandados, finca registral n.º 12.028 de Chipiona, se proceda por la señora Registradora a cancelar las inscripciones registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas en virtud del indicado título de división, fincas inscritas bajo los números 34.859, 34.860, 34.861, 34.862 y 34.863 en el Registro de la Propiedad de Chipiona, conservándose como única inscripción válida la de la finca matriz ilegalmente dividida, finca registral n.º 12.028». Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Se presenta, en el Registro de la Propiedad de Chipiona, el 28 de enero de 2009, testimonio de la resolución que tiene el carácter de firme de fecha 2 de octubre de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Sanlúcar de Barrameda en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 650/2008. Motiva el asiento de presentación n.º 1.515 del Diario 172. Calificado el documento de referencia la Registradora que suscribe conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento acuerda no practicar la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. Se solicita se proceda por la señora Registradora a cancelar las inscripciones registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas en virtud de la escritura pública autorizada en Chipiona por don Antonio Sánchez Gámez el 6 de marzo de 2002, declarada nula por sentencia firme, conservándose como única inscripción válida la de la finca matriz ilegalmente dividida, finca registral n.º 12.028 del término municipal de Chipiona. La demanda se formula por la Comunidad de Propietarios del Conjunto de apartamentos doña Amparo frente a P. V. M. y M. D. del M. L., sin que se expresen sus circunstancias personales. Del contenido de los Libros del Registro resulta que en virtud de dicha escritura se procedió a la división material de la registral número 12.028, formando las registrales 34.859 a 34.863. De ellas, las registrales números 34.861 y 34.863 (ésta sólo en cuanto a la nuda propiedad) aparecen inscritas a nombre de personas distintas de aquellas contra las cuales se dirige la demanda). No habiéndose entendido el procedimiento con los titulares registrales de todas las fincas resultantes de la división material de la registral 12.028 la Registradora que suscribe entiende que no es posible practicar la cancelación acordada, denegándose la práctica del asiento solicitado por aplicación del principio de tracto sucesivo. Fundamentos de Derecho. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, principio de especialidad. Artículo 20

de la Ley Hipotecaria, que se refiere al principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada...». Artículos 24 y 117 de la Constitución Española que reconocen el derecho a la tutela judicial efectiva y a que nadie puede ser privado de sus derechos sin ser oído. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por término de 60 días desde la notificación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. No se ha tomado anotación preventiva al no haber sido solicitada expresamente. Contra la anterior (...). Fdo. La Registradora de la Propiedad. Rosa María Pilar Romero Payá. (firma ilegible). Dicha calificación fue confirmada, previa solicitud de calificación sustitutoria, por don Esteban García Sánchez, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, con fecha 18 de febrero de 2009.

II

Don Luis López Ibáñez, en nombre y representación de don J. J. S.-R. G., interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, en la que se denegaba la cancelación de asientos ordenada en el seno del procedimiento judicial, en virtud de escrito de recurso de fecha veintitrés de dos mil nueve, pidiendo que se «revoque parcialmente la referida nota de calificación con el objeto que se cancelen las inscripciones correspondientes a las fincas del Registro de la Propiedad de Chipiona n.º 34.859, 34.860 y 34.862 y del usufructo de la finca 34.863, confirmándola sólo en cuanto a la finca 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863. Se entiende que la finca n.º 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863 no pueden ser objeto de cancelación por figurar inscritas a favor de personas distintas de los demandados y ello no es objeto del presente recurso». En este sentido argumenta, en primer lugar, que no se produce quiebra del principio de tracto sucesivo que se consagra en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dado que se pretende la cancelación de aquellas fincas inscritas a favor de los demandados en el procedimiento, no de la «finca n.º 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863 que no pueden ser objeto de cancelación por figurar inscritas a favor de personas distintas de los demandados. En segundo lugar, afirma el recurrente que tampoco hay vulneración alguna del artículo 24 de la Ley Hipotecaria dado que los demandados son los titulares registrales de las fincas que se pretende cancelar. En tercer lugar considera que no hay infracción del principio de especialidad consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, dado que en el mandamiento «es manifiesto y diáfano lo ordenado en el mismo, sin que de lugar a indeterminación de clase alguna». Finalmente, considera el recurrente que la calificación recurrida vulnera el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, se hace constar que este procedimiento judicial ya había tenido, inicialmente, acceso al Registro de la Propiedad mediante una anotación preventiva de demanda sobre las fincas del Registro de la Propiedad de Chipiona n.º 34.859, 34.860 y 34.862 y sobre el usufructo de la finca 34.863, denegándose, en su momento, esa anotación preventiva de demanda sólo en cuanto a la finca 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863 por falta de tracto sucesivo. Por ello, obtenida la sentencia estimatoria de la demanda y ordenándose la cancelación de los asientos pertinentes, se debe dar cumplimiento al artículo 198 del Reglamento Hipotecario como consecuencia de la anotación preventiva preexistente sobre las fincas sobre las que ahora se pide la cancelación.

III

La Registradora emitió el informe el día 8 de abril de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 20, 34, 40, 76 y siguientes y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 173 y siguientes y 198 del Reglamento Hipotecario; 24 y 117 de la Constitución Española y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de enero de 1988, 3 de junio de 1992, 6 de abril de 2000 y 2 de abril de 2002.

1. En el presente recurso se plantea si es inscribible un mandamiento judicial que ordena la cancelación de las inscripciones registrales correspondientes a las nuevas fincas creadas en virtud de título público notarial de división que ha sido declarado nulo judicialmente, conservándose como única inscripción válida la de la finca matriz ilegalmente dividida. En este sentido, estima la Registradora, a la vista del título presentado, que no procede la práctica de ninguna cancelación, por vulneración del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, dado que de las cinco fincas registrales cuya inscripción se ordena cancelar, dos de ellas –una sólo en cuanto a la nuda propiedad– aparecen inscritas a nombre de persona distinta de aquellas contra las que se dirige el procedimiento. Entiende la Registradora que no cabe practicar cancelación sobre ninguna de las cinco fincas, ni siquiera sobre las fincas inscritas a favor de las personas contra las que se ha seguido el procedimiento. El recurrente alega que sólo pretende que «se cancelen las inscripciones correspondientes a las fincas del Registro de la Propiedad de Chipiona n.º 34.859, 34.860 y 34.862 y del usufructo de la finca 34.863, confirmándola sólo en cuanto a la finca 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863. Se entiende que la finca n.º 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863 no pueden ser objeto de cancelación por figurar inscritas a favor de personas distintas de los demandados y ello no es objeto del presente recurso».

2. La nota de calificación no puede ser confirmada, en cuanto a las fincas inscritas a favor de las personas contra las que sí se ha seguido el procedimiento judicial. La innegable unidad de la declaración judicial de nulidad del título notarial en cuya virtud de practicaron los asientos, cuya cancelación, ahora, se ordena por los Tribunales debe conjugarse con el principio de rogación registral. Por ello, teniendo en cuenta: a) la expresa solicitud de inscripción parcial del documento presentado (véase el art. 434 del Reglamento Hipotecario que permite la inscripción parcial a solicitud del presentante cuando el defecto afecte tan sólo a alguna finca o derecho); b) que es principio básico de nuestro sistema registral, que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales –artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, lo que determina que para su cancelación se precise como regla general, bien el consentimiento del titular respectivo, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado contra él, artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, como ha ocurrido en el supuesto de hecho de este expediente; c) que es también regla que los asientos ordenados por la autoridad judicial precisan de la oportuna resolución firme; d) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes, artículo 1.252 del Código Civil, de manera que mediante la inscripción adquieren efectos «erga omnes», existiendo causa justificada e interés en la constancia parcial del título en el Registro; e) que es exigencia constitucional, la de la protección jurisdiccional de los derechos, artículo 24 de la Constitución Española; f) que, además, constaba registralmente por vía de anotación preventiva la existencia del procedimiento encaminado a obtener la resolución judicial (cfr. art. 198 del Reglamento Hipotecario) sobre las fincas del Registro de la Propiedad de Chipiona n.º 34.859, 34.860 y 34.862 y sobre el usufructo de la finca 34.863, denegándose, en su momento, esa anotación preventiva de demanda sólo en cuanto a la finca 34.861 y la nuda propiedad de la finca 34.863 por falta de tracto sucesivo (por lo que si existía un problema que impedía la constatación registral parcial de la demanda debería entonces haberse planteado y no en el momento de la presentación de la sentencia; por todo ello ha de concluirse la posibilidad proceder a la práctica de la cancelación ordenada sólo sobre las fincas inscritas a favor de las personas contra las que se ha seguido el procedimiento.

3. Cabe, en consecuencia, la cancelación parcial a la vista de la solicitud expresa del recurrente y, por consiguiente, debe revocarse parcialmente la nota de calificación en cuanto a las fincas inscritas a favor de las personas contra las que se ha seguido el procedimiento, que además son las únicas fincas a las cuales se circunscribe el presente recurso.

4. Finalmente, alega la Registradora que «la demanda se formula por la Comunidad de Propietarios del Conjunto de apartamentos doña Amparo frente a P. V. M. y M. D. del M. L., sin que se expresen sus circunstancias personales». Entiende que se vulnera el principio de especialidad y los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Este defecto tampoco puede ser confirmado dado que el hecho de que no se expresen las circunstancias personales no es obstáculo para proceder a la cancelación si las mismas pueden obtenerse de los Libros del Registro, donde ya consta la anotación preventiva de demanda del procedimiento judicial, y el asiento a cancelar está identificado perfectamente por los datos referentes al título que lo motivó.

Esta Dirección General ha acordado estimar íntegramente el recurso y revocar parcialmente 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, 20 de noviembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.