

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10136** *Resolución de 7 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Pedreguer, por la que se suspende la inscripción de una sentencia por la que se reconoce la posesión de ciertas parcelas, se declara su titularidad y la nulidad de un acta de notoriedad y de los asientos registrales que se opongán a dicha declaración.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. M. L., en calidad de representante de don M. R. R., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña Almudena Torres Domínguez, por la que se suspende la inscripción de una sentencia por la que se reconoce la posesión de ciertas parcelas, se declara su titularidad y la nulidad de un acta de notoriedad y de los asientos registrales que se opongán a dicha declaración.

Hechos

I

En procedimiento judicial ordinario 625/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia a instancia de don M. T. F. contra don M. M. R. con demanda reconvenicional por parte de este último recayó sentencia de 22 de mayo de 2013 de la que cabe resaltar lo siguiente: En el antecedente de hecho primero se dice que «...se presentó demanda de juicio ordinario contra don M. M. R. en la que alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos terminaba suplicando se dictase sentencia por la que se estime la demanda reconociendo la propiedad del demandante y condenando al demandado a cesar en su posesión...»; en el antecedente de hecho segundo se hace constar que la demandada contestó a la demanda y formuló demanda en reconvenición suplicando se dictase sentencia por la que se declare: «...1º Reconocer la posesión legítima de las parcelas 487, 488 y 489 de su representado desde tiempos inmemoriales; 2º Declarar que el demandado en reconvenición no es propietario de las parcelas 487, 488 y 489 del polígono 6 de Jalón (partida Murtes antigua parcela 522 del polígono 12) siendo únicamente propietario de la parcela 317 del actual polígono 6 que se corresponde con la parcela 518 y 519 del polígono 6; 3º Que las parcelas 489, 488 y 1394 m² (metros colindantes y subsiguientes a la parcela 488) de la parcela 487 donde se ubica una casa cobertizo son titularidad de su mandante don M. M. R. al corresponderse físicamente con la antigua parcela 522 del polígono 12 siendo la cavidad total de dichas fincas a día de hoy de 4346 m²; 4º Declarar la nulidad de la escritura de acta de notoriedad suscrita ante el notario de Teulada con número de protocolo 1770 de fecha 22 de septiembre de 2005; 5º Acordar la cancelación de los asientos de inscripción de propiedad de Pedreguer las parcelas 488, 489 y total o parte de la 487 (fincas registrales 4970 y 4971) así como la inscripción de dichas fincas a nombre de su representado; 6º Acordar la modificación de la titularidad en el Catastro de las parcelas 488, 489 y total o parte de la 487 anulándose dicha propiedad a nombre del demandante y la titularidad a favor del demandado; 7º Con expresa condena en costas por temeridad y mala fe.»; en el fundamento jurídico cuarto se declara expresamente que la acción ejercitada en la demanda principal es la reivindicatoria del artículo 348 del Código Civil; del fundamento jurídico séptimo resulta que «determinado lo anterior y las correspondencias entre el antiguo y nuevo catastro se hace necesario examinar los títulos aportados por cada una de las partes.... Por tanto se ha de recordar que cabe concluir que el demandante

principal no ha acreditado título por el que se considere propietario de la finca catastral nº 488 y respecto de la 487 sólo en parte. En cuanto a la 488 debe tenerse en cuenta que su inmatriculación se produce por mor del acta de notoriedad la cual, según afirma en la demanda tiene su origen en la compraventa antes señalada por lo que, no habiéndose adquirido esta parcela ningún efecto probatorio puede producir dicha acta de notoriedad... por tanto al no existir la referida correspondencia y al no haberse acreditado otra que asevere lo manifestado en el acta de notoriedad no debe entenderse justificado el título»; en el fundamento jurídico octavo se hace constar: «En cuanto a la demanda reconvenicional y el título alegado por el demandante en reconvenición se entiende plenamente justificado en lo que se refiere a la actual parcela 488 como a parte de la 487... En efecto, partiendo de que se tratan de parcelas que no se hallaban inmatriculadas, de la documentación remitida por el Archivo histórico se constata que la finca catastral nº 522 (catastro antiguo) se hallaba a nombre del padre del demandante en reconvenición... En este caso se aporta documento de liquidación de sociedad ganancial y adjudicación de herencia realizado por los herederos de fecha 26 de octubre de 2000 y subsanación de error en documento público efectuado por los herederos de fecha 20 de mayo de 2010 donde se deriva la adjudicación de la referida parcela catastral. En todo caso ello ha de ser conjugado y valorado con el resto de la prueba para determinar su efectivo dominio...»; y por último, dispone el fallo: «Que debo desestimar la demanda formulada por don M. T. F. contra don M. M. R. en consecuencia absuelvo al demandado de las pretensiones contra el mismo formuladas. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora. Asimismo estimo parcialmente la demanda reconvenicional formulada por don M. M. R. contra don M. T. F. y en consecuencia: 1) Se reconoce la posesión legítima del señor M. R. respecto de las fincas catastrales 488 y parte de la 487 (esta última desde los lindes de la 488 hasta la construcción que existe en la misma junto con el árbol incluidos estos) y que don S. M. M. no es propietario de dichos inmuebles en la parte que se declara; 2) En consecuencia se declara que la parcela catastral 488 y parte de la 487 (unos 1394 m² que comprenden desde el límite de la parcela 488 y en los que se ubica una casa cobertizo) son titularidad de don M. M. R. 4) Por todo ello se declara la nulidad de la escritura de acta de notoriedad de fecha 22 de septiembre de dos mil cinco y los asientos catastrales y registrales en todo aquello que se opongan a dicha declaración y solamente respecto de las citadas fincas. Acordando la modificación del catastro y la inscripción del registro de la titularidad de las mismas a favor de don M. M. R. ello previos los trámites necesarios y correspondientes...».

II

Recurrida la sentencia ante la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante, en el rollo de apelación civil número 455/2013 se dictó sentencia 401/13 de 21 de noviembre de 2013 en la que, en lo que aquí interesa, se hace constar: en su fundamento jurídico primero, que «...el actor en el presente procedimiento interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción reivindicatoria frente a don M. M. R. alegando sucintamente como hechos, y así se deduce de los documentos aportados, ser propietario de las finas registrales 4970 y 4971 que fueron adquiridas mediante documento privado de 27 de enero de 1999 a don S. M. M., sitas en partida Benibray del término municipal de Jalón. Indica que se corresponderían con las antiguas catastrales 518 y 519 del polígono 12, la primera con una extensión de 2.832 metros cuadrados y la segunda con 3.704 metros cuadrados. Posteriormente, en fecha 22 de septiembre de 2005 el actor otorga un acta pública de notoriedad con la finalidad de inmatricular dichas fincas (y otras) en el Registro de la Propiedad, y las narra como las actuales catastrales 487 y 488 del polígono 6, sitas en la Partida Murtes... Dice el actor que el demandado, propietario de la parcela 489, ha ocupado en su totalidad la parcela 488, y parte de la parcela 487, con una construcción y ha arrancado unos olivos, interesando en el suplico de su demanda la condena de aquél a cesar en su posesión y reponer el inmueble al estado que originariamente tenía»; en su fundamento jurídico segundo, que «...en el examen del título del actor, y en el que se dice se ampara su propiedad, no es otro que el originario

contrato privado de compraventa de 22 de septiembre de 2005, por cuanto el acta pública de notoriedad lo fue únicamente con la finalidad de constituir el instrumento oportuno para facilitar la inscripción en el Registro, acta pública que está redactada únicamente con la finalidad de constituir el instrumento oportuno para facilitar la inscripción conforme a las manifestaciones unilaterales del propio actor, y en la que por primera vez aparece la correlación de las parcelas 518 y 519, que eran de la cartografía del catastro de 1871, con las actuales 487 y 488... De lo dicho quedan identificadas las parcelas objeto de autos, aunque se desconoce qué extensión superficial es la que se dice ocupada en parte por el demandado en relación a la parcela 487, existiendo en este aspecto una verdadera falta de identidad como el tercero de los requisitos de la acción reivindicatoria y por lo que afecta a dicha parcela»; en su fundamento jurídico tercero, que «el demandado se opuso a la demanda, formulando a su vez demanda reconvenzional, que se dirigió también contra la esposa del demandante, y en ejercicio de una acción declarativa de propiedad basada en la propiedad de la parcela 489, que no es discutida pero que se extiende sobre la parcela 488 y parte de la 487, siendo la antigua catastral 522, e interesando la reclamación de propiedad de las parcelas discutidas, junto con la nulidad del acta de notoriedad y cancelación de las inscripciones derivadas de aquélla... En el estudio conjunto de las posiciones de las partes, ya que claramente son entrecruzadas, no resulta otra cosa que el examen de los títulos de los litigantes, ya que la identificación de las fincas está admitida, a salvo, como antes se ha dicho, que en la demanda no queda constancia alguna de la parte o superficie de la parcela 487 que se dice ocupada por el demandado, demandante reconvenzional, y a lo sumo se indica que se ha hecho una construcción y se han arrancado unos olivos. Pues bien, del título esgrimido por el demandante no se ampara la propiedad de la parcela 488, que se correspondía con la anterior catastral 519, la que como se observa en los planos catastrales, ésta se ubica al norte de la parcela 518, la que sí tiene su correlativa en la 487, y separadas por el camino. Por el contrario, a pesar de haberse discutido el título del demandado o actor reconvenzional sobre la parcela 522, que no está inscrita en el Registro de la Propiedad, como las anteriores, a los efectos de la acción reivindicatoria, sería poseedor de la cosa; pero es que la Sala, al igual que lo hizo el juzgador de instancia, considera que el citado tiene título bastante para prosperar su declarativa de propiedad y éste no es otro que la transmisión testamentaria de la parcela 522 en el testamento de los padres otorgado en 31 de octubre de 1974 y en la escritura de adjudicación de herencia de 26 de octubre de 2000, así como la escritura de subsanación de 20 de mayo de 2000, corroborando todo ello que la citada parcela 522 ya pertenecía al abuelo y posteriormente al padre del demandado... Todo ello viene a reafirmar el título de propiedad del demandante de reconvección, y siendo que fue desestimada la demanda originaria y estimada en parte la demanda reconvenzional, lo que no fue recurrido por la propia actora de reconvección, hace que la sentencia de instancia esté justificada a derecho, valorada correctamente la prueba que se ha practicado en los autos, y que deba ser desestimado el presente recurso de apelación.»; y en su fallo, que «Fallamos desestimar el recurso de apelación interpuesto por la procuradora doña I. M. C. en representación de don M. T. F. contra la sentencia dictada por el magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de la ciudad de Denia de fecha 22 de mayo de 2013 y en los autos de los que dimana el presente rollo, y en su consecuencia confirmar como confirmamos íntegramente la misma al estar ajustada a derecho, con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente al ser preceptivas.»

III

Del Registro resulta que las fincas registrales 4.970 y 4.971 del término municipal de Jalón son respectivamente la parcela 487 del polígono 6 y parcela 488 del polígono 6, ambas de la partida Murtes, respecto de las que sólo se ha practicado la inscripción primera en las que consta que las fincas pertenecían a don M. T. F. por compra a don S. M. M. hace más de seis años sin que se formalizara en documento fehaciente, según se acredita mediante acta de notoriedad que resulta de una escritura otorgada en Teulada, el

22 de septiembre de 2005, por su notario don Víctor Ortega Álvarez, aportando dicho don M. T. F. las fincas a la sociedad de gananciales formada por él y su esposa, inscribiéndose en consecuencia el pleno dominio de ambas fincas a favor de don M. T. F. y doña M. C. P. por título de aportación, con carácter ganancial, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según resulta de otra escritura otorgada en Teulada el 22 de septiembre de 2005 ante su notario don Víctor Ortega Álvarez.

IV

Presentado en el Registro de la Propiedad de Pedreguer testimonio de las sentencias referidas en los antecedentes I y II, se extendió la siguiente nota de calificación: «Pedreguer, fecha de notificación: -9 mayo 2014 Asunto: Notificación nota de calificación negativa prevista en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Presentante: M. L. L. Entrada: 1120. Fecha: 11/04/2014. Asiento: 1505. Diario: 43 Procedimiento Ordinario 625/2012. Juzgado De Instancia N° 4 -Ant. Mixto 6-. Fecha documento: 17/02/2014 Pongo en su conocimiento que con la fecha antes indicada, se ha extendido al pie del documento de referencia, la nota de calificación que transcribo a continuación: Previa calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción del documento de referencia y calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes, I.-Hechos Primero.-Testimonio judicial de 17/02/2014 de la Sentencia dictada el 22/05/2013, en el seno del procedimiento ordinario 625/2012 del Juzgado de Instancia 4 de Denia, antiguo mixto 6, siendo parte actora M. T. F. y parte demandada, M. M. R. Se acompaña Sentencia de la Audiencia de Alicante recaída por la Apelación de la de Instancia, que la confirma. Segundo.-El fallo de la sentencia presentada, que estima parcialmente demanda reconventional dice: I.-Se reconoce la posesión legítima del Sr. M. R. respecto de fincas catastrales 488 y parte de la 487, -esta última desde los lindes de la 488 hasta la construcción que existe en la misma junto con el árbol, incluidos éstos-, y que don S. M. M. no es propietario de dichos inmuebles en la parte que se declara. 2.-En consecuencia, se declara que la parcela catastral 488 y parte de la 487, -unos 1394 m² que comprenden desde el límite de la parcela 488 y en los que se ubica una casa cobertizo- son titularidad de don M. M. R. 4.-Por todo ello, se declara la nulidad de la escritura de acta de notoriedad de fecha 22 de septiembre de 2005 y los «asientos catastrales y registrales» en todo aquello que se opongan a dicha declaración y solamente respecto de las citadas fincas. Acordando la modificación del catastro y la inscripción del registro de la titularidad de las mismas a favor de don M. M. R., ello previos los trámites necesarios y correspondientes. Tercero.- Situación registral. Artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Principio de Legitimación Registral. 1) Finca 4970 de Jalón, inscrito el pleno dominio a favor de don M. T. F. y esposa con carácter ganancial. Referencia Catastral: 03081A... FY. Parcela en partida Murtes de Jalón con superficie de 3506 metros cuadrados. 2) Finca 4971 de Jalón, inscrito el pleno dominio a favor de don M. T. F. y esposa con carácter ganancial. Referencia Catastral: 03081A... FG. Parcela en partida Murtes de Jalón con superficie de 1391 metros cuadrados. Y esa y no otra, es la situación registral que se puede relacionar con la sentencia presentada y a la que el Registro tiene que atenerse -la que resulta de sus asientos- para calificar el documento que ha sido presentado. II.-Causas de la calificación negativa y fundamentos jurídicos. Primera.-Punto 1 del fallo de la sentencia: «Se reconoce la posesión legítima del sr M. R. respecto de las fincas catastrales 488 y parte de la 487....». La posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro de la Propiedad. Artículos 5 y 7 de la Ley Hipotecaria. Segundo.-Punto 2.-«Se declara que la parcela catastral 488 y parte de la 487, -unos 1394 m² que comprenden desde el límite de la parcela 488 y en los que se ubica una casa cobertizo- son titularidad de don M. M. R.» No queda concretada «la titularidad» sobre qué tipo de derecho es, de los que tienen acceso al Registro; esto es pleno dominio, usufructo, nuda propiedad. En el punto 1 del fallo se le ha reconocido «la posesión legítima». Quiebra del principio de especialidad registral del artículo 21 de la Ley Hipotecaria que exige para el acceso al Registro de la Propiedad, las cosas claras y concretas, por eso sólo son publicados derechos reales

individualizados en su contenido y titularidad y especificados sobre una finca perfectamente definida. Por ello, el principio de especialidad exige la perfecta concreción del derecho que se inscribe, la perfecta identificación de la finca sobre la que recae, –no caben indeterminaciones como «parte de la parcela 487»– y la persona o personas de su titular. Tercero.–Punto 4 del fallo (falta un punto 3).–Por todo ello, se declara la nulidad de la escritura de acta de notoriedad de fecha 22 de septiembre de 2005 y los asientos catastrales y registrales en todo aquello que se opongan a dicha declaración y solamente respecto de las citadas fincas. Acordando la modificación del catastro y la inscripción del registro de la titularidad de las mismas a favor de don M. M. R., ello previos los trámites necesarios y correspondientes. El acta de notoriedad de 22 de septiembre de 2005, pese a que no se indica qué notario la autorizó y en qué población; se puede llegar a concluir, por lo que resulta de los asientos registrales de las fincas 4971 y 4970 de Jalón, respectivas inscripciones 1ª, que se trata de la autorizada en Teulada, por su notario don Víctor Ortega Álvarez. Dicha acta de notoriedad, por sí misma, no motivó asiento registral alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas (artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298.2 de su Reglamento). Por tanto, si el acta de notoriedad no motivó asiento alguno, no queda determinado qué asiento es el declarado nulo; por lo que se deberá aclarar tal extremo. Por otro lado, en cuanto a la «extensión» de la nulidad del asiento registral «en todo aquello que se opongan a dicha declaración»; y entendiendo que, la declaración lo es, conforme indica el punto 1 del fallo, respecto a la posesión legítima de la parcela catastral 488 y parte de la 487 a favor del Sr. M. R., y no siendo la posesión un derecho accesible al Registro, mal se entiende el acceso de dicha nulidad a los libros registrales. Cuarto.–Es determinante, para el presente caso, que ambos titulares registrales de las fincas que figuran en el Registro y que han sido objeto de la litis estén demandados, pues las mismas figuran en los libros de este Registro, con carácter ganancial; y ello no es más que una consecuencia del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y del artículo 24 de la Constitución Española en cuanto que garantiza la tutela judicial efectiva; siendo éste uno de los extremos a los que alcanza la calificación registral de los documentos judiciales (RDGRN 31/07/98, 14/10/2005, entre otras) Quinto.–Deben cumplirse y resultar del documento presentado en forma detallada, todo lo establecido para las circunstancias generales de las inscripciones contemplados en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Además, y anticipándome a una posible subsanación de los defectos advertidos en los puntos anteriores, si lo que se pretende es la inscripción del dominio (no la posesión), deberá especificarse con detalle el título de adquisición de su derecho, ello a los diferentes efectos de la protección que se brinda si el título es gratuito u oneroso; conforme determinan más concretamente las RDGRN de 11/09/2001, y 28/04/2005, entre otras. Contra la presente (...) Pedreguer, a 06 de mayo de 2014 (firma ilegible) Fdo: Almudena Torres Domínguez».

V

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 13 de mayo de 2014, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. L. M. L., en calidad de representante de don M. R. R., mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Pedreguer el día 9 de junio de 2014 por el que alega: que no se ha solicitado ni se solicita la inscripción de la posesión legítima reconocida en la sentencia; que sí queda concretada la titularidad en la sentencia, por cuanto se acuerda en ella la modificación y la inscripción del Registro de la Propiedad de las mismas a favor de don M. M. R. y única titularidad que aparece inscrita es la del pleno dominio; que la escritura cuya nulidad se declara es la de acta de notoriedad suscrita ante el notario de Teulada con número de protocolo 1770 de fecha 22 de septiembre de 2005 según lo recogido en el antecedente de hecho segundo de la sentencia, que es el acta a través de la cual tuvieron acceso al Registro las dos fincas que no estaban inscritas y por las que el aportante a la sociedad conyugal hizo suyas las fincas que aportó; que la propia sentencia

de la Audiencia Provincial considera que tiene título bastante para prosperar «su acción declarativa de propiedad y éste no es otro que la transmisión testamentaria... en el testamento de los padres otorgada el 31 de octubre de 1974 y en la escritura de adjudicación de herencia de 26 de octubre de 2000 así como en la escritura de subsanación de 20 de mayo de 2010, corroborando todo ello que la parcela... ya pertenecía al abuelo y posteriormente al padre del demandado... todo ello viene a reafirmar el título de propiedad del demandante de reconvenición»; que no cabe cuestionar la identidad de las fincas registrales a que refiere la sentencia porque según el fundamento jurídico tercero de la sentencia de la Audiencia «la identificación de las fincas está admitida», de modo que tanto el fallo de la sentencia de instancia y de la Audiencia como sus fundamentos jurídicos recogen de manera concreta y detallada el título de propiedad, lo que se debe anular y lo que ha de inscribirse, que es el pleno dominio de las parcelas 488 y parte de la 487 hasta la construcción y el árbol incluido, y ello en virtud de título de herencia; respecto del carácter ganancial de la finca, que ambos cónyuges fueron demandados, según resulta de la propia sentencia, siendo ambos parte en la causa; que el título en que funda el dominio son dos sentencias firmes y los fundamentos jurídicos contenidos en las mismas, que reconocen el dominio en virtud de testamento, y que no alcanza a entender cómo puede la registradora no cancelar la inscripción de la titularidad de don M. T. F., dado que se recoge de manera clara y taxativa en el fallo de ambas sentencias y en sus fundamentos y hechos probados que el mismo y su esposa no son propietarios de las mismas y se declara la nulidad de todos los asientos contrarios a todo ello tanto catastrales como registrales así como la nulidad de la escritura, de modo que pese a las sentencias, las fincas continúan obrando a nombre de unos titulares que la justicia ha reconocido que no son dueños y sin embargo pueden disponer de ellas e incluso enajenarlas sin problema alguno.

VI

La registradora emitió informe el día 30 de junio de 2014 ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada con excepción del defecto cuarto relativo a la necesidad de demandar a los titulares gananciales de la finca, el cual, a la vista del recurso no es mantenido, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 41 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 2012, 9 de mayo y 27 de junio de 2013 y 29 y 31 de enero y 6 y 7 de febrero de 2014.

1. La inmatriculación de dos fincas –que se corresponden respectivamente con las parcelas 487 y 488 del polígono 6 del Catastro– se produjo en virtud de título de aportación a la sociedad de gananciales, complementado con acta de notoriedad. Su titular registral interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción reivindicatoria contra el titular de la parcela catastral 489, por entender que estaba ocupando en su totalidad la parcela 488 y parte de la 487 con una construcción. El demandado contestó a la demanda y formuló reconvenición contra el demandante titular registral, y contra su cónyuge, ejercitando acción declarativa de propiedad basada en la propiedad de la parcela 489 –indiscutida– y también de la parcela 488 y parte de la 487 al corresponderse con la antigua catastral 522. Alega como título en la demanda declarativa de propiedad que se produjo la transmisión testamentaria de la parcela 522 en virtud del testamento de sus padres otorgado en 31 de octubre de 1974 y de la escritura de adjudicación de herencia de 26 de octubre de 2000. Y solicita que se reconozca su posesión legítima de las parcelas 487, 488 y 489; se declare que el demandante no es propietario de las parcelas 487, 488 y 489 del polígono 6; se declare que las parcelas 489, 488 y 1.394 metros cuadrados de la 487 son titularidad del demandado al corresponderse con la antigua parcela 522; que se declare la nulidad del acta de notoriedad que motivó la inmatriculación

así como la cancelación de las inscripciones derivadas de aquélla; y que se acuerde la modificación de su titularidad.

En la sentencia de instancia, confirmada plenamente por la de la Audiencia Provincial, se falló lo siguiente «Se reconoce la posesión legítima de –el demandado reconviniendo respecto de las fincas catastrales 488 y parte de la 487 (esta última desde los lindes de la 488 hasta la construcción que existe en la misma junto con el árbol incluidos éstos) y que –el demandante reconvenido– no es propietario de dichos inmuebles en la parte que se declara; 2) En consecuencia se declara que la parcela catastral 488 y parte de la 487 (unos 1394 m² que comprenden desde el límite de la parcela 488 y en los que se ubica una casa cobertizo) son titularidad de –el demandado–. 4) Por todo ello se declara la nulidad de la escritura de acta de notoriedad de fecha 22 de septiembre de dos mil cinco y los asientos catastrales y registrales en todo aquello que se opongan a dicha declaración y solamente respecto de las citadas fincas. Acordando la modificación del catastro y la inscripción del registro de la titularidad de las mismas a favor de –el demandado– ello previos los trámites necesarios y correspondientes...».

Presentados testimonios de ambas sentencias en el Registro, la registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos que mantuvo en su informe: Primero, porque la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro; segundo, porque no queda concretada «la titularidad» sobre qué tipo de derecho es, de los que tienen acceso al Registro –pleno dominio, usufructo, nuda propiedad–; tercero, porque el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas, no quedando determinado qué asiento es el declarado nulo, por lo que se debe aclarar este extremo, y, en cuanto a la extensión de «la nulidad del asiento registral en todo aquello que se opongan a dicha declaración» entiende la registradora que lo es respecto de la posesión de las fincas catastrales y no siendo la posesión un derecho accesible al Registro, mal se entiende el acceso de dicha nulidad a los libros registrales; y por último, deben cumplirse y resultar del documento presentado en forma detallada, todo lo establecido para las circunstancias generales de las inscripciones contemplados en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y además, para el caso de subsanación de los defectos anteriores, si lo que se pretende es la inscripción del dominio deberá especificarse con detalle el título de adquisición de su derecho, a los diferentes efectos de la protección que se brinda si el título es gratuito u oneroso. La registradora rectifica en su informe el defecto relativo a la falta de notificación a la esposa del titular registral (demandante reconvenido) por aceptar que sí figura acreditado que ha sido también demandada.

2. En cuanto al primer defecto es cierto que la posesión no es un derecho real que tenga acceso al Registro (artículo 5 Ley Hipotecaria), pero la sentencia de instancia –confirmada por la Audiencia– no se limita a reconocer la posesión legítima del reconviniendo, para desestimar la acción reivindicatoria interpuesta por el titular registral, sino que estima en reconvención la acción declarativa de dominio interpuesta por aquél sobre las debatidas parcelas catastrales 488 del polígono 6 (que se corresponde con la finca registral 4.971) y sobre parte de la 487 (parte por tanto de la finca registral 4.970). Del texto de la sentencia se infiere con claridad que la acción que prospera en reconvención es declarativa de dominio, al decir expresamente que ha acreditado la propiedad (fundamento de Derecho noveno).

La transcendencia real de la sentencia y por tanto la posibilidad de su inscripción, se manifiesta no sólo en este extremo, al declarar el dominio del reconviniendo sobre las parcelas citadas, sino al ordenarse la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquélla en cuanto sean incompatibles con el pronunciamiento judicial y por tanto la inexactitud de los asientos registrales (cfr. artículo 41 Ley Hipotecaria).

3. Por estas mismas razones tampoco cabe sostener los defectos señalados en segundo y cuarto lugar, pues la titularidad que se declara judicialmente y cuya inscripción ha de practicarse, es claramente de dominio a título de herencia.

La propia Audiencia, en su fallo confirmatorio, señala que el demandado –al que se le da la razón– interesó «la declaración de propiedad de las parcelas discutidas, junto con la nulidad del acta de notoriedad y la cancelación de las inscripciones derivadas de aquella» (fundamento de Derecho tercero, párrafo primero). Y añade «que la Sala al igual que hizo el juzgador de instancia, considera que el citado –reconviniente– tiene título bastante para prosperar su declarativa de propiedad y éste no es otro que la transmisión testamentaria (...) y la escritura de adjudicación de herencia (...)» (fundamento de Derecho tercero, párrafo cuarto).

4. Todo lo dicho es plenamente aplicable con relación a la finca registral 4.971 que se corresponde con la parcela 488 del polígono 6 del Catastro, y cuya propiedad por título de herencia testada ha quedado claramente declarada en la sentencia firme, cuya ejecutoria ha sido presentada a inscripción. La propiedad de esta finca deberá quedar inscrita a favor del demandado reconviniente por título de herencia.

En cuanto a la finca registral 4.970, que es la parcela 487 del polígono 6, no cabe mantener la vigencia de la inscripción, pues la sentencia no determina que la totalidad de la misma sea del reconviniente, sino sólo de parte de la misma. Se dice que son unos 1.394 metros cuadrados en los que se ubica una casa cobertizo, pero sin mayores especificaciones de linderos. Esta circunstancia, por razones del principio de especialidad registral, impide mantener la vigencia de la inscripción a nombre del reconviniente ni siquiera parcialmente. Con relación a esta finca lo que se ha demostrado es la inexactitud del asiento, su falta de correspondencia no sólo con la titularidad real sino con el propio Catastro, por lo que lo procedente es la cancelación en su totalidad.

Nada impide que el reconviniente, una vez actualizado el Catastro, proceda de nuevo a la inmatriculación con exacta determinación de la descripción de la finca acorde con certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada (cfr. artículo 298 Reglamento Hipotecario), de la misma forma que el demandante reconvenido que en su día inmatriculó indebidamente, podrá proceder a la inmatriculación de la parte que le corresponde en dicha parcela, pues la sentencia no la atribuye en su totalidad al reconviniente.

5. En cuanto al defecto tercero, se dice que el acta de notoriedad declarada nula, por sí misma, no motivó asiento alguno, pues la misma es complementaria del título público de inmatriculación que es el que motivó los asientos registrales de las citadas fincas. Esto en rigor no es así, pues la inmatriculación a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») se produce a través de un doble título público, en este caso uno de ellos es el acta de notoriedad. Por lo que si cualquiera de éstos es declarada nula, no puede subsistir el asiento que motivaron, salvo que existieran terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 40 letra d) y párrafo último de la Ley Hipotecaria).

Y por supuesto que del título presentado resulta con claridad que el asiento cuya cancelación se ordena son los que motivaron las inmatriculaciones de las fincas 4.970 y 4.971, que según el propio Registro se corresponden con las parcelas debatidas. En el caso de la finca 4.971 se puede conservar la inmatriculación, por la razón expresada de que se corresponde en su totalidad con la parcela que se corresponde con la parcela 488 del polígono 6 del Catastro, y cuya propiedad por título de herencia testada ha quedado claramente declarada en la sentencia firme a favor del reconviniente. Mientras que no puede ser así, por las razones también expresadas de falta de identificación de las partes propiedad de cada uno –demandante y reconviniente–, con relación a la finca 4.970 correspondiente a la parcela 487.

Procediendo de esta forma se da cumplimiento a lo ordenado en el mandamiento judicial de que se refleje «la nulidad del asiento registral en todo aquello que se opongan a dicha declaración».

Por tanto deberá procederse a inscribirse la finca 4.971 (parcela 488 del polígono 6 del Catastro) en pleno dominio a nombre del reconviniendo, con carácter privativo, por título de herencia en virtud de la sentencia firme objeto de este expediente. Mientras que deberá procederse a la cancelación total de la finca registral 4.970 (parcela 487 del polígono 6), en cumplimiento de lo ordenado en la ejecutoria con relación a la nulidad del acta de notoriedad que motivó la inmatriculación, sin que quepa la subsistencia parcial del asiento por impedirlo el principio de especialidad, al no identificarse exactamente los linderos de la parte de cada uno, debiendo proceder demandante y demandado reconviniendo a inmatricular su porción de terrero en virtud de certificación catastral actualizada.

6. En lo que sí deberá confirmarse la nota de calificación, pero se trata de un defecto fácilmente subsanable incluso por instancia privada (ex artículo 110 Reglamento Hipotecario) es la especificación de las circunstancias personales del actor reconviniendo conforme a las reglas generales exigidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos y confirmar la nota de calificación de la registradora tan sólo en cuanto al defecto subsanable relativo a la necesidad de aportar las circunstancias personales del reconviniendo.

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

Madrid, 7 de agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, P.A. (Resolución de la Subsecretaría de 28 de julio de 2014), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Francisco Javier Vallejo Amo.