



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2015, 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 Sant Vicenç dels Horts n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una sentencia en la que se decreta la cancelación de determinada inscripción.

(BOE de 3 de julio de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Permuta de suelo por obra futura. Agrupación con finca contigua por el promotor. Posterior división horizontal de lo construido. Negativa a inscribir una sentencia que afecta a una de las fincas. El mecanismo técnico de la agrupación parte de la base de una continuidad de las titularidades y cargas que pesaban sobre las fincas agrupadas, que han de trasladarse a la nueva finca que surja de tal modificación hipotecaria. De hecho, registralmente se aplica la técnica del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con las cargas que figuraban inscritas o anotadas sobre cada una de las fincas agrupadas. Por la misma razón, cuando se agrupan fincas pertenecientes a distintos propietarios, se exige que se determine, de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación. A semejanza de lo que ocurre en los supuestos de subrogación real, que actúa siempre respecto de los patrimonios generales y especiales o separados (si bien, en determinados supuestos la ley la contempla respecto de bienes singulares sujetos a un gravamen o vinculación concretos), todas las relaciones jurídicas que traigan causa de las fincas de origen, se harán efectivas sobre la resultante de la agrupación. Partiendo de este presupuesto, se ha admitido la posibilidad de inscribir o anotar una resolución judicial referida a una finca cuya hoja registral había sido ya cancelada por haberse aportado a un sistema de compensación urbanística, entendiéndose que el asiento puede practicarse sobre las fincas de resultado que ocupen su misma posición jurídica, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras. En el caso concurre una singularidad que impide aplicar de forma automática esta solución. En efecto, el procedimiento judicial ha tenido por objeto el contrato de cesión de suelo a cambio de obra, pero tal contrato tuvo por objeto exclusivamente una sola de las fincas agrupadas para formar la que a su vez se dividió horizontalmente en treinta y una fincas nuevas. Esto hace que no se pueda observar una total correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y las resultantes de la división horizontal, que son las actualmente vigentes.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 8, 18, 20 y 38.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 45.

En el recurso interpuesto por doña R. M. B. F., Abogada, en nombre y representación de doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, por la



www.civil-mercantil.com

que se deniega la inscripción de una sentencia en la que se decreta la cancelación de determinada inscripción.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 1 de julio de 2010 por don Carlos Almeida Espallargas, Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Sant Feliu de Llobregat, en el procedimiento ordinario número 575/2009, se estimó parcialmente la demanda presentada por la representación procesal de doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R., contra la entidad mercantil «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.», declarando: «1.º—la resolución del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 2.º—la cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca sita en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 3.º—el retorno de la titularidad de la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R., junto a la obra ejecutada sobre la misma. 4.º—se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca», y en el mismo fallo también declara que se desestima: «1.º—la nulidad de la escritura de agrupación de la finca sita en (...) de Cervelló formalizada en escritura de 12 de enero de 2007, así como la cancelación de la correspondiente inscripción registral. 2.º—el levantamiento de todas y cada una de las cargas y anotaciones de embargo de todo tipo que pudieran existir sobre la finca situada en (...) de Cervelló o sobre sus fincas independientes». Sobre la base de esta sentencia, se libró mandamiento, de fecha 4 de abril de 2014, por doña C. S. S., secretaria del mismo Juzgado, en el que se ordenaba al registrador de la Propiedad de Sant Vicent del Horts número 1 «..a los efectos previstos en el artículo 629, 1 y 2 de la L.E.C., a fin de que por ese Registro de su cargo se practique sobre la finca agrupada sita en (...) de Cervelló, Finca n.º 559, inscrita al Tomo 2414, Libro 126, Sección Cervelló, Folio 124, la inscripción de los pronunciamientos 2.º, 3.º y 4.º de la Sentencia de fecha 1 de julio de 2010 dictada por este órgano judicial, en los términos que siguen: «... 2.º —Cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca sita en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 3.º —el retorno de la titularidad de la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R., junto con la obra ejecutada sobre la misma. 4.º—se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca». Igualmente, mediante mandamiento librado por la citada secretaria del indicado Juzgado, con fecha 20 de junio de 2014, se dio traslado del testimonio de la sentencia de fecha 1 de julio de 2010.

II

Los referidos mandamientos, junto con el testimonio de la citada sentencia, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 el día 19 de enero de 2015, causando el asiento 1094 del Diario 117. Los documentos presentados fueron



objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña C. M. M. (Asesoría Tormat, S.L.), el día 19 de enero de 2015, bajo el asiento número 1094 del tomo 117 del Libro Diario de Operaciones de este Registro y número de entrada 143/2015, que corresponde al mandamiento dado por doña C. S. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número tres de Sant Feliu de Llobregat, el cuatro de abril de dos mil catorce, he resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Primero. Que, junto con el citado mandamiento ha sido presentado mandamiento adicional dado por la nombrada Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número tres de Sant Feliu de Llobregat, el veinte de junio de dos mil catorce, en el que se inserta diligencia de ordenación de fecha 20 de junio de 2014, y, se acompaña testimonio expedido por la repetida Secretaria de la Sentencia n.º 140/2010 de fecha 1 de julio de 2010 dictada en el procedimiento que con el número 575/2009 sección C., se sigue en el referido Juzgado. Que los documentos presentados fueron retirados a instancia del presentante el 21 de enero de 2015, y, reintegrados el 5 de febrero de 2015. Segundo. Del fallo de la sentencia número 140/2010, ahora presentada por testimonio, resulta que únicamente se estima parcialmente la demanda interpuesta, declarándose: "... 1.º La resolución del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca en (...) sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 2.º—la cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca sita en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 3.º—el retorno de la titularidad de la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. junto a la obra ejecutada sobre la misma. 4.º—se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca..."; y, el mismo fallo también declara que se desestima "... 1.º—la nulidad de la escritura de agrupación de la finca sita en (...) de Cervelló formalizada en escritura de 12 de enero de 2007, así como la cancelación de la correspondiente inscripción registral. 2.º—el levantamiento de todas y cada una de las cargas y anotaciones de embargo de todo tipo (...) o sobre sus fincas independientes.", lo que registralmente implica el mantenimiento de la agrupación, obra nueva en construcción, división en régimen de propiedad horizontal y las fincas independientes, con sus respectivas titularidades. Tercero. De los libros del Registro resulta que: —la finca sita en (...), que fué cedida por D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. a favor de la demandada la Compañía "Integración de Gestiones Urbanas, S.L.", originariamente constituyó la finca registral número 559 de Cervelló. - Con fecha 23 de marzo de 2007 se inscribió la agrupación de dicha registral 559, con la registral número 5.955 de Cervelló perteneciente a la propia demandada por compra a la Compañía "Construcciones Hermanos Villasanta, Sociedad Limitada"— resultado de dicha agrupación se formó la finca registral número 9.886, en la cual y según su inscripción 2.ª, se declaró determinada edificación en construcción, y, se procedió a la constitución de la misma en régimen de propiedad horizontal formando treinta y una entidades separadas e independientes, registrales números 9.887 a 9.917, ambos inclusive, que pasaron a formar fincas independientes, todo ello con la misma fecha de 23 de marzo de 2007. De las inscripciones registrales de dichas fincas independientes resulta lo siguiente: a).—las números 9.904, 9.905, 9.906, 9.909, 9.912, 9.913, 9.914, 9.915, 9.916, y, 9.917 constan inscritas por adjudicación efectuada a su favor en el procedimiento de ejecución hipotecaria seguido con el n.º 1073/2010-B en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sant Feliu de Llobregat a favor de la Compañía "Intermobiliaria, S.A.", persona distinta de la demandada en el procedimiento

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

número 575/2009 sección C., que nos ocupa; b).—sobre las números 9.887 a 9.903, ambos inclusive, consta vigente anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública: c)-sobre las números 9.907, 9.908, 9.910 y 9.911 constan vigentes: Dos anotaciones preventivas de embargo a favor de la Hacienda Pública, y, una anotación preventiva de embargo a favor del Ayuntamiento de Cervelló. d).—Del historial registral de dichas fincas resulta que, las anotaciones preventivas de demanda practicadas con fecha 7 de abril de 2010 sobre las citadas fincas 9.887 al 9.917, inclusive, por razón del procedimiento 575/2009 sección C., referidos en los mandamientos presentados, estarían caducadas, por haber transcurrido el plazo de cuatro años a que se refiere el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y, no haber sido objeto de prórroga, pendientes de su cancelación registral cuando proceda. Fundamentos de Derecho: I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. II. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. Los artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, contemplan el alcance de la calificación del registrador de los documentos judiciales, en cuyo alcance se encuentran la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro. III. Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria 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. IV. Que el principio de legitimación registral o de presunción de exactitud (art. 1, 38 y 97) por el que los asientos registrales, en cuanto se refieran a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, no pudiendo ser cancelados sin el consentimiento del titular o cuando se declaren nulos en procedimiento en el que dicho titular ha sido parte. V. Artículo 24 de la Constitución Española. "1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión", que proclama el principio de la tutela Judicial efectiva y que nadie puede ser vencido en juicio, sin haber sido parte en el mismo. VI. Resoluciones de la DGRN. R. 11 de abril de 2002 R. 15 de Febrero de 2007. R. 30 de junio de 2007. La anotación caducada carece de eficacia cancelatoria. R. 24 de Octubre de 2003 La cancelación de un asiento por caducidad no es más que la constatación formal de esa caducidad, que produce todos sus efectos aunque el asiento caducado no haya sido cancelado. VII. El mandamiento dado por doña C. S. S., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número tres de Sant Feliu de Llobregat, el cuatro de abril de dos mil catorce, es de imposible cumplimiento registral, dado que: Por un lado desestima la demanda en cuanto a la solicitud de "... 1.º—la nulidad de la escritura de agrupación de la finca sita en (...) de Cervelló formalizada en escritura de 12 de enero de 2007, así como la cancelación de la correspondiente inscripción registral, lo cual implica el mantenimiento de las fincas registrales números 9.887 a 9.917 que se formaron por agrupación de las registrales 559 y 5955 de



www.civil-mercantil.com

Cervelló, por lo que registralmente estas dos últimas finas no existen. Por otro estima la demanda en cuanto 1.º La resolución del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca en (...) sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 2.º—la cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca sita en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 3.º—el retorno de la titularidad de la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. junto a la obra ejecutada sobre la misma. 4.º—se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca, como hemos dicho anteriormente la finca sita en (...) se correspondía con la registral 559 de Cervelló, que actualmente no existe como tal finca independiente. VIII. Aún para el supuesto de que se hubiera ordenado la cancelación de la agrupación, lo que no es el caso, sería necesario la intervención y consentimiento de los titulares registrales actuales, distintos de los intervinientes en el procedimiento número 575/2009 sección C, a saber, Intermobiliaria, S.A., titular de las registrales 9.904, 9.905, 9.906, 9.909, 9.912, 9.913, 9.914, 9.915, 9.916, y 9.917; la Hacienda Pública titular de las anotaciones preventivas de embargo a su favor sobre las registrales 9.887 a 9.903, inclusive, 9.907, 9.908, 9.910 y 9.911; y, el Ayuntamiento de Cervelló titular de las anotaciones preventivas de embargo a su favor sobre las registrales 9.907, 9.908, 9.910 y 9.911. Resolución: Por todo lo anterior se deniega la inscripción de lo ordenado en los documentos presentados o sea la cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta, y, el retorno de la titularidad de la finca registral 559, puesto que la sentencia n.º 140/2010 desestima la demanda en cuanto a la solicitud de nulidad de la escritura de agrupación de dicha finca 559 y el levantamiento de todas y cada una de las cargas y anotaciones de embargo que afectan las fincas relacionadas con la finca resultado de la agrupación (que en el presente caso se refiere a las fincas creadas por razón de la división en régimen de propiedad horizontal, fincas registrales números del 9.887 al 9.917, ambos inclusivos), por cuanto de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria antes citado, han de considerarse vigentes, hoy en día, las fincas registrales números del 9.887 al 9.917, por lo que es de imposible cumplimiento lo ordenado respecto a la finca 559 a que se refieren los mandamientos presentados. Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. art. 323 de la Ley Hipotecaria) No se ha practicado la anotación que establecen los artículos 42.9 y 69 del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario/autoridad y a la parte interesada. Prórroga de la vigencia del asiento. Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días. Contra la presente calificación (...) Sant Vicenç dels Horts, a 11 de febrero de 2015. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don José Manuel Muñoz Roncero con firma electrónica reconocida».

III

Doña R. M. B. F., Abogada, en nombre y representación de doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R., interpuso recurso el día 6 de marzo de 2015 contra la calificación emitida por el registrador de Sant Vicenç dels Horts número 1. En el escrito de recurso, tras exponer un resumen del título calificado y de la calificación del registrador, fundamentaba su pretensión en los siguientes términos: «(...) Hechos (...) Cuarto.—La denegación de la inscripción de lo

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

ordenado en la declaración 4.º del pronunciamiento judicial, "que se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca" conlleva la vulneración de varios de los principios hipotecarios básicos, entre ellos, los de fe pública registral y de exactitud registral, que establecen la presunción de exactitud en cuanto al contenido publicado por el Registro de la Propiedad para que sean efectivas todas las consecuencias jurídicas de las normas registrales. Dicha resolución denegatoria también supone un grave quebranto del principio de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad, produciendo la situación patológica de quedar suspendida la titularidad dominical que mis representadas ostentan sobre la referida finca de (...) de Cervelló, así como sobre la obra ejecutada sobre la misma, contraviniendo el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de nuestra Constitución. Quinto.—Esta parte recurrente considera que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en términos de defensa, sí puede proceder a practicar la inscripción de lo ordenado en el mandamiento judicial, a pesar de la situación de mutación jurídico-real que se ha producido de la finca originaria de las Sras. D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. —finca registral 559—, en las registrales números 9.887 a 9.917 ambas inclusive, situación que ya ha sido examinada y contemplada por nuestro ordenamiento jurídico a través de la figura de la subrogación real. Como ha señalado nuestra doctrina, la naturaleza jurídica de la subrogación real, es la de modificación objetiva de un derecho subjetivo, es decir, por un lado se produce un cambio de cosa o elementos patrimoniales y, por otro, se da el mantenimiento, la continuidad e identidad de la misma situación jurídica, que permanece inmutable a pesar del cambio de objeto operado. La aplicación de dicha figura por el Sr. Registrador, para la inscripción de lo ordenado por el mandamiento, posibilitaría su efectividad y cumplimiento, al ser sustituida la finca registral original n.º 559, por las fincas independientes creadas como consecuencia de la división horizontal de la finca agrupada, para quedar sometidas a la misma titularidad, presuponiendo por tanto, como ya ha señalado la doctrina, por un lado, un cambio de elemento patrimonial y, por otro, la continuidad de la situación jurídica, a pesar del cambio operado, y la existencia de correspondencia entre la finca de origen 559 y las del resultado que se interesan en el mandamiento que se petitiona. Por ello no se plantea ningún problema en relación con la legitimación dispositiva, ni desde el punto de vista civil ni desde el registral, de las titulares de la finca de origen llamada a ser sustituida por la del resultado. En este sentido apuntamos diversas resoluciones dictadas por la DGRN en fechas 5/05/2006, 2/11/2011, 5/02/2011, 4/11/2013, 31/07/2014, entre otras. Dicha subrogación real ya fue de hecho considerada y aplicada por la anterior Sra. Registradora del referido Registro n.º 1 de Sant Vicenç dels Horts, al inscribir el mandamiento judicial que se expidió por el referido Juzgado n.º 3 de Sant Feliu de Llobregat, en cumplimiento de la Auto dictado en la pieza separada de medidas coetáneas de la demanda que se tramitó, como consecuencia de la petición que esta parte realizó en dicho proceso, a fin de garantizar la eficacia del fallo a recaer en el proceso y cuyo contenido literal fue el que es objeto de transcripción a continuación: "Accediendo a lo solicitado... se acuerda la adopción, sin previa audiencia de la parte demandada, de la siguiente medida cautelar: anotación en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts n.º 1 de la pendencia del presente procedimiento judicial de resolución del contrato de permuta en ejercicio de la condición resolutoria pactada en la Escritura de permuta formalizada sobre la finca señalada como número (...) de la población de Cervelló, propiedad de las demandantes, por incumplimiento de la entidad promotora en la realización de la obra según los pactos alcanzados en las correspondientes Escrituras de permuta y de modificación de la misma, en la finca permutada (finca n.º 559) o, si ello no fuera posible, en las fincas independientes que procedan de la referida finca de la permuta, e inscritas en el Registro

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

de la Propiedad n.º 1 de Sant Vicenç dels Horts." Y, así en aplicación de este principio de subrogación real, la Sra. Registradora de la Propiedad, inscribió en fecha 7/04/2010 la medida cautelar ordenada en el mandamiento, no sobre la finca registral original (n.º 559) sino sobre las que la sustituían, las fincas registrales independientes (n.os 9887 a 9917), "...por tratarse de las resultantes de la división en régimen de propiedad horizontal de la edificación realizada sobre la finca que se indica en el precedente mandamiento registral 559, y, dicha anotaciones se han efectuado a favor de Dña. F. y Dña. M. C. R. R. y D.ª M. T. R. S.", como hizo constar literalmente. (...) Esta subrogación real para la inscripción del pronunciamiento contenido en la Sentencia, también fue admitida e implícitamente contemplada por el Sr. Registrador de la Propiedad en la primera calificación que efectuó al mandamiento judicial en fecha 13/05/2014, acordando en su resolución la inscripción de las fincas 9.887 a 9.903 incluida y 9.907, 9.908, 9.910 y 9.911 incluida, pero se vio obligado a suspender su inscripción "hasta que no se subsanase" por el defecto o error formal que se había producido en el mandamiento expedido por este Juzgado, al disponer en el mismo que se efectuaba la misma "tal como dispone el artículo 629 de LEC" (anotación preventiva de embargo), artículo que no era de aplicación en aquel momento. (...) Lo que sucedió posteriormente y que ha motivado la actual calificación negativa del Registrador al mandamiento adicional expedido por este Juzgado para subsanar dicho defecto formal, fue que con éste se acompañó testimonio de la Sentencia dictada por este Juzgado (no aportada con el primer mandamiento), y entonces el Sr. Registrador denegó su inscripción por los motivos que se recogen en el mismo. (...) Sexto.—En la actualidad se constata, tal como indica el Sr. Registrador de la Propiedad en su calificación, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad, la adjudicación efectuada a favor de un tercero "Intermobiliaña, S.A." (filial de la entidad bancaria "Bankinter" que instó el procedimiento de ejecución hipotecaria de la cual dimana la referida adjudicación) de las fincas registrales 9.904, 9.905, 9.906, 9.909, 9.912, 9.913, 9.914, 9.915, 9.916 y 1.917 (sic), no obstante constar previamente inscrita sobre la finca matriz la condición resolutoria pactada en la Escritura Pública de Permuta de la finca 559 propiedad de mis representadas, así como también la demanda interpuesta de resolución del contrato de permuta por cumplimiento de la condición resolutoria pactada anotada en cada una de las 31 fincas registrales. Por dicha realidad registral y para salvaguardar los posibles derechos de este tercero, entendemos que, tal como ya admitió en su primera calificación el Sr. Registrador de la Propiedad, y por aplicación de la subrogación real que se ha producido de la finca original, registral 559 -tras su agrupación a la finca colindante, y edificación- por las fincas registrales independientes creadas, procede al menos, para la salvaguarda de los derechos de mis representadas, acordar la inscripción de las fincas registrales señaladas como 9.887 al 9.903, ambas inclusive y las señaladas como 9.907, 9.908, 9.910 y 9.911 inclusive, cuyo titularidad registral consta todavía inscrita en el Registro a favor de la que fue la entidad demandada "Integración de Gestiones Urbanas, S.A.", a favor de mis representadas, las Sras. M. T. R. S., F. R. R. y M. C. R. R. Séptimo.—De no modificarse la calificación negativa, las Sras. M. T. R. S., F. R. R. y M. C. R. R. quedarían desprovistas del derecho reconocido en el artículo 24 de nuestra Constitución, a la tutela efectiva de sus derechos, al hallarse ante un pronunciamiento judicial que ordena el retorno de la titularidad sobre la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R., junto con la obra ejecutada sobre la misma, y por razones registrales de carácter formal, desprotegidas de sus derechos dominicales frente a terceros y sin poder ejercer el derecho de disposición sobre su propiedad, en otras palabras, desposeyéndolas materialmente de dichas propiedades. Por ello, y con los debidos respetos que nos merece el Sr. Registrador, entendemos que se ha producido un error en la calificación que ha efectuado denegando la inscripción de los pronunciamientos de la sentencia que en el mandamiento judicial se interesa, vulnerando con ello varios de los principios hipotecarios



www.civil-mercantil.com

básicos, entre ellos, el principio de la fe pública registral y el de exactitud registral, que establece la presunción de exactitud en cuanto al contenido publicado por el Registro de la Propiedad para que sean efectivas todas las consecuencias jurídicas de las normas registrales. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho -I- El art. 324 de la Ley Hipotecaria permite el recurso gubernativo, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el art. 328 de esta Ley. -II- Legitimación.-Concurre legitimación en la compareciente, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria por tener acreditada la representación legal de las personas a cuyo favor se ha de practicar las inscripciones interesadas. -III- El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio profesional de la compareciente, que figura en el encabezamiento (...)».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, manteniendo en su integridad los defectos apreciados en la misma. En consecuencia, formó el expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 8, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 45 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 23 de abril 1997, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 3 de octubre de 2008, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 y 18 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014 y 18 de marzo de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

– Doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R. eran titulares de la finca registral 559 de Cervelló. Dichas señoras cedieron la mencionada finca a la entidad «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.» a cambio de que esta sociedad les transmitiera la propiedad de determinados elementos independientes del edificio que la cesionaria se obligaba a construir en un determinado plazo.

– «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.» procedió a agrupar la citada finca con otra de su propiedad (registral 5.955), pasando a formar la registral 9.886. A continuación declaró una obra nueva y dividió horizontalmente la edificación resultante en treinta y una entidades independientes (registrales 9.887 a 9.917, ambas inclusive).



www.civil-mercantil.com

– Mediante sentencia dictada el día 1 de julio de 2010 por don Carlos Almeida Espallargas, magistrado-juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Sant Feliu de Llobregat, en el procedimiento ordinario número 575/2009, se estimó parcialmente la demanda presentada por la representación procesal de doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R., contra la entidad mercantil «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.», declarando: «1.º–la resolución del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 2.º–la cancelación de la inscripción registral generada por el contrato de permuta de 16 de marzo de 2006 celebrado entre las partes sobre la finca sita en (...) de Cervelló sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. 3.º–el retorno de la titularidad de la finca sita en (...) de Cervelló que ostentaban sobre la misma D.ª M. T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R., junto a la obra ejecutada sobre la misma. 4.º–se proceda a inscribir la titularidad que sobre la finca sita en (...) de Cervelló tenían D.ª T. R. S., D.ª F. R. R. y D.ª M. C. R. R. antes del contrato de permuta de 16 de marzo de 2006, así como la misma titularidad sobre la obra ejecutada sobre la misma finca».

– En el mismo fallo también declara que se desestima: «1.º–la nulidad de la escritura de agrupación de la finca sita en (...) de Cervelló formalizada en escritura de 12 de enero de 2007, así como la cancelación de la correspondiente inscripción registral. 2.º–el levantamiento de todas y cada una de las cargas y anotaciones de embargo de todo tipo que pudieran existir sobre la finca situada en (...) de Cervelló o sobre sus fincas independientes».

– De las treinta y una fincas surgidas de la división horizontal, diez de ellas se encuentran inscritas a nombre de «Interinmobiliaria, S.A.», por título de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria. Las restantes fincas siguen inscritas a favor del demandado, «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.», constando algunas de ellas gravadas con diversas anotaciones de embargo.

– Sobre las treinta y una fincas resultantes de la división horizontal se practicó el día 7 de abril de 2010 anotación preventiva de demanda por razón del procedimiento 575/2009 del que deriva la sentencia cuya inscripción ahora se pretende. Dicha anotación se halla caducada al no haber sido prorrogada en el momento oportuno.

El registrador deniega la inscripción de la señalada sentencia por entender que, al venir el fallo referido exclusivamente a la finca 559 y desestimar la cancelación de la agrupación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria antes citado, han de considerarse vigentes, hoy en día, las fincas registrales números del 9.887 al 9.917, por lo que es de imposible cumplimiento lo ordenado respecto a la finca 559 a que se refieren los mandamientos presentados. Y, en todo caso, sería necesaria la intervención en el procedimiento de los titulares registrales actuales, distintos de aquél que ha sido demandado.

Por su parte, la recurrente sostiene que, al menos con respecto a las fincas registrales que permanecen inscritas a nombre de la entidad demandada, «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.», debe reinscribirse el dominio a favor de las demandantes por cuanto, en virtud del principio de subrogación real, la referencia a la finca original (registral 559) ha de entenderse hecha a las fincas independientes creadas como consecuencia de la división horizontal de la finca agrupada.

2. Nos encontramos con la pretensión de inscribir una sentencia judicial que viene referida a una finca cuyo historial registral ha quedado cerrado al haberse agrupado con otra finca colindante y pasar ambas a formar una nueva, que a su vez fue objeto de división horizontal en treinta y una fincas independientes.



www.civil-mercantil.com

Es cierto que el mecanismo técnico de la agrupación parte de la base de una continuidad de las titularidades y cargas que pesaban sobre las fincas agrupadas, que han de trasladarse a la nueva finca que surja de tal modificación hipotecaria. De hecho, registralmente se aplica la técnica del arrastre de cargas, haciendo constar en la inscripción de la finca resultante de la agrupación que la misma se halla gravada, por razón de procedencia, con las cargas que figuraban inscritas o anotadas sobre cada una de las fincas agrupadas. Por la misma razón, cuando se agrupan fincas pertenecientes a distintos propietarios, el último párrafo del artículo 45 del Reglamento Hipotecario exige que se determine, de acuerdo con lo que resulte del título, la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponda en la finca resultante de la agrupación. A semejanza de lo que ocurre en los supuestos de subrogación real, que, como recuerda la Resolución de este Centro Directivo de 18 de diciembre de 2013, actúa siempre «...respecto de los patrimonios generales y especiales o separados (si bien, en determinados supuestos la ley la contempla respecto de bienes singulares sujetos a un gravamen o vinculación concretos –cfr., entre otros, artículos 518, 519, 645, 650, 812, 1.626, 1.627, 1.777, 1.778 y 1.897 del Código Civil, 110.2.º de la Ley Hipotecaria, y 5 de la Ley de Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de 16 de diciembre de 1954–)», todas las relaciones jurídicas que traigan causa de las fincas de origen, se harán efectivas sobre la resultante de la agrupación.

Partiendo de este presupuesto, en distintas Resoluciones citadas en los «Vistos», esta Dirección General ha admitido la posibilidad de inscribir o anotar una resolución judicial referida a una finca cuya hoja registral había sido ya cancelada por haberse aportado a un sistema de compensación urbanística, entendiéndose que el asiento puede practicarse sobre las fincas de resultado que ocupen su misma posición jurídica, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras.

3. En el caso que nos ocupa concurre una singularidad que impide aplicar de forma automática esta solución. En efecto, el procedimiento judicial ha tenido por objeto el contrato de cesión de suelo a cambio de obra que en su momento suscribieron doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R. como cedentes, e «Integración de Gestiones Urbanas, S.L.» como cesionaria. Pero tal contrato tuvo por objeto exclusivamente la finca 559, y no la otra finca con la que esta se agrupa (registral 5.995) para formar la 9.886, que a su vez se dividió horizontalmente en treinta y una fincas nuevas. Esto hace que no se pueda observar una total correspondencia entre la finca objeto del procedimiento y las resultantes de la división horizontal, que son las actualmente vigentes.

La sentencia determina que no procede la cancelación de la agrupación de fincas, y en buena lógica habrá que entender que tampoco procede cancelar la obra nueva y la propiedad horizontal del edificio construido, siendo necesario que sea el Juzgado quien determine qué nuevas fincas registrales de la propiedad horizontal del edificio radicante en Cervelló deben retornar a la titularidad de doña M. T. R. S. y doña F. y doña M. C. R. R., sin que el registrador pueda concretar el alcance del efecto resolutorio y de la subrogación operada.

4. Al margen de ello, y como también apunta el registrador en su calificación, para poder afectar las titularidades y cargas inscritas o anotadas sobre las distintas fincas resultantes de la división horizontal, será necesario que, con relación a sus respectivos titulares, se cumpla con las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia está que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Téngase en cuenta que, aunque la demanda fue en su momento anotada sobre las treinta y una nuevas fincas, tal anotación se encuentra caducada, y, dados los efectos automáticos y «ex tunc» que la doctrina de este Centro Directivo viene reconociendo a la caducidad, ninguna consecuencia se pueden derivar de referida anotación frente a estos adquirentes de derechos y cargas sobre las citadas fincas.

Pero en realidad este requisito se deduce del mismo tenor de la sentencia pues en la misma expresamente se manifiesta en el fallo «...sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe», desestimándose, al mismo tiempo, «el levantamiento de todas y cada una de las cargas y anotaciones de embargo de todo tipo que pudieran existir sobre la finca sita en (...) de Cervelló, o sobre sus fincas independientes».

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

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, 29 de mayo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.