

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12046 *Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que se suspende la práctica de determinadas cancelaciones ordenadas en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por Isba, Sociedad de Garantía Recíproca contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero por la que se suspende la práctica de determinadas cancelaciones ordenadas en mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento librado por doña A. P. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ibiza/Eivissa en fecha 24 de julio de 2017, en el procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 45/2017 – Procedimiento de origen: procedimiento ordinario 889/2011– a instancias de «Isba, Sociedad de Garantía Recíproca» contra doña F. C. D. T. se ordena la cancelación de las inscripciones 2.ª de exceso de cabida, 3.ª de rectificación, 4.ª de obra nueva (únicamente en lo que respecta al conjunto de cinco casas invernadero), y 5.ª de propiedad horizontal (en lo que respecta a las entidades registrales dos a seis), todas relativas a la finca registral 24.175 de Sant Josep de Sa Talaià, la cual se halla constituida en régimen de propiedad horizontal, siendo sus titulares registrales actuales quienes lo son de las fincas que la integran (fincas registrales 33.931 a 33.936 de Sant Josep que constituyen las entidades registrales números Uno a Seis de dicha división horizontal).

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 12 de marzo de 2020 los siguientes términos:

Registro de la Propiedad de Eivissa número 2.

Presentante: F. M., M. C.

Autorizante: Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa.

Documento: Mandamiento de cancelación de inscripciones expedido en Eivissa el 24/07/2017 por Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa, procedimiento de Ejecución de Medidas Judiciales número 45/2017, que ha motivado el asiento número 196 del Diario 111.

Tras la correspondiente calificación, en unión de testimonio del Auto de fecha 24 de julio de 2017 –del que resulta su firmeza– y del Auto de subsanación dictado el 19 de febrero de 2018, de testimonio de la Sentencia de fecha 11 de marzo de 2014, y de testimonio de la sentencia firme de la Audiencia Provincial Sección 3 de Palma de Mallorca de fecha 21 de octubre de 2014, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la anotación de dicho título ha sido suspendida por lo siguiente:

No consta que los actuales titulares de las entidades registrales números dos y cinco de la propiedad horizontal hayan sido parte en el procedimiento, no figurando tampoco sobre dichas entidades la anotación de demanda trabada en el procedimiento 889/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ibiza que dio origen al que motiva el precedente mandamiento. Y ello por cuanto la entidad registral número dos de la propiedad horizontal –casa invernadero número 1, finca registral 33932 de Sant Josep– fue aportada por don J. B. G. y doña M. R. A. a la entidad «Alejo 28, S.L.» y posteriormente vendida por ésta última a don L. C., y la entidad registral número cinco de la propiedad horizontal –casa invernadero número 4, finca registral 33.935 de Sant Josep– fue aportada por doña F. C. T. a la entidad «Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes, S.L.» y posteriormente vendida por esta última bajo condición resolutoria, a don F. C. (Base legal: Arts. 20, 40 y 82 L.H. y 198 R.H.).

Asimismo es de advertir que sobre la referida entidad registral número Cinco obra una anotación preventiva de demanda a favor de la misma actora «Isba, Sociedad de Garantía Recíproca» trabada en los Autos de Medidas Cautelares número 181/2018 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Eivissa contra la entidad «Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes S.L.» y el actual titular don F. C.

Contra esta calificación, y –en su caso– además de la opción de anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, puede (...)

Eivissa, a doce de marzo del año dos mil veinte.–El registrador, Fdo. Miguel Peña Romero.

III

La entidad Isba, Sociedad de Garantía Recíproca interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 29 de junio de 2020, en los siguientes términos:

«(...) Segunda. Pues bien, esta parte se halla disconforme con la suspensión de la Calificación acordada por el Registrador, por los siguientes motivos:

1.º En fecha 1 de septiembre de 2011 mi principal, ISBA, Sociedad de Garantía Recíproca, presentó demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Eivissa, ejercitando acción reivindicatoria y de nulidad o cancelación de asientos registrales, así como acción de nulidad de contratos de compraventa y, subsidiariamente, reclamación de cantidad en concepto de daños y perjuicios, contra doña. F. C. T, D. J. B. G., doña. M. R. A. y doña. D. T.

En el Suplico de la demanda se solicitó, entre otras cuestiones, por lo que atañe a la finca registral número 24.175, que se ordenase la nulidad/cancelación de las inscripciones 2.ª (exceso de cabida), 3.ª (rectificación), 4.ª (Obra nueva, únicamente por lo que atañe al apartado 2.ª relativo al conjunto de cinco casas invernadero) y 5.ª (Propiedad horizontal tumbada, únicamente por lo que atañe a las partes determinadas número Dos a Seis); y la sentencia dictada en fecha 21 de Octubre de 2014 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma, rectificada en virtud de Auto de fecha 27 de Octubre de 2014, la cual devino firme, acordó, por lo que atañe a la finca registral número 24.175, «la nulidad/cancelación de las inscripciones 2.ª (exceso de cabida), 3.ª (rectificación), 4.ª (obra nueva, únicamente por lo que atañe al apartado 2.º relativo al conjunto de casas invernadero) y 5.ª (propiedad horizontal tumbada, únicamente por lo que atañe a las partes determinadas números dos a seis)». (...)

Tal y como se explicó en la demanda y consta en el Registro de la Propiedad, en fecha 15 de junio de 2009, ante el Notario D. Juan Acero Simón, Dña. F. C. T. había

constituido la total finca registral número 24.175 en régimen de Propiedad Horizontal tumbada, habiéndose creado seis partes determinadas (números Uno a Seis), fincas registrales número 33.931, 33.932, 33.933, 33.934, 33.935 y 33.936; y la demanda se dedujo en su día contra todos y cada uno de los titulares registrales de dichas fincas:

a) Por lo que atañe a la entidad número dos de la propiedad horizontal, finca número 33.932; en la fecha de presentación de la demanda (1 de septiembre de 2011), los titulares registrales de la misma eran D. J. B. G. y Doña M. R. A., quienes fueron debidamente demandados.

Pues bien, en fecha 15 de Julio de 2011 los Sres. B. R. procedieron a aportar dicha finca a la entidad Alejo 28, S.L.; si bien el documento público fue presentado ante el Registro de la Propiedad varios años después, es decir, en fecha 6 de Septiembre de 2016, habiéndose practicado la inscripción a favor de dicha entidad en fecha 8 de Septiembre de 2016, es decir, cuando ya había sido dictada y notificada a las partes la sentencia de fecha 21 de Octubre de 2014 dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma.

Y en cuanto a la última transmisión a favor de D. L. C., tuvo lugar en fecha 18 de enero de 2018 (...)

b) En cuanto a la entidad número cinco de la propiedad horizontal, finca número 33.935, en la fecha de presentación de la demanda (1 de septiembre de 2011), la titular registral de la misma era doña D. T., quien fue debidamente demandada.

No obstante, la escritura de compraventa a favor de la Sra. T. había sido otorgada con condición resolutoria, y no habiendo satisfecho la misma el importe convenido en los plazos acordados, fue inscrito de nuevo el dominio a favor de la Sra. C.; posteriormente, en fecha 23 de Mayo de 2017, dicha finca fue aportada por la Sra. C. a la entidad Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes, S.L, fecha en la cual ya había sido dictada la sentencia de fecha 21 de octubre de 2014 por parte la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma; y en cuanto a la última transmisión a favor de D. F. C., tuvo lugar en fecha 11 de diciembre de 2017.

Dichas últimas transmisiones fueron objeto de un segundo procedimiento judicial instado por ISBA, S.G.R. contra la Sra. C., la entidad Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes, S.L y D. F. C., instando la nulidad y subsidiariamente rescisión de la escritura pública de fecha 23 de Mayo de 2017 por lo que respecta a la aportación, por aumento de capital, de las fincas registrales número 33.935 y 33.931; el cual dio lugar a los autos Procedimiento Ordinario número 826/2017 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Eivissa.

Por dicho motivo, en la Calificación que se recurre se hace constar que «(...) sobre la referida entidad registral número Cinco obra una anotación preventiva de demanda a favor de la misma actora "Isba, Sociedad de Garantía Recíproca" trabada en los Autos de Medidas Cautelares n2181/2018 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Eivissa contra la entidad "Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes, S.L." y el actual titular dos F. C.» (...)

b) El mandamiento de cancelación de inscripciones expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Eivissa en los autos Ejecución de Títulos Judiciales número 45/2017, título objeto de la calificación, ordena la cancelación de las inscripciones 2.^a (exceso de cabida), 3.^a (rectificación), 4.^a (obra nueva, únicamente por lo que atañe al conjunto de casas invernadero) y 5.^a (propiedad horizontal tumbada, únicamente por lo que atañe a las partes determinadas números dos a seis).

Pues bien, como seguidamente se verá, todos y cada uno de los títulos que dieron lugar a las inscripciones 2.^a a 5.^a objeto de cancelación, fueron otorgados única y exclusivamente por Dña. F. C. T., parte demandada en el procedimiento judicial, sin que hubiere mediado intervención de terceros:

– Exceso de cabida (inscripción 2.^a): Acta de notoriedad instada en fecha 3 de noviembre de 2005 ante el Notario de Eivissa D. Juan Acero Simón, por Dña. F. C. T. (...)

- Rectificación (inscripción 3.^a): Acta autorizada en fecha 29 de enero de 2008 por el Notario de Eivissa D. Juan Acero Simón, siendo parte otorgante Dña. F. C. T. (...)
- Obra nueva (inscripción 4.^a): Escritura de fecha 22 de abril de 2009 otorgada ante el Notario de Eivissa D. Juan Acero Simón por Dña. F. C. T. (...)
- Propiedad horizontal tumbada (inscripción 5.^a): Escritura de fecha 15 de junio de 2009 otorgada ante el Notario de Eivissa D. Juan Acero Simón por Dña. F. C. T. (...)

Así pues, por lo que atañe a la parte determinada número dos de orden (finca número 33.932), fue transmitida por la Sra. C. a D. J. B. G. y a Dña. M. R. A. en fecha 13 de Julio de 2009; habiendo estos últimos procedido a su aportación en fecha posterior a la entidad Alejo 28, S.L., siendo dicha finca objeto de otra transmisión en el año 2018.

Por tanto, todas y cada una de las transmisiones operadas sobre dicha finca registral número 33.932, tuvieron lugar con posterioridad al otorgamiento por parte de la Sra. C. de los títulos que dieron lugar a las inscripciones objeto de cancelación.

Y por lo que atañe a la parte determinada número cinco de orden (finca número 33.935), fue transmitida por la Sra. C. a Dña. D. T. en fecha 29 de septiembre de 2010 con condición resolutoria, volviendo con posterioridad al patrimonio de la Sra. C., quien procedió a su aportación a la entidad Viviendas Individuales Domésticas Autosuficientes, S.L., y por último vendida por esta última a Don F. C.

Por tanto, todas y cada una de las transmisiones operadas sobre dicha finca registral número 33.935, tuvieron lugar con posterioridad al otorgamiento por parte de la Sra. C. de los títulos que dieron lugar a las inscripciones objeto de cancelación.

c) la sentencia dictada en fecha 21 de octubre de 2014 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma devino firme acordando, por lo que atañe a la finca registral número 24.175, «la nulidad/cancelación de las inscripciones 2.^a (exceso de cabida), 3.^a (rectificación), 4.^a (obra nueva, únicamente por lo que atañe al apartado 2.º relativo al conjunto de casas invernadero) y 5.^a (propiedad horizontal tumbada, únicamente por lo que atañe a las partes determinadas números dos a seis)»; y el mandamiento expedido en su día por el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Eivissa, ordena la cancelación de dichas inscripciones en sus propios términos.

No obstante, la calificación del Registro de la Propiedad que se recurre cita como Base Legal una serie de preceptos de la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, que en modo alguno resultan de aplicación al supuesto que nos ocupa, por cuanto el referido mandamiento de cancelación, título objeto de la calificación, como hemos visto, ordena la cancelación de las inscripciones 2.^a (exceso de cabida), 3.^a (rectificación), 4.^a (obra nueva, únicamente por lo que atañe al conjunto de casas invernadero) y 5.^a (propiedad horizontal tumbada, únicamente por lo que atañe a las partes determinadas números dos a seis); y la inscripción de dicho mandamiento no afecta ni a la titularidad ni a la posesión de ninguno de los titulares de las diferentes partes determinadas ni, por tanto, de los titulares de las partes determinadas números dos y cinco de orden (fincas registrales número 33.932 y 33.935).

Se dejan expresamente designados, a efectos de prueba, el Registro de la Propiedad número Dos de Eivissa y el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Eivissa, autos Procedimiento Ordinario número 889/2011 y Ejecución de Títulos Judiciales número 45/2017.

Tercera. Por los motivos expuestos, procede estimar el recurso en el sentido de dejar sin efecto la calificación expedida por el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2 en fecha 12 de marzo de 2020; acordando la inscripción del Mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Eivissa en los autos Ejecución de Títulos Judiciales número 45/2017 en sus propios términos.

Fundamentos de Derecho.

I. Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto al Recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

IV

Mediante escrito de fecha 15 de julio de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que se ha dado traslado del recurso interpuesto al Sr. Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa, que expidió el mandamiento que ha sido objeto de calificación registral negativa, para que realice las alegaciones que considere oportunas, si bien a la fecha de emisión del informe por el registrador no consta que se hayan producido tales alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución española; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96, 97 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 19 de febrero y 8 de junio de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio y 27 de septiembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 28 de enero, 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto, 1 de octubre y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015 y 24 de mayo de 2017, y la de 8 de mayo de 2018.

1. Mediante mandamiento judicial, dimanante de una sentencia firme previa, se ordena la cancelación de las inscripciones 2.^a de exceso de cabida, 3.^a de rectificación, 4.^a de obra nueva (únicamente en lo que respecta al conjunto de cinco casas invernadero), y 5.^a de propiedad horizontal (en lo que respecta a los elementos privativos dos a seis de la finca registral 24.175 de Sant Josep de Sa Talaia, la cual se halla constituida en régimen de propiedad horizontal y dividida en seis elementos privativos, que son las fincas 33.391 a 33.396).

El registrador suspende la práctica de tales cancelaciones por el defecto de que «no consta que los actuales titulares de las entidades registrales números dos y cinco de la propiedad horizontal hayan sido parte en el procedimiento, no figurando tampoco sobre dichas entidades la anotación de demanda trabada en el procedimiento ... que dio origen al que motiva el precedente mandamiento».

El recurrente alega, resumidamente, que «la demanda se dedujo en su día contra todos y cada uno de los titulares registrales de dichas fincas», y que las cancelaciones ordenadas no afectan ni a la titularidad ni a la posesión de ninguno de los titulares de las diferentes partes determinadas ni, por tanto, de los titulares de las partes determinadas números dos y cinco de orden (finca registral número 33.932 y 33.935).

2. Como ha afirmado de forma reiterada la Dirección General de los Registros y del Notariado, por ejemplo, en la resolución de 8 de mayo de 2018 y las en ella citadas, «el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente

el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, situación a la que obviamente hay que equiparar aquella otra en que habiendo sido parte en el procedimiento el titular registral hayan resultado desestimadas en la resolución judicial las pretensiones ejercitadas contra el mismo.

Como ha puso de relieve este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 14 de mayo de 2015 y 24 de mayo de 2017), tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), indefensión que se produciría igualmente si no obstante resultar absuelto en sede judicial de las pretensiones contra el mismo ejercitadas, en sede registral se practicasen los asientos de rectificación o cancelación de su titularidad registral como si el resultado del procedimiento hubiera sido otro por haber prosperado tales pretensiones.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

3. Reiterando una asentadísima doctrina, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado, en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática. Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento,...

4. En el presente caso, se ordena judicialmente la cancelación de las inscripciones 2.^a de exceso de cabida, 3.^a de rectificación, 4.^a de obra nueva (únicamente en lo que respecta al conjunto de cinco casas invernadero), y 5.^a de propiedad horizontal

(en lo que respecta a los elementos privativos dos a seis de la finca registral 24.175 de Sant Josep de Sa Talaia, la cual se halla constituida en régimen de propiedad horizontal.

Como destaca el registrador en su calificación negativa, «no consta que los actuales titulares de las entidades registrales números dos y cinco de la propiedad horizontal hayan sido parte en el procedimiento, no figurando tampoco sobre dichas entidades la anotación de demanda trabada en el procedimiento ... que dio origen al que motiva el precedente mandamiento» Por tanto, no cabe estimar la alegación de que «la demanda se dedujo en su día contra todos y cada uno de los titulares registrales de dichas fincas», pues al no haberse tomado anotación preventiva de dicha demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, la sentencia final en la que derive dicha demanda no es oponible a los terceros registrales sobrevenidos, como se ha razonado anteriormente.

Tampoco procede estimar la alegación de que «las cancelaciones ordenadas no afectan ni a la titularidad ni a la posesión de ninguno de los titulares de las diferentes partes determinadas ni, por tanto, de los titulares de las partes determinadas números dos y cinco», pues la determinación del objeto registral concreto sobre el que recaen tales titularidades registrales sí que quedaría claramente afectado si se accediera a la cancelación de las inscripciones de exceso de cabida, declaración de obra nueva y división horizontal, que son, precisamente, las que terminan de configurar jurídicamente el objeto de sus respectivas titularidades, que no es una simple cuota indivisa sobre un suelo con una menor cabida, sino, en virtud de las inscripciones que ahora se pretenden cancelar, la propiedad de elementos privativos determinados de una propiedad horizontal constituida sobre una finca con una determinada edificación declarada e inscrita y una determinada superficie de suelo.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 24 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.