

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13681 *Resolución de 28 de mayo de 2011, 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 Mula por la que deniega la anotación de una sentencia declarativa de dominio y de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don F. M. F. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Mula, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que deniega la anotación de una sentencia declarativa de dominio y de exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante sentencia de 4 de mayo de 1993 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Mula en procedimiento seguido entre los hermanos don Francisco M. F. y don Pedro M. F., se declara: que don Francisco M. F. es propietario de la finca que se describe en el Hecho segundo de la demanda –registral 1.917 del término municipal de Pliego– y don Pedro M. F. es propietario de la finca que se describe en el Hecho tercero de la misma –registral 1.924 del término de Pliego–; que la superficie real de la finca de don Pedro. M. F. es de 91.580 metros cuadrados, siendo la superficie real de la finca propiedad de don Francisco M. F. la de 74.920 metros cuadrados; que en las fincas propiedad de don Francisco y don Pedro existe una casa y un almacén, cuya propiedad corresponde a don Pedro M. F. en una tercera parte, y a don Francisco M. F. en dos terceras partes; y que se condena a don Pedro. M. F. a restituir a don Francisco M. F. la superficie de 21.570 metros cuadrados, la que deberá producirse a todo lo largo de la línea longitudinal divisoria de ambas propiedades, conforme al plano aportado al presente procedimiento por el perito al respecto nombrado.

Del Registro resulta que la finca registral 1.917 del término municipal de Pliego se halla inscrita a favor de don Francisco M. F. con una extensión de 9 fanegas equivalente a 6 hectáreas, 3 áreas y 72 centiáreas; mientras que la registral 1.924 fue vendida por don Pedro M. F. a la mercantil «CEFU, S. A.» mediante escritura otorgada el 15 de noviembre de 2002, que causó la inscripción segunda de fecha 1 de octubre de 2004, en la que consta, además, que, tras la declaración de un exceso de cabida, su superficie actual es de 8 hectáreas, 85 áreas y 43 centiáreas. No existe declarada obra nueva en ninguna de las dos fincas.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Mula Mandamiento al que se incorpora testimonio de la sentencia por el que se ordena la anotación de la misma, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, registradora de la Propiedad de Mula, Provincia de Murcia, el procedimiento registral iniciado con el número de entrada 4460/2010, iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I. El documento calificado es mandamiento expedido el día 29 de octubre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Mula, proceso de ejecución de títulos judiciales 194/2010, dimanante de procedimiento de menor cuantía 207/1991, ordenando la práctica

de anotación de la sentencia dictada. Se presentó a las 13:43 horas del día 4 de noviembre de 2010, asiento 671 del Diario 114. Autoliquidado del impuesto el día 23 de noviembre de 2010. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.º El documento calificado es mandamiento ordenando la práctica de anotación de sentencia. 2.º Se acompaña testimonio de sentencia dictada el día 4 de mayo de 1993 de la que resulta lo siguiente: 1. Se declara que D. Francisco M. F. es propietario de la finca descrita en el hecho segundo de la demanda. 2. Se declara que D. Pedro M. F. es propietario de la finca descrita en el hecho tercero de la demanda. 3. Se declara que la superficie real de la finca de D. Francisco es de 74.920 metros cuadrados. Se acompaña plano de la finca en que se hace constar que su extensión es de 53.350 metros cuadrados. Se dice en la sentencia que hay que sumar a los 53.350,7.012 metros cuadrados de defecto de cabida y 14.558 metros cuadrados de exceso de la finca matriz, totalizando 74.920 metros cuadrados. 4. Se declara que la superficie real de la finca de D. Pedro es de 91.582 metros cuadrados. Se acompaña plano de la finca de la que resulta que está integrada por dos porciones discontinuas, totalizando una superficie de 113.162 metros cuadrados. En la sentencia se hace constar que esta finca mide 74.788 metros cuadrados, que sumados al exceso de 17.794 metros cuadrados, da una superficie total de 91.582 metros cuadrados. 5. Se declara que en las fincas de D. Pedro y D. Francisco existe casa y un almacén, cuya propiedad pertenece a D. Pedro en cuanto a tercera parte y a D. Francisco en cuanto a dos terceras partes. 3.º La superficie total declarada en la sentencia de las dos fincas es de 166.502 metros cuadrados y la que resulta del plano es de 166.512 metros cuadrados. 4.º Se acompaña testimonio de la demanda expedido el día 29 de noviembre de 2010 de la que resulta que entre las fincas de ambas partes litigantes existe una casa y un almacén, en concreto una tercera parte de ambas construcciones sobre la finca de D. Pedro y dos terceras partes de ambas edificaciones sobre la finca de D. Francisco, pareciendo que la concreción de tales partes no se refiere a partes o cuotas indivisas sino a la correspondencia física y material de lo construido sobre el respectivo suelo de cada litigante. 5.º Consultado el Registro, se observa lo siguiente: 1. Que la finca descrita en el hecho segundo de la demanda es la registral 1.917 de Pliego, inscrita a nombre de D. Francisco M. F. con una superficie de seis hectáreas, tres áreas y setenta y dos centiáreas, equivalentes a nueve fanegas. 2. Que la finca descrita en el hecho tercero de la demanda es la registral 1.924 de Pliego, inscrita actualmente a nombre de persona distinta de D. Pedro M. F. y con una superficie, después de haberse inscrito un exceso de cabida, de ocho hectáreas, ochenta y cinco áreas y cuarenta y tres centiáreas. Fundamentos de Derecho. I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, he hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: A) En cuanto a la finca 1.924 de Pliego: 1.º Por aparecer inscrita la finca 1924 de Pliego a favor de persona distinta de aquellas que han sido parte en el procedimiento, habiéndose practicado la inscripción en virtud de un título de fecha posterior a la sentencia que se ejecuta conforme al principio de prioridad registral establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. B) En cuanto a ambas fincas: 2.º Por no ser posible inscribir los excesos de cabida declarados, ya que, aunque la Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido que en un procedimiento declarativo, aunque no sea de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria al efecto, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en concreto las citaciones, traslados y notificaciones previstas en su regla 3.ª, existiendo además tanto una falta de correspondencia entre la superficie declarada de cada finca y las superficies que resultan del plano que se acompañan y una discrepancia entre la superficie total declarada en la

sentencia y la extensión total resultante del plano, como una falta de correspondencia entre la finca de D. Francisco con la finca registral 1.917 de Pliego al resultar del plano dos parcelas no colindantes y del Registro una sola finca continua. 3.º En cuanto a la inscripción de la casa y almacén en la proporción de una tercera parte de D. Pedro y dos terceras partes de D. Francisco, por falta de previa inscripción de las correspondientes declaraciones de obra nueva, debiendo declararse la parte material existente en cada finca sobre la misma por quien resulte ser dueño, y cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, observándose además falta de claridad en cuanto a la situación de la casa y almacén, ya que en los documentos presentados, en concreto en la demanda, se hace constar que se encuentran entre ambas fincas, no siendo ello lo que resulta del plano acompañado, ya que se observa que una de las fachadas de la construcción es lindero de las dos fincas cuando del conjunto de los documentos calificados parece que las construcciones están físicamente entre las dos fincas siendo el suelo de las mismas parte integrante del terreno de las fincas de cada uno de los litigantes, por lo que el lindero debería partir tales construcciones, ya que si están sólo sobre una finca se está atribuyendo al propietario de la otra finca una parte de la misma, lo que exigiría la previa segregación de la porción sobre la que están las construcciones y la posterior división material, de acuerdo con el principio de accesión. III. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los Títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo con fecha de hoy denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en cuanto a la finca 1924 de Pliego en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de esta nota de calificación, por la concurrencia del defecto insubsanable que igualmente se indica en el Fundamento de Derecho II-1.º de la misma, suspendiéndose en cuanto a la finca 1917 de Pliego, concurriendo respecto de las dos fincas los defectos subsanables que se indican en los apartados 2.º y 3.º de los Fundamentos de Derecho. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación.... Contra esta calificación (...) En Mula, a 25 de noviembre de dos mil diez. La Registradora. (Firma ilegible, aparece un sello del Registro). Fdo. M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco M. F., asistido por su letrado don J. J. H. A., interpone recurso mediante escrito de 27 de diciembre de 2010 por el que hace constar: conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base del artículo 100 del Reglamento Notarial, el registrador ha de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables, sin que le competa calificar su fundamento jurídico. Por el contrario sí debe calificar la competencia del Juez o Tribunal, las formalidades extrínsecas del documento presentado, la congruencia entre el procedimiento seguido y el Mandamiento judicial que se presenta, además de los obstáculos que surjan del Registro. Y así respecto de los trámites esenciales del procedimiento ha de velar para que no se produzca indefensión procesal patente del titular de los derechos inscritos, ya que los efectos de la cosa juzgada se limitan a quienes hayan sido parte en el procedimiento. Y es sabido que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, desde luego, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las Leyes, sin que competa, por lo que decimos, por consiguiente al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni

siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. En este sentido, para la inscripción de la sentencia que ahora se pretende, y tras una detenida lectura de la misma, es de apreciar como el procedimiento se inicia en virtud de demanda de don Pedro M. F. en la que se ejercita acción declarativa de dominio sobre su finca registral 1.924 del Registro de la Propiedad de Mula, así como su participación indivisa en una tercera parte en la casa y almacén que se ubica en la finca registral 1.917 también del Registro de la Propiedad de Mula, y aún cuando dicha edificación no ha accedido al Registro de la Propiedad. Mientras, quien ahora recurre intervino en aquel procedimiento judicial como demandado y a su vez demandante de reconvencción solicitando la restitución o la acción reivindicatoria de la propiedad de la superficie que, aún escriturada a su nombre, no la está poseyendo. Y seguido aquel procedimiento judicial por todos sus trámites, es de destacar 1.º Ambas propiedades, y que constituyen las fincas registrales referidas, provienen de un mismo título de propiedad, al haberlas adquirido los hermanos a título de herencia y por la donación que efectuó la madre de ambos; 2.º Efectivamente aquella finca matriz tiene de superficie 166.512 metros cuadrados, lo que equivale a 16,651 hectáreas y a 25 fanegas, teniendo en consecuencia un exceso de cabida respecto a la superficie realmente escriturada de 32.352 metros cuadrados, lo que equivale a 5 fanegas (Fundamento de Derecho segundo de la sentencia cuya inscripción se pretende); 3.º La misma sentencia establece que la extensión material de la finca propiedad de don Pedro M. F. lo es de 113.162 metros cuadrados, igual a 17 fanegas, lo que resulta un exceso de cabida respecto a lo realmente escriturado de 39.374 metros cuadrados, lo que equivale a 6 fanegas mientras que la extensión material de la finca propiedad de don Francisco M. F. es de 53.350 metros cuadrados, lo que equivale a 8 fanegas. Por consiguiente, resulta un defecto de cabida respecto a lo realmente escriturado de 7.012 metros cuadrados, equivalente a 1 fanega; 4.º De igual manera es de destacar de la sentencia a la que tanto se hace referencia que la finca propiedad de don Francisco M. F. es un trozo segregado de la finca propiedad de don Pedro M. F. y que la finca propiedad de don Francisco M. F. tiene sus linderos Norte, Este y Sur, perfectamente definidos, no así su lindero Oeste, que es precisamente el que linda con la finca propiedad de don Pedro M. F., de Norte a Sur, y como línea longitudinal divisoria entre ambas propiedades. 5.º Con arreglo a las referidas premisas, la sentencia concluye que la finca propiedad de don Francisco M. F., tiene de cabida: 53.350 metros cuadrados más 7.012 metros cuadrados, que los viene poseyendo don Pedro M. F., de ahí que prospera la acción reivindicatoria de la propiedad. Dicha suma alcanza los 60.362 metros cuadrados, según su escritura de propiedad, y sumados los 14.558 metros cuadrados que le corresponden del exceso real de la cabida de la finca matriz conforme a las premisas antes expuestas, resultan los 74.920 metros cuadrados, y por el porcentaje en un 45 por ciento sobre el exceso de cabida de la finca matriz, que como se dice a ellos sólo les vincula por ser un exceso de cabida de la finca matriz, y sobre sus mismos linderos, al estar perfectamente delimitados los linderos de ambas propiedades en sus otras vertientes. 6.º Lo mismo sucede en la finca propiedad de don Pedro M. F. por lo que se refiere al exceso de cabida de la finca matriz, toda vez que los 74.788 metros cuadrados que recoge su título de propiedad se ve incrementado con los 17.794 metros cuadrados del exceso de cabida de la finca matriz, y a razón de un 55 por ciento de aquel exceso real de la finca matriz de la que provienen ambas, resultando así un total de 91.582 metros cuadrados. Por ello, para la inscripción registral se acompañó no sólo la sentencia firme dictada en el procedimiento judicial de referencia, sino también todos los documentos a los que remitía aquella sentencia –la demanda que inicia aquel procedimiento, así como el plano aportado a aquel procedimiento por el perito al efecto nombrado–, y que sin duda forman parte de la propia sentencia cuya inscripción se pretende.

IV

El registrador emitió informe el día 29 de diciembre de 2010, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17, 18, 20, 57, 200, 201, 202, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de esta Dirección General de 14, 18 y 19 de mayo y 20 de junio de 2001, 24 de enero de 2004, 17 de febrero y 6 de julio de 2005, 14 de febrero y 11 de marzo de 2008, y 3 de junio y 16 de agosto de 2010.

1. En procedimiento judicial seguido entre los hermanos don Pedro y don Francisco M. F. se dicta sentencia de 4 de mayo de 1993 por la que se falla: que don Francisco M. F. es dueño de la finca registral 1.917 del término municipal de Pliego y don Pedro M. F. es propietario de la finca registral 1.924 del mismo término municipal; que la superficie real de la finca de don Pedro M. F. es de 91.580 metros cuadrados, siendo la superficie real de la finca propiedad de don Francisco M. F. la de 74.920 metros cuadrados; que en las fincas propiedad de don Francisco y don Pedro existe una casa y un almacén, cuya propiedad corresponde a don Pedro M. F. en una tercera parte, y a don Francisco M. F. en dos terceras partes; y que se condena a don Pedro M. F. a restituir a don Francisco M. F. la superficie de 21.570 metros cuadrados.

Del Registro resulta que la finca registral 1.917 del término municipal de Pliego se halla inscrita a favor de don Francisco M. F. con una extensión de 60.372 metros mientras que la registral 1.924 fue vendida por don Pedro M. F. a la mercantil «CEFU, S. A.» a cuyo favor está ahora inscrita, en virtud de escritura otorgada con posterioridad a la sentencia, constando, además, que tras la declaración de un exceso de cabida, su superficie actual es de 88.543 metros cuadrados. En ninguna de las dos fincas consta declarada la existencia de casa alguna.

La registradora deniega la inscripción señalando los siguientes defectos: 1.º La finca 1.924 de Pliego aparece inscrita a favor de persona distinta de aquellas que han sido parte en el procedimiento, habiéndose practicado la inscripción en virtud de un título de fecha posterior a la sentencia; 2.º No consta, para la inscripción de los excesos de cabida, que se hayan cumplido los requisitos exigidos por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, existiendo falta de correspondencia entre las superficies declaradas; 3.º En cuanto a la inscripción de la casa y almacén en la proporción señalada en la sentencia, falta la previa inscripción de las correspondientes declaraciones de obra nueva, debiendo declararse la parte material existente en cada finca sobre la misma por quien resulte ser dueño, y cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, observándose además falta de claridad en cuanto a la situación de la casa y almacén.

El recurrente alega en su escrito la necesidad de la registradora de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables, sin que le competa calificar su fundamento jurídico, y explica cómo la sentencia ha llegado a concluir lo fallado en la misma

2. El primer defecto debe mantenerse. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues, si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que 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 en manera alguna. Esta exigencia, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, 17 de marzo de 2009 y 16 de agosto de 2010), 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro. Por ello, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral de actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, a la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento. En definitiva, en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, deben incluirse los obstáculos que surjan del Registro.

A todo ello debe añadirse en el presente caso que el titular registral de la finca 1.924 del término municipal de Pliego a que se refiere la sentencia y que no ha sido parte en el proceso, resulta que lo es en virtud de un título de fecha posterior a la sentencia recaída pero que ha accedido a Registro con anterioridad a ésta, de modo que, no sólo el tracto sucesivo sino muy especialmente el principio de prioridad registral plasmado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, conduce al cierre señalado por la registradora en la nota. Esto se hubiera evitado de haberse oportunamente anotado la demanda en el Registro de la Propiedad, lo que no consta que fuera instado por el actor.

3. El segundo defecto, relativo a que para la inscripción de los excesos de cabida declarados en la sentencia debe cumplirse con los requisitos exigidos por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, especialmente los que aluden a notificaciones y citaciones, tampoco puede ser revocado. También aquí ha reiterado esta Dirección General que, a pesar de que se ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será necesario que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos.

En el presente expediente, del contenido de la sentencia no resulta que se hayan cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes,

a los que no se ha dado trámite para intervenir en un procedimiento judicial cuya resolución pudiera perjudicar. Por ello, la citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, según los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que tal citación debe hacerse cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento distinto.

4. Por último, también debe mantenerse el último de los defectos señalados por la Registradora en su nota, relativo a que para la inscripción de la casa y almacén en la proporción señalada en la sentencia, es necesaria la previa inscripción de las correspondientes declaraciones de obra nueva, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Ello no es sino otra consecuencia de la aplicación del principio general del tracto sucesivo que impone la necesaria delimitación del objeto sobre el que recae el derecho para poder inscribir éste, debiéndose tener en cuenta que, como ha tenido ocasión de señalar en distintas ocasiones este Centro Directivo, las exigencias impuestas por la legislación urbanística para la registración de obras nuevas (licencia y certificado técnico o certificado de antigüedad) son aplicables a toda hipótesis de acceso al Registro de edificaciones. Además, la sentencia no fija con precisión registral la ubicación de la casa objeto de dominio compartido ni determina si ha de crearse, por medio de las correspondientes segregaciones, una finca registral en régimen de cotitularidad o si procede alguna variante de agrupación con cuotas ideales de participación correspondientes a los afectados por la sentencia, de modo que la sola fijación de la porción material de parte de fincas sobre la que recae el dominio de los titulares no permite tener por cumplido el principio de especialidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en todos sus pronunciamientos.

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

Madrid, 28 de mayo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.