

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20075 *Resolución de 2 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Motril n.º 2 a la inscripción de una escritura de compraventa, acompañada de determinados documentos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don A. M. I., en nombre y representación de la mercantil «Metropolitana Adventures, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Motril número 2, don César Alfonso Frías Román, a la inscripción de una escritura de compraventa, acompañada de determinados documentos judiciales.

Hechos

I

Se presenta en el Registro, acompañada de la escritura por la que el 21 de febrero de 2003 la sociedad recurrente compró a la actual titular registral, «Payna, S.L.», la finca objeto del recurso, instancia suscrita por el representante de la recurrente exponiendo los siguientes hechos:

– El 21 de febrero de 2003, «Metropolitana Adventures, S.L.», compró a la titular registral, «Payna, S.L.», la finca referida, inscribiéndose la venta en el Registro de la Propiedad. Según en la escritura de compraventa y el Registro, la finca tenía una superficie de 16.782,82 metros cuadrados.

– Según sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, firme por haberse desestimado el recurso de casación –y de la que se aporta testimonio– se revocó una sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, la cual había declarado nula por simulación absoluta la anterior venta, como consecuencia de la demanda promovida por «Promociones Almijara 21, S.L.», declarando preferente a la compraventa inscrita la venta que «Payna, S.L.» había hecho en documento privado a «Promociones Almijara 21, S.L.», y que, según la sentencia es «una franja de terreno, no inferior a 4.760 m²... con la descripción que se apruebe por el Ayuntamiento de Motril». Es decir, que, en lugar de declarar nula la venta inscrita, se declaró preferente la compra de «Promociones Almijara 21, S.L.» en los siguientes términos: «Que revocamos la sentencia apelada en cuanto a la declaración de nulidad de la compraventa de «Payna, S.L.» a «Metropolitana Adventures, S.L.», declarando preferente la compraventa que vincula a la actora con la demandada, «Payna, S.L.» en los términos contractuales recogidos en el documento privado».

– Como consecuencia de ello se expide mandamiento (del que se acompaña fotocopia pero cuyo contenido aparece en la cancelación que se dirá) «con el fin que se lleve a cabo lo acordado en la sentencia y se proceda a la cancelación».

– El registrador, como consecuencia de la sentencia y del mandamiento, canceló totalmente la inscripción a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.». Por tanto, la finca vuelve a estar inscrita a nombre de «Payna, S.L.».

Por todo ello, el recurrente alega que la compraventa entre «Promociones Almijara 21, S.L.», como compradora declarada preferente y la actual titular registral se refiere solo a la superficie de 4.760 metros cuadrados, perteneciendo a su representada el resto de metros, es decir, 12.022,82 metros cuadrados, por lo que solicita «que se inscriba el título de dominio de mi representada sobre la finca registral 12.890 que resulta de la escritura pública de 21 de febrero de 2003».

II

El registrador suspende la inscripción solicitada extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Motril n.º dos Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la l. h y 98 a 100 de su Reglamento). Entrada n.º.-1756 del año 2011. Asiento Presentación.-542. Diario 105 Naturaleza.-Escritura pública. Objeto.-Compraventa Notario.-Vicente Moreno Torres Camy Fecha.-21 de febrero de 2003 N.º de protocolo.-602 Hechos.-I.-Presentada el día 30 de marzo de 2011, bajo el Asiento 1180 del Diario 104, Instancia Privada suscrita en Granada el 29 del mismo mes y año, por D. A. M. I. en nombre y representación de la entidad Metropolitana Adventures S.L. en la cual después de poner en conocimiento de este Registrador determinadas circunstancias y hacer algunas consideraciones y manifestaciones, suplica que no se proceda a la cancelación registral de la inscripción de dominio existente a favor de su representada sobre la totalidad de la finca registral 12890, del lomo 1235, Libro 228, Folio 106, de conformidad con el Fallo de la sentencia n.º 583 dictada por la Itma. Audiencia Provincial de Granada el 17 de octubre de 2005. A la citada instancia adjunta fotocopias de los siguientes documentos: 1.-Escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada en Granada el 11 de febrero de 2002, ante el Notario D. Lázaro Salas Gallego, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. 2.-Sentencia n.º 178 de 9 de noviembre de 2004 recaída en Procedimiento Ordinario seguido bajo el número 825/2003, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de los de Granada. 3.-Sentencia n.º 583 de 17 de octubre de 2005 de la Sección 4.ª de la Itma. Audiencia Provincial de Granada, rollo 261/05. 4.-Sentencia n.º 12/2010, de 28 de enero de 2010, de la Sala Primera del Tribunal Supremo recaída en recursos por infracción procesal y de casación contra la citada sentencia de la Audiencia Provincial de Granada a que se refiere el apartado anterior. 5.-Mandamiento expedido por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de los de Granada el 24 de febrero de 2011 en el curso del Procedimiento Ordinario n.º 825/2003, en virtud de Providencia de igual fecha dictada por la Magistrado de dicho Juzgado en la que se ordena la cancelación de determinadas inscripciones registrales. 6.-Contrato privado suscrito en Granada el día 5 de febrero de 2002. 7.-Solicitud de licencia de segregación suscrita por el Sr. A. E. en nombre y representación de la entidad mercantil Payna SL. 8.-Licencia de segregación expedida por doña F. M. P., Jefa de Servicio de Urbanismo y Obras Públicas del Ayuntamiento de Motril con fecha 9 de abril de 2002. II.-Dicha documentación fue calificada negativamente por los motivos que fueron notificados al presentante con fecha 28 de abril de 2011, quedando prorrogada la vigencia de dicho asiento de presentación (1180/105) hasta sesenta días hábiles contados desde dicha fecha; es decir hasta el 9 de julio de 2011. III.-Anteriormente, el 11 de marzo de 2011, bajo el asiento 788 del Diario 104, se presentó por duplicado Mandamiento expedido el 24 de febrero del mismo año, por doña K. R. C., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de los de Granada, en el que se transcribía literalmente la Providencia de la Magistrado doña Josefa García Martín de igual fecha que se decía que «tiene el carácter de firme» y en la cual se ordenaba «procédase a la cancelación de las inscripciones registrales que impidan las de la compraventa entre la actora (Promociones Almijara 21, SL) como compradora y demandada (Payna, SL) como vendedora respecto de la finca registral número 12.890, del Tomo 1235, Libro 228, Folio 106, de conformidad con el Fallo de la Sentencia dictada por la Itma. Audiencia Provincial de Granada». Se adjuntaban testimonios de la Sentencia dictada en fecha 9 de noviembre de 1004 y del Auto de fecha 26/11/04 aclarando la misma que ha sido confirmada parcialmente por la Itma. A. Provincial de Granada por Sentencia de fecha 17 de octubre de 2005 y del Auto de fecha 10 de noviembre de 2005 aclarando la misma. IV.-Que previa calificación positiva, con fecha 23 de marzo de 2011, se practicó la inscripción 4.ª de la referida anteriormente finca registral por la que quedó cancelada la inscripción tercera de compraventa a favor de la entidad mercantil Metropolitana Adventures, SL., e inscrita nuevamente la citada finca en pleno dominio a favor de la entidad Payna SL en virtud de la inscripción segunda, cumpliendo lo ordenado en el mandamiento y providencia a que se refiere en anterior apartado. V.-Que con fecha 25 de mayo de este año, se presentó

en este Registro copia autorizada de la Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Granada don Vicente Moreno Torres Camy, el día 21 de febrero de 2003, que causó el asiento 542 del Diario 105 de este Registro, por la cual la entidad «Metropolitana Adventures, SL, compraba a la mercantil «Payna SL» la finca registral 12.890 de Motril. A dicho documento se acompañaba instancia suscrita el mismo día por D. A. M. I., como representante de la entidad compradora en la que solicita la inscripción del título de dominio de su representada sobre dicha finca de modo que la inscripción comprenda al menos 12.022,82 metros cuadrados, en relación con la sentencia,º 583 de la Audiencia Provincial de Granada. Acompañándose además diversas fotocopias de resoluciones judiciales. VI.–Con fecha 10 de junio de 2011 se Suspendió la Calificación de la documentación que causó el asiento 542 del Diario 105 por existir asientos de presentación relativos a la finca vigentes con carácter previo, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 18.2.º de la Ley Hipotecaria y 432.2.º de su Reglamento. VII.– Dicho acuerdo de suspensión fue notificado al presentante mediante correo certificado con acuse de recibo el día 21 de junio de 2011. VIII.–Con fecha 27 de junio de 2011 don A. M. I. presentó instancia por el suscrita con la misma fecha, y con la firma legitimada por el Notario de Granada don Alberto García Valdecasas Fernández, en la cual desistía de la solicitud que causó el asiento de presentación 1180 del Diario 104, a fin de que se proceda a la calificación de la documentación que causó el asiento de presentación 542 del Diario 105. En vista de lo anterior, el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de legalidad de los documentos que acceden al Registro, emite con esta fecha calificación negativa, suspendiendo la inscripción pretendida, teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho: Primero: No reunir la documentación presentada los requisitos de pública y auténtica que se exige por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria a toda documentación que pretenda acceder al Registro, a salvo los supuestos legalmente exceptuados, entre los que no se encuentra los ahora calificados. Segundo: Existir obstáculos derivados del Registro que impiden la inscripción de la compraventa otorgada ante el Notario de Granada don Vicente Moreno Torres Camy el 21 de febrero de 2003? bajo el número 602 de su protocolo, en su integridad; como es la propia última inscripción vigente del folio registral de la finca número 12890 de Motril Tercero: No es posible la inscripción del título de dominio de la Entidad «Metropolitan Adventures S.L.» en cuanto a una parte de la superficie de la finca transmitida, pues no es labor del Registrador calificador, a fin de procurar la inscripción, integrar y calificar en todos sus aspectos, a partir de la voluntada de la parte, el contenido y alcance de dicha titularidad; por el contrario, deberá atenerse a lo que resulte de la escritura presentada, y en función de ello, del contenido de los libros a su cargo y de las disposiciones vigentes, decidir su validez, e inscribibilidad Fundamentos de Derecho Primero.–En cuanto a no reunir la condición de público y auténtica la documentación ahora presentada: El carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral implica, como regla general, que una mera instancia privada carezca de virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque en ella para poder practicar una inscripción En este sentido son muchas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que confirman que conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria solo la documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro, en base al principio de legalidad que inspira nuestro sistema registral, que impone una rigurosa selección de los títulos inscribibles, Así, entre otras, las de 7 de mayo de 2002; 21 de septiembre de 2002; 17 de noviembre de 2004 y 15 de diciembre de 2010. Pero es que, además, las meras fotocopias de documentos judiciales o administrativos no son documentación pública o auténtica que pueda inscribir un asiento en el Registro. Así lo tiene declarado reiteradamente el Centro Directivo al señalar que tratándose de documentos judiciales, el documento a presentar ha de ser copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedidos por se halle facultado para ello, con las formas y solemnidades previstas en las Leyes, requisitos que no se cumplen en las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas,

amen de que la instancia a la que acompañan tampoco es una de las excepcionalmente admitidas por nuestra legislación hipotecaria como documento inscribible. Resoluciones, entre otras, de 14 de octubre de 2006, 19 de julio de 2007, 4 de octubre de 2008 y 3 de marzo de 2010. Finalmente hay que señalar que el Registrador no debe tomar en consideración los documentos presentados, no con el fin de obtener su propia inscripción, sino con el de advertir, ilustrar e incluso condicionar la calificación de aquel siendo doctrina reiterada la de que el Registrador, al calificar, solo ha de basarse en la situación registral de la finca en el momento de la presentación del documento calificado y este mismo. (Resoluciones DGRN de 2 de enero de 2005, 5 de marzo de 2005 y 32 de marzo de 2005.) Segundo.—En cuanto a la existencia de obstáculos registrales que impiden la inscripción de la compraventa en su integridad, es decir, en cuanto a la totalidad de la finca.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria proclama que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas 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 dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Por su parte, el artículo 17 del mismo cuerpo legal señala que Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble. Ello determina que si lo que se pretenden ahora, en el caso que no ocupa, fuera la inscripción de la escritura de compraventa en su totalidad, es decir, en cuanto a la totalidad de la finca que la misma se refiere, ello no sería posible porque la última inscripción del folio registral supuso la cancelación de la inscripción de la misma en su día practicada; y ello en virtud de sendas Resoluciones judiciales. Existe por tanto un obstáculo registral que impide esta inscripción en su totalidad; porque, de otro modo, el mandato cancelatorio dirigido por el Juez al Registrador quedaría burlado, con la nueva presentación o inscripción del título que motivó la inscripción que se ordenó cancelar. De modo que no se puede revisar un asiento ya practicado, porque los limitados medios de que dispone el Registrador a la hora de calificar los documentos presentados, unidos a los claros pronunciamientos legales sobre la salvaguarda judicial de los asientos registrales y la consiguiente exigencia del consentimiento del titular registral o resolución judicial, para proceder a su rectificación, impiden que por vía de inscripción de nuevo del título de dominio, se pueda revisar o contradecir el asiento de cancelación ya practicado. Siendo además, que los asientos registrales ya practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud o nulidad de los términos prevenidos por las leyes (artículo 1.3 LII). Por ello una instancia privada no tiene capacidad alguna para rectificar o cancelar una inscripción practicada (artículos 1.2, 40; 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Y ellos sin perjuicio de los asientos que puedan ser ordenados como consecuencia de la estimación por los órganos competentes de los recursos interpuestos contra la resolución judicial que en su día ordenó la cancelación practicada (artículo 84 de la Ley Hipotecaria). Tercero.—En cuanto a la no inscribibilidad de una parte de la superficie a favor de la Entidad compradora. El principio de especialidad que rige nuestro sistema registral exige que la finca, por ser elemento básico sobre el que se centran todos los derechos inscribibles, sea descrita con arreglo a las prescripciones legales, a fin de que pueda ser identificado con toda precisión, y por ello los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, establecen que las inscripciones se practicarán expresando la situación, linderos, medida superficial y demás circunstancias que contribuyan a la identificación del inmueble. Este principio de especialidad exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y por tanto puedan ser objeto de inscripción la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitado todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consignado en diversos preceptos de nuestro ordenamiento judicial (9 y 112 LH; y 51 RH). Es así doctrina reiterada que el principio de

especialidad impone una delimitación para que los derechos que pretendan su acceso al Registro, así en sus elementos subjetivos y objetivos como en cuanto a su alcance y contenido, afirmándose en Resoluciones de 21 de junio de 1991 y 13 de febrero de 2007 que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está claramente determinado la cuota objeto de inscripción. En la instancia que ahora se presenta y acompaña al título de dominio se solicita la inscripción de dominio a favor de la Entidad de modo que comprende «al menos 12022.82 m² de la indicada finca registral» Ello implicaría: o bien una inscripción del resto de la finca dejando reservada una determinada superficie para las segregaciones efectuada; o bien la extensión de un condominio o pro indiviso entre el actual titular registral y la Entidad a cuyo favor se reclama la inscripción. Si se pretende lo último, habríamos de tener en cuenta que como declaró la DGRN en Resolución de 21 de junio de 1991, una de las cuestiones esenciales del asiento es la fijación o extensión del dominio, lo que falta cuando no está determinada la cuota, y es por ello por lo que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario señala que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente. No entendiéndose cumplido este requisito si la determinación se hiciere solamente con referencia a unidades de medida superficial, como se pretende. Si lo que se pretendiera fuese la inscripción del resto de la finca a favor de la mencionada entidad, dejando reservada determinada superficie para futuras segregaciones, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario imponen la necesidad de descripción completa de la porción segregada y del resto que resulte de la finca matriz. Todo ello, en virtud de escritura pública correspondiente. No siendo posible determinar el resto de la finca matriz al no haberse efectuado aún las segregaciones previstas. Pero es que además, para que pudiera establecerse derechos sobre una parte de finca sin necesidad de división o segregación, sería necesario que la parte sobre la que recae el derecho estuviera perfectamente delimitada y descrita por las partes, lo que no ocurre de la documentación aportada (Resoluciones DGRN 3 abril de 2002.) Pero es que por otra parte, como reconoció el presentador en la instancia que causó el asiento 1180 del Diario 104, de la finca matriz es necesario, que además de segregar los primeros 4760 m², se segreguen también 2500 m² adicionales a fin de poder dar cumplimiento al contrato contenido en el documento privado de 05-02-02; por tanto, el objeto del derecho está por determinar. En definitiva, con la extensión declarada por el presentante, en su instancia, lo que se pretende es la inscripción a favor de su representado de una parte de finca, pero no es labor del Registrador integrar y configurar en todos sus aspectos, a partir de la voluntad de la parte, el contenido y alcance de dicha titularidad; por el contrario, deberá atenerse a lo que resulte de la escritura presentada. Y en función de ello, del contenido de los libros a su cargo, y de las disposiciones vigentes, decidir sobre su validez o vulnerabilidad. No puede el Registrador por tanto, en el ejercicio de su función calificadora, la modificación de los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral, sino exclusivamente decidir si el negocio tal como ha sido configurado por las partes, reúne los requisitos para su inscripción o adolece de algún vicio o defecto que impida aquella. En el caso que nos ocupa, el Registrador no puede tomar en consideración, para la configuración del derecho, los documentos judiciales que se aportan por testimonio o fotocopias, pues para su calificación debe de tener en consideración los documentos presentados, pero siempre y cuando estos puedan provocar algún asiento lo que no ocurre en este supuesto. Finalmente, debe de tenerse en cuenta la DGRN en Resolución de 11 de mayo de 1999, no es el Registro la sede, el procedimiento registral el adecuado ni el Registrador el llamado a resolver contiendas entre partes sobre la validez o nulidad de los actos cuya inscripción se ha solicitado, cuyo conocimiento corresponde a los Tribunales, por el procedimiento oportuno y en base a la legitimación necesaria, pudiendo lograrse la constancia en el Registro, tanto de la demanda como de la resolución firme, a través de la correspondiente anotación preventiva, enervando así la presunción de exactitud y validez de lo inscrito. Ello sin perjuicio de que si el instante quieren salvaguardar los legítimos intereses de su representado, ésta pueda solicitar del Juzgado competente la anotación

preventiva de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada ya firme; pues a pesar limitado alcance del artículo 141 del Reglamento Hipotecario, atribuye al actual 42.3 de la Ley Hipotecaria resulta admisible la anotación de sentencias que contenga condenas no dineradas, cuando orden al titular registral a cumplir una obligación de hacer o no hacer que sea susceptible de provocar, una vez cumplida una mutación jurídico real susceptible de ser inscrita. La finalidad de esta anotación sería impedir que, en caso de transmisión o gravamen de la finca mientras se ejecuta la sentencia, el posible tercero hipotecario no pueda ser compelidas al cumplimiento de la misma, al estar protegido por la fe pública registra que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Así lo ha admitido la DGRN en resoluciones de 8 de noviembre de 2010; 19 de septiembre de 1990; 7 de mayo de 1998; 9 de marzo de 2001; 14 de diciembre de 2001; 19 de abril de 2002 y 16 de enero de 2007. Acuerdo Por todo lo expuesto acuerdo suspender la pretensión deducida en el documento calificado, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L. H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H. Contra el presente acuerdo (...) Motril, a 14 de julio de 2011 (firma ilegible) Fdo.: César Alfonso. Frías. Román».

III

Con fecha 3 de agosto de 2011 el recurrente presenta nuevo escrito, con firma legitimada, en el que, entendiendo que el defecto es la no expresión de la parte proporcional de finca que corresponde a «Metropolitana Adventures, S.L.» y a «Promociones Almijara 21, S.L.» y, mediante una operación matemática, solicita se inscriba el pro indiviso correspondiente a la superficie de cada una de las fincas. El registrador se reitera en la calificación, por entender que los defectos atribuidos a la documentación no han sido subsanados.

IV

El interesado recurre alegando que la consecuencia de la sentencia es la cancelación de las inscripciones registrales que impidieran la inscripción a favor de «Promociones Almijara 21, S.L.», pero no la cancelación total de la inscripción a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.», la cual lo que solicita es la inscripción parcial de la finca a su nombre.

V

El registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 21 de septiembre de 2011.

VI

Con fecha 14 de noviembre de 2011, este Centro Directivo, en diligencia para mejor proveer, solicitó del registrador copia de las inscripciones, a partir de la primera a favor de «Payna, S.L.»; esta diligencia fue cumplimentada por fax, remitiéndose el 23 de noviembre de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, y 47 y 314 a 331 de su Reglamento.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro, acompañada de la escritura por la que, el 21 de febrero de 2003, la sociedad recurrente compró a la actual titular registral, «Payna, S.L.» la finca objeto del recurso, instancia suscrita por el representante de la recurrente exponiendo los siguientes hechos:

– El 21 de febrero de 2003, «Metropolitana Adventures, S.L.», compró a la titular registral, «Payna, S.L.» la finca referida, inscribiéndose la venta en el Registro de la Propiedad. Según la escritura de compraventa, y el Registro, la finca tenía una superficie de 16.782,82 metros cuadrados.

– Según sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, firme por haberse desestimado el recurso de casación –y de la que se aporta testimonio– se revocó una sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, la cual había declarado nula por simulación absoluta la anterior venta. La sentencia de la Audiencia revoca la apelada en cuanto a la declaración de nulidad de la compraventa de «Payna, S.L.» a «Metropolitana Adventures, S.L.» y simplemente declara preferente a dicha otra que hizo en documento privado «Payna, S.L.» a «Promociones Almijara 21, S.L.» –todavía no elevado a público en ejecución de sentencia–, cancelándose las inscripciones registrales que impidan las de la compraventa entre «Payna, S.L.» y «Promociones Almijara 21, S.L.», y que, según la sentencia es «una franja de terreno, no inferior a 4.760 m²... con la descripción que se apruebe por el Ayuntamiento de Motril». Es decir, que, en lugar de declarar nula la venta inscrita, se declaró preferente la compra de «Promociones Almijara 21, S.L.». En concreto la sentencia se pronuncia en los siguientes términos: «Que revocamos la sentencia apelada en cuanto a la declaración de nulidad de la compraventa de «Payna, S.L.» a «Metropolitana Adventures, S.L.», declarando preferente la compraventa que vincula a la actora con la demandada, «Payna, S.L.» en los términos contractuales recogidos en el documento privado».

– Como consecuencia de ello se expide mandamiento (del que se acompaña fotocopia pero cuyo contenido aparece en la cancelación que se dirá) «con el fin que se lleve a cabo lo acordado en la sentencia y se proceda a la cancelación».

– El registrador, como consecuencia de la sentencia y del mandamiento, canceló totalmente la inscripción a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.». Por tanto, la finca vuelve a estar inscrita a nombre de «Payna, S.L.».

El recurrente alega que la compraventa entre «Promociones Almijara 21, S.L.», como compradora declarada preferente y la actual titular registral se refiere solo a la superficie de 4.760 metros cuadrados, perteneciendo a su representada el resto de metros, es decir, 12.022,82 metros cuadrados, por lo que no debió ser cancelada la inscripción y solicita «que se inscriba el título de dominio de mi representada sobre la finca registral 12.890 que resulta de la escritura pública de 21 de febrero de 2003».

El registrador suspende la inscripción por considerar que hay documentos extendidos en mera fotocopia y por entender que no puede inscribir la escritura en cuanto a la totalidad de la finca al estar parte de la finca vendida, habiendo sido declarada preferente esta venta y por existir un obstáculo registral al haberse cancelado por mandato judicial la inscripción que en su día se hizo de tal escritura. Por otra parte, tampoco es posible, a juicio del registrador, inscribir una parte de la superficie de la finca (el resto de la finca matriz tras la segregación de la parte de dicha finca matriz cuya venta fue declarada preferente), ya que el principio de especialidad (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) impone que la inscripción se practique expresando su situación, linderos, medida superficial y demás circunstancias que contribuyan a la identificación del inmueble, exigencias que no se cumplirían en el presente caso en el que se solicita la inscripción de dominio a favor de la entidad recurrente de «al menos 12.022,82 m² de la indicada finca registral», sin que pueda determinarse la ubicación concreta de tal superficie dentro de la finca matriz al no estar determinada tampoco la ubicación de la superficie cuya venta fue declarada judicialmente preferente, y que consiste en «una

franja de terreno no inferior a 4.760 m²... con la descripción que apruebe el Ayuntamiento de Motril».

2. El registrador parte de la situación registral de la finca existente en el momento de realizar la calificación, siendo así que el último asiento practicado en el folio registral de la finca matriz (finca registral número 12.890) fue la cancelación total de la inscripción causada por la escritura de compraventa otorgada por el anterior propietario a favor de la entidad ahora recurrente «Metropolitana Adventures, S.L.», en virtud de cuya cancelación la finca quedó reinscrita a favor de la entidad vendedora «Payna, S.L.». Esta cancelación, como ha quedado explicado en los antecedentes de hecho de esta resolución, fue practicada en virtud de un mandamiento judicial expedido como consecuencia de la sentencia judicial dictada por la Audiencia Provincial de Granada que mandaba cancelar «las inscripciones registrales que impidan las de la compraventa entre la actora (Promociones Almijara 21 S.L.) como compradora y demandada (Payna S.L.) como vendedora», cuya venta fue declarada preferente respecto de la otorgada por la misma entidad vendedora a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.». Es decir, la cancelación total se produjo en virtud de la misma resolución judicial de la Audiencia, testimonio de la cual se presenta ahora junto con la escritura de compraventa que motivó la inscripción.

3. Es cierto que la inscripción de la finca a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.» cerraba el Registro a la inscripción de la compraventa de parte de la misma finca a favor de «Promociones Almijara 21, S.L.» por falta de tracto sucesivo, pues la finca aparecía inscrita entonces a favor de persona distinta de la otorgante de esta última venta (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esto permite entender por qué el registrador interpretó el mandamiento judicial de cancelación en el sentido indicado de cancelar la totalidad de la inscripción previamente practicada a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.». Sin embargo, es lo cierto que el resultado producido (la abrogación registral de la totalidad de la inscripción de dominio de la citada finca respecto de la citada entidad) va más allá de lo que estrictamente deben ser las consecuencias registrales del cumplimiento del fallo judicial dictado en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Granada que, revocando el previo de instancia, no mantiene la declaración de nulidad de la totalidad de la compraventa realizada a favor de la entidad aquí recurrente, «Metropolitana Adventures, S.L.», sino tan sólo el carácter preferente respecto de la misma de otra compraventa que sobre parte de la misma finca había realizado otra entidad distinta («Promociones Almijara 21, S.L.»).

La reinscripción de la escritura de compraventa respecto de la totalidad de la finca a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.», en principio, tropezaría con el principio de salvaguardia judicial de los asientos del Registro y su corolario de que para su rectificación es necesario el consentimiento del titular registral o, en su defecto, de resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra el titular registral (en la actualidad la entidad «Payne, S.L.»). Pero en el presente caso, según lo antes señalado, debe entenderse que al practicarse la cancelación se incurrió en un error de concepto, error que podrá ser rectificado conforme a los procedimientos legalmente previstos para ello. En efecto, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 11 de noviembre de 2008 y 7 de marzo de 2011), el artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma Ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro. De todo ello resulta, con claridad, que el error advertido no es material, sino de concepto, pues con la inscripción (cancelación en este caso) se está alterando el contenido del documento, en este supuesto del

mandamiento judicial de cancelación, al menos parcialmente en cuanto al resto de la superficie de la finca matriz no incluida en la venta declarada preferente.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos, el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que «a sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el Registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo de 2011) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En este caso, el error padecido queda probado por el conjunto de los documentos presentados (a reserva de la necesidad de presentar copia autorizada de la escritura de compraventa cuya reinscripción solicita el recurrente a que alude el último fundamento de esta Resolución), pues el consentimiento del actual titular registral (la sociedad «Payne, S.L.») ya se prestó mediante el otorgamiento de las dos compraventas realizadas a favor de las entidades «Metropolitana Adventures, S.L.» y «Promociones Almirante 21, S.L.», respectivamente, de lo que hay constancia cierta a través de la documentación presentada (escritura de compraventa, en cuanto a la primera, y testimonio de sentencia judicial, en cuanto a la segunda).

4. En definitiva, debe entenderse que el registrador incurrió en un error de concepto al cancelar la inscripción de dominio a favor de la sociedad recurrente. De la sentencia firme –testimonio de la cual se presenta ahora– se desprende que no es nula la inscripción a favor de «Metropolitana Adventures, S.L.», puesto que frente a la sentencia de Primera Instancia, que declaró la nulidad total, la sentencia de la Audiencia la revoca expresamente. En ella se dice con claridad meridiana que la sentencia de instancia se revoca «en cuanto a la declaración de nulidad de la compraventa de «Payna, S.L.» a «Metropolitana Adventures, S.L.»... cancelándose las inscripciones registrales que impidan las de la compraventa entre actora («Promociones Almirante 21, S.L.») y demandada «Payna, S.L.»». El registrador entendió que era necesaria la cancelación

total de la venta de «Payna, S.L.» a «Metropolitana Adventures, S.L.», cuando eso no es así, pues con ello se provoca una evidente discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

Es cierto que la interpretación y aplicación práctica del mandato judicial de cancelación de las inscripciones que impidan la de la compraventa declarada preferente no era sencilla y quizás procedía entonces haber pedido aclaración a la autoridad judicial sobre el alcance concreto de tal cancelación. Pero lo cierto es que al interpretarse el registrador el mandato judicial como se hizo, se incurrió en «ultra vires» respecto del verdadero contenido del fallo.

En todo caso, en la situación registral actual, para restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad, se exige cohonestar en su reflejo registral los dos títulos presentados: la escritura de compraventa y el testimonio de la sentencia judicial, y para ello deberá reflejarse el contenido de ésta en la inscripción de aquella.

5. En efecto, del procedimiento judicial seguido tan sólo resulta que existe una superficie –aún por determinar, pues ni siquiera está todavía ejecutada la sentencia en cuanto a la elevación a público del documento privado–, superficie que forma parte de la finca inscrita, que está pendiente de segregación e inscripción a favor de «Promociones Almijara 21, S.L.». Lo que ocurre es que la determinación de la exacta superficie segregada y vendida, corresponderá efectuarla en el momento en que, ejecutada la sentencia, se presente a inscribir la elevación a público del documento privado.

Es cierto, que el principio de especialidad, básico en el funcionamiento del Registro por razones superiores de seguridad jurídica, exige con carácter general la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad. En efecto, como ha declarado este Centro Directivo (vid., entre otras, la Resolución de 10 de junio de 2010), el sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª del Reglamento Hipotecario). Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico–real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resolución de 7 de enero de 1994).

Manifestación de esta exigencia de descripción precisa de las fincas en materia de segregaciones son las normas que al respecto se contienen en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, de los que resulta que en toda operación de segregación se han de incluir en el título correspondientes tres descripciones: la de la finca matriz afectada por la segregación, la de la finca resultante de la segregación y la de la porción o porciones restantes, si bien esta última sólo se exigirá cuando sea posible y siempre que,

al menos, se expresen las modificaciones en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En este sentido, no resulta carente de todo fundamento la objeción del registrador cuando sostiene que las indicadas exigencias descriptivas no se cumplen en el presente caso en el que se solicita la inscripción de dominio a favor de la entidad recurrente de «al menos 12.022,82 m² de la indicada finca registral», sin que pueda determinarse la ubicación concreta de tal superficie dentro de la finca matriz al no estar determinada tampoco la ubicación de la superficie cuya venta fue declarada judicialmente preferente, y que consiste en «una franja de terreno no inferior a 4.760 m²... con la descripción que apruebe el Ayuntamiento de Motril». Es evidente que la indeterminación de la ubicación concreta de esta franja de terreno impide conocer con certeza igualmente la parte de la finca matriz no afectada por la venta preferente y que, por tanto, debería quedar reinscrita a favor del recurrente.

Ahora bien, lo que ocurre es que las especiales circunstancias concurrentes en el presente caso, en que la aplicación rígida del principio de especialidad puede conducir a una situación de lesión de la justicia material del caso, presenta analogías suficientes como para permitir la aplicación de la norma contenida en el párrafo final del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual los actos y contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciendo constar en la inscripción la superficie sobre la que aquéllos recaen, extendiéndose nota al margen de la inscripción de propiedad precedente de la superficie pendiente de segregación. Esta norma, introducida por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 por razones eminentemente prácticas (especialmente en los casos de múltiples segregaciones practicadas sobre una misma finca matriz objeto de parcelación, con restos que por estar destinados entre otros usos a viales resultan de muy difícil descripción perimetral), trata de evitar el cierre registral respecto del dominio del resto de una finca matriz cuando una o más segregaciones operadas sobre la misma todavía no hayan accedido al Registro, resto cuya descripción en tales casos no siempre se conocerá con certeza, salvo en lo relativo a su extensión, por no poder conocerse en tales casos cabalmente la precisa delimitación de la porción o porciones segregadas.

El hecho de que la segregación de la franja de terreno cuya venta fue declarada judicialmente preferente no esté aún formalizada o que su extensión exacta y linderos precisos no estén todavía determinados, hasta tanto no se obtenga tal determinación por vía de ejecución de la sentencia recaída, no son suficientes para excluir la aplicación analógica «in casu» del sistema previsto en el párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, teniendo en cuenta que la alternativa a tal solución consiste en la imposibilidad del acceso registral de un derecho de dominio no cuestionado por la reiterada sentencia judicial de la Audiencia Provincial de Granada respecto del resto de la finca matriz.

Entretanto se lleva a cabo la ejecución del fallo, puede hacerse constar perfectamente en la inscripción, que dejará sin efecto la previa cancelación, los términos de la sentencia y por tanto la existencia de una superficie pendiente de segregación, de conformidad con lo dispuesto en el inciso último del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, lo que permite la conciliación de todos los intereses en juego.

6. Si se hubiera pretendido la anotación preventiva de la demanda interpuesta sobre la finca registral en cuestión, no se hubiera procedido a la cancelación de la inscripción. Ninguna razón hay para hacerlo ahora en que el procedimiento judicial ha finalizado en sentencia firme. Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Resolución de 2 de marzo de 2006) que las resoluciones judiciales incluso aunque todavía sean no firmes, que contienen pronunciamientos llamados a desembocar en un asiento principal en el Registro, pueden acceder a los libros del Registro, para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos ante la posible transmisión de los bienes o derechos afectados por la misma.

7. En consecuencia, estando presentados el título que motivó la inscripción indebidamente cancelada y la resolución judicial firme que no la anula sino que la confirma

salvo en cuanto a la segregación pendiente, debe procederse a la inscripción, rectificando la cancelación indebidamente practicada, si bien haciendo constar la existencia de la segregación pendiente a que se refiere la resolución judicial, lo cual favorece la coordinación de la realidad registral con la extrarregistral y el conocimiento por terceros de la existencia de una segregación no inscrita.

8. En cuanto al defecto de que existen documentos que se presentan por fotocopia, el defecto ha de ser confirmado parcialmente en cuanto a la escritura de compraventa, que motivó la inscripción indebidamente cancelada, pero no en cuanto a la resolución judicial firme, pues se presenta ejecutoria. Se trata no obstante de un defecto fácilmente subsanable por la presentación de la copia autorizada de la escritura pública.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 2 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.