

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6712** *Resolución de 16 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 1 a la práctica de determinado asiento.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. G. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, a la práctica de determinado asiento.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, el 19 de enero de 2011, doña M. J. G. A., don B. G. B., además de por sí como mandatario verbal de don A. L. G., quien ratifica en virtud de otra escritura que se acompaña, y don A. F. G. L., como titulares de la finca registral número 8.763 de Burriana, extinguen el condominio entre ellos existente, en los siguientes términos:

Dicha finca registral número 8.763 de Burriana es propiedad de doña M. J. G. A., en cuanto a un 66,26%, y de don B. G. B., don A. L. G. y don A. F. G. L., en cuanto a un 33,74% de finca, por terceras partes indivisas.

Dicha finca se trata de una tierra de 880 metros cuadrados, ahora según Catastro y la realidad de 982 metros cuadrados, dentro de cuyo perímetro existe una vivienda. En virtud del Proyecto de Reparcelación SUR-T-1 «Sant Gregori» de Burriana, como finca aportada 1.044, se aporta una superficie de 331,34 metros cuadrados, adjudicándose en su correspondencia un 96,99% de la finca adjudicada 37.2-A.

Expuesto cuanto antecede, y en virtud de la citada escritura, por disolución de la comunidad, doña M. J. G. A. se adjudica el resto de la finca número 8.763 y don B. G. B., don A. L. G. y don A. F. G. L., por terceras partes indivisas, la porción de finca aportada al proyecto de reparcelación.

Según el historial de la finca registral número 8.763: a) Figuraba inscrita a favor de la recurrente según la inscripción 9ª de fecha 12 de mayo de 2003; b) El 1 de junio de 2007, se extiende nota marginal de inicio del Procedimiento de Reparcelación «Sant Gregori»; c) Posteriormente, la recurrente vendió un 33,74% de la finca reseñada a don B. G. B., don A. L. G. y don A. F. G. L., como consta en la inscripción 10ª, de 6 de julio de 2007; d) Dichos propietarios según inscripción 11ª y 12ª constituyeron sendas hipotecas sobre el porcentaje adquirido del 33,74%. La hipoteca de la 11ª se constituye unilateralmente a favor de la urbanizadora en garantía de cuotas de urbanización, y no se plantea cuestión alguna en este recurso. La hipoteca de la 12ª, modificada por la 13ª, se constituye a favor de «Bancaja», y es la hipoteca que motiva el presente recurso; y, e) Como consecuencia de la inscripción de la reparcelación se segrega con fecha 21 de noviembre de 2011, una porción de 331,34 metros que forman la registral 59.759 y se incluyen en la Unidad de Ejecución de Ejecución de «Sant Gregori», y que da lugar por adjudicación a un 3,01% de la finca resultante 59.897, y en la finca resto se inscribe un exceso de cabida quedando con una superficie de 650,66 metros cuadrados con la casa enclavada.

##### II

El 8 de noviembre de 2011, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Nules número 1, copia autorizada de la referida escritura de extinción de comunidad y el proyecto

de reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector Turístico Sur-T-1 «Sant Gregori» y son objeto de inscripción con la siguiente nota de despacho el 21 de noviembre de 2011 expedida por registrador de la Propiedad don Gabriel Gragera Ibáñez: «...Practicada la inscripción del documento calificación favorable del mismo, donde sigue: Finca: N° 59759 del municipio de Burriana, inscrita en el Tomo: 1.622, Libro: 704 de Burriana, Folio: 220, inscripción 1ª. Finca: N° 8763 del municipio de Burriana, inscrita en el Tomo: 1.621, Libro: 703 de Burriana, Folio: 84, inscripción 14ª. La inscripción se ha practicado como sigue: Resulta que el documento de referencia debía inscribirse junto con el Programa de Actuación Integrada Sur-T-1 Sant Gregori de Burriana tal y como se indica en la anterior nota de calificación desfavorable. Una vez subsanados los defectos que presentaba dicho proyecto de reparcelación se ha practicado la inscripción conjunta de ambos documentos con arreglo a lo que sigue: 1º.–La finca 8763 se ha inscrito a favor de M. J. G. A., con carácter privativo, por título de extinción de condominio previa descripción de resto e inscripción del exceso de cabida indicado en la escritura de disolución de conformidad con el artículo 298.3.2. inciso primero del Reglamento Hipotecario, al amparo del artículo 53 de la Ley 13/1996, modificada por RDL 1/2004 de 5 de marzo sobre catastro. 2º.–La finca segregada, 59759, se ha inscrito por terceras partes indivisas a favor de A. L. G. y B. G. B., con carácter privativo, y de A. F. G. L. casado con C. S. M., con carácter presuntivamente ganancial, por título de extinción de condominio previa segregación, se ha cancelado la servidumbre de costas por declararse incompatible y se ha cancelado la finca al aportarse al proyecto de reparcelación. Dicha finca 59759 que se aporta al proyecto de reparcelación se corresponde con la manzana y parcela adjudicada: 37.2-A, registral 59897, obrante al folio 65 del libro 965 de Burriana, tomo 1993, inscripción 1ª; adjudicada a los citados A. L. G., B. G. B. y A. F. G. L., tal y como consta en la nota simple que se acompaña. Otras cuestiones de interés registral: A efectos informativos se hace constar que: En virtud de escritura otorgada por el Notario de Sagunto, Vicente Mico Giner, el día 20 de septiembre de 2007, A. F. G. L., B. G. B. y A. L. G., constituyeron hipoteca unilateral a favor de la mercantil Urbanización Golf Sant Gregori, S.A., sobre un 33,74% de la registral 8763 de Burriana. Y en virtud de escritura otorgada por el Notario de Sagunto, Vicente Mico Giner, el día 6 de junio de 2008, modificada en virtud de escritura otorgada por el Notario de Sagunto, Vicente Mico Giner el día 19 de mayo de 2010, A. F. G. L., B. G. B. y A. L. G., constituyeron hipoteca a favor de Bancaja, sobre un 33,74% de la registral 8763 de Burriana. Que en virtud del proyecto de reparcelación Sant Gregori, de la registral 8763 se aporta una superficie de 331,34 metros cuadrados que previamente se han adjudicado A. F. G. L. casado con C. S. M., con carácter presuntivamente ganancial, a B. G. B., con carácter privativo y a A. L. G. con carácter privativo, por extinción de condominio, todo ello tal y como anteriormente se indica, sin tenerse en cuenta las hipotecas de referencia que se cancelan en la superficie aportada por haberse inscrito con posterioridad a la nota marginal de expedida [sic] certificación del expediente de reparcelación y no tenerse en cuenta en el mismo, y de conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, dichos asientos se han hecho constar por nota al margen de la finca adjudicada. En cuanto al resto de la finca 8763, en virtud de la extinción de comunidad y del proyecto de reparcelación queda inscrito a favor de M. J. G. A. y gravado con las citadas hipotecas. Expuesto cuanto antecede se hace constar que se ha notificado expresamente a los titulares de dichas hipotecas que autoricen el traslado de la inscripción de la hipoteca de la finca 8763 al porcentaje correspondiente de la parcela 37.2-A para lo cual es necesario la presentación en este Registro de una nueva escritura que ratifique las operaciones de la reparcelación y extinción de comunidad practicada sobre la registral 8763, y que la hipoteca recaiga solamente sobre la finca resultante del proyecto de reparcelación...».

## III

El 13 de diciembre de 2011, doña M. J. G. A. retiró dicho título con la calificación referida y el 13 de enero de 2012 interpuso recurso contra la misma, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Nules número 1 el 17 de enero, en el

que, en síntesis, pretende, por una parte, que se cancelara de oficio la hipoteca que –con inscripción números 12 y 13– grava un 33,74% sobre la finca resto propiedad de la recurrente, procediendo asimismo a trasladar y concentrar dicha hipoteca al porcentaje de la finca adjudicada a los otros comuneros, al ser tales comuneros y no la recurrente, los constituyentes de tal hipoteca; y, por otro lado, pone de relieve que el registrador no emitió calificación negativa parcial sobre dicho extremo, teniendo en cuenta una cláusula de dicha escritura en la que dichos comuneros se obligaban a obtener la cancelación de las hipotecas o concentrar la total responsabilidad hipotecaria de las mismas en la finca que a los mismos se les adjudicaba en dicho instrumento público, de manera que la finca adjudicada a doña M. J. G. A. quedase libre de tal carga.

A tal efecto expresa lo siguiente: Que no se notificó previamente a la recurrente, presentadora del documento, la calificación negativa parcial del Registro en cuanto a la concentración de la total responsabilidad hipotecaria en la finca adjudicada a don A. F. G. L., don B. G. B. y don A. L. G. y la adjudicación a doña M. J. G. A. libre de cargas y gravámenes; Que dicha actuación del Registro lesiona gravemente los derechos de la recurrente, a lo cual añade que, una vez retirada la escritura del Registro se ha solicitado a «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón, Alicante, Bancaja», que cancele la hipoteca sobre la finca número 8.763, propiedad de la recurrente, sin que hasta la fecha haya otorgado dicha cancelación y consiguiente traslado a la finca propiedad de don A. F. G. L., don B. G. B. y don A. L. G.; Que se acompaña copia de nota simple informativa solicitada por Urbanización Golf «San Gregorio, S.A.», finca 59.897, en la que se hace constar, folio 3, asientos posteriores a la nota marginal de expedición de certificación en la reparcelación a que se refiere la inscripción 1.ª, que han sido objeto de cancelación en la finca de origen por lo que no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de este número en tanto no se lleve a cabo el traslado de dichos derechos: inscripción 89ª y 99ª hipoteca de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón, Alicante, Bancaja» de referencia; y, Que, como fundamentos de Derecho alega lo siguiente: 1.º–El artículo 322, de la Ley Hipotecaria establece que la calificación negativa del documento o de las concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante. Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado; y, 2.º–El artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, dispone que la calificación negativa, incluso si se tratare de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamento de derecho, con expresa indicación de los medios, órgano y plazo de impugnación. Entiende la recurrente que el procedimiento de calificación negativa previsto en la Ley Hipotecaria no ha sido observado debidamente por el Registro de la Propiedad y, en consecuencia, solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado que admita el recurso contra la inscripción negativa del traslado de la hipoteca constituida a favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón, Alicante, Bancaja» en la finca adjudicada por la referida escritura de extinción de condominio de 19 de enero de 2011 a don A. F. G. L., don B. G. B. y don A. L. G., hoy sus participaciones indivisas correspondientes de la registral 59.897, y consiguiente subsistencia de la hipoteca citada en la finca número 8.763, propiedad de doña M. J. G. A. procediendo a la anulación de la misma, retroacción del procedimiento y nueva calificación procediendo a la notificación a la firmante a fin de que pueda ejercitar los derechos que le otorga la Ley Hipotecaria.

## IV

Mediante escrito de 1 de febrero de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe afirma que ha dado traslado del recurso al notario autorizante, sin que haya recibido alegaciones del mismo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 324 de la Ley Hipotecaria; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de mayo de 2002, 14 de julio de 2003, 29 de diciembre de 2004, 4 de enero y 11 de junio de 2005 y 14 de enero, 3 de abril y 23 de junio de 2006.

1. En el presente expediente se plantea recurso contra la «inscripción negativa del traslado de la hipoteca constituida» sobre la finca que a la recurrente pertenece, a la finca adjudicada a los restantes condueños. Entiende, pues, la recurrente que el registrador debió trasladar la hipoteca al historial correspondiente a la finca adjudicada, tras la extinción del condominio preexistente, a los otros condueños y liberar de tal carga a la finca a ella adjudicada.

2. En la escritura calificada no se contiene petición alguna al respecto ni tal petición se hizo, en modo alguno, al registrador. Más al contrario, la recurrente entiende que tal actuación debió hacerse de oficio.

3. Sin entrar a valorar, por no ser cauce adecuado, si de haberse producido la petición esta podría haberse atendido, habida cuenta de la falta de intervención del titular registral de la hipoteca, es lo cierto que la petición no puede prosperar. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, manifestada en las Resoluciones citadas en los «Vistos», que no cabe interponer recurso contra las calificaciones positivas, en virtud de las cuales el registrador ha practicado los asientos correspondientes.

4. Ello es así, no solo porque el recurso sólo cabe contra calificaciones negativas en virtud de las cuales el registrador no accede a la inscripción solicitada como prescribe expresamente el artículo 324 de la Ley Hipotecaria; sino también porque los asientos, una vez practicados, cualquiera que sea la forma en que lo haya hecho el registrador, están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). De otro modo se estaría permitiendo la rectificación de asientos registrales por un cauce que no es el legalmente previsto en los términos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 16 de abril de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.