

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7640 *Resolución de 13 de junio de 2013, 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 Arona, por la que se suspende la inscripción/anotación de una sentencia recaída en juicio ordinario sobre acción de deslinde y amojonamiento y reivindicatoria.*

En el recurso interpuesto por don S. D. O., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, por la que se suspende la inscripción/anotación de una sentencia recaída en juicio ordinario sobre acción de deslinde y amojonamiento y reivindicatoria.

Hechos**I**

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Arona se siguió, con el número 201/2003, procedimiento de juicio ordinario sobre acción de deslinde y amojonamiento y reivindicatoria a instancia de don S. D. O. y doña D. L. H. frente a don C. G. H. y doña M. N. F. B., don F. R. H., herederos de don B. F. G. H., don J. F. G. F., don J. M. G. F. -en rebeldía- y don P. A. R. D.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Arona testimonio de la sentencia dictada por la magistrada juez doña Luisa Isabel Ollero Vallés de fecha 23 de junio de 2005 recaída en el procedimiento de referencia, acompañado de: testimonio de Sentencia dictada en fecha 5 de junio de 2006, recaída en el recurso de apelación interpuesto ante la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; escritura de compraventa autorizada por el notario de La Laguna, don José María Delgado Bello el día 22 de abril de 1980, número 2 de protocolo; escritura subsanatoria autorizada por el referido notario el día 23 de noviembre de 1992, número 5.004 de protocolo; y cuatro certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, todas ellas en relación con la finca registral número 31.457/B de Arona, se practicó la siguiente nota de calificación: «Calificación desfavorable. Documento de Referencia: Testimonio librado en fecha 23 de junio de 2005, por el/la secretario/a del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Arona, relativo al procedimiento «juicio ordinario» número 201/2003, que motivó el Asiento número 960/0 del Diario 106. Presentante: don S. D. O. Por la presente le notifico a Ud. la nota de calificación desfavorable recaída al documento de referencia, a los efectos de interposición del recurso gubernativo, si le conviniere: Hecha la calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, la registradora que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta testimonio de sentencia dictada en fecha 23 de junio de 2005, por doña Luisa Isabel Ollero Vallés, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Arona, en los autos de juicio ordinario número 201/2003, sobre acción de deslinde y amojonamiento, y reivindicatoria, seguidos a instancia de don S. D. O. y doña D. L. H. frente a don C. G. H., doña M. N. F. B., don F. R. H., herederos de don B. F. G. H., don J. F. G. F., don J. M. G. F. y don P. A. R. D., por la que se estima parcialmente la demanda interpuesta, efectuándose, entre otros, los siguientes pronunciamientos: Declarar el derecho de los actores al deslinde y amojonamiento del trozo de terreno de su propiedad, descrito en el hecho primero de la

demanda, efectuándose dicho deslinde en el sentido, forma y criterios, que al respecto se constatan por la perito judicial en su informe, plasmado en el plano aportado como número 2 en el mismo. Condenar a don C. G. H. y doña M. N. F. B., don F. R. H., herederos de don B. F. G. F., don J. F. G. F. y don J. M. G. F., a estar y pasar por la anterior declaración y a soportar la práctica de dicho deslinde y amojonamiento en los términos antes indicados. Condenar a don C. G. H. y doña M. N. F. B., don F. R. H., herederos de don B. F. G. F., don J. F. G. F. y don J. M. G. F., a restituir la porción de terreno apropiada de la finca de los actores y que, como consecuencia del deslinde y amojonamiento indicado, resulte haber sido ocupada indebidamente por dichos demandados, apercibiéndoles de evitar desde ahora y para el futuro cualquier acto de perturbación. Dicha sentencia fue objeto de apelación, cuyo recurso de apelación fue desestimado mediante Sentencia de la Audiencia Provincial, Sección Primera, de Santa Cruz de Tenerife, dictada en fecha 5 de junio de 2006, cuyo testimonio se acompaña. Del testimonio de la sentencia presentado no resulta la clase de asiento que se ha de practicar en el Registro, por lo que, se precisa de diligencia del secretario judicial donde se ordene al registrador de la Propiedad la anotación preventiva de la sentencia, o donde se aclare exactamente qué asiento se está solicitando. Se suspende por tanto la inscripción/anotación del documento por defecto subsanable, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente. El presente acto no es definitivo en vía administrativa. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...). Arona, Los Cristianos, quince de febrero de dos mil trece. La registradora. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida. C.S.V.: 238016992F091A28».

III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el presentante don S. D. O. en virtud de escrito que tuvo entrada en la Subdelegación del Gobierno en Santa Cruz de Tenerife el 14 de marzo de 2013, y accedió al Registro de la Propiedad de Arona el día 8 de abril de 2013, por el que alega: que es propietario de la finca rústica sita en el término municipal de Arona cuya descripción resulta de la escritura de compraventa de 22 de abril de 1980; que la finca descrita sufrió una modificación importante de sus linderos como consecuencia de la ejecución de la Carretera General TF, Valle de San Lorenzo, que produjo la división de la misma en tres porciones, razón por la cual se vio en la necesidad de iniciar un procedimiento de deslinde y amojonamiento judicial, que se resolvió por la presentada sentencia de 23 de junio de 2005. En este sentido, la finca que originariamente se encontraba formada por una sola unidad catastral cuya superficie constaba de 7.535,59 m², se dividió de la siguiente forma: Terreno A: con una superficie de 5.749,59 m², lindando con naves industriales de don A. M. H., al Sur con edificaciones de viviendas y trozo de terreno, sin identificación de propietarios, al este con Carretera General Tf, 66, Valle de San Lorenzo, y al oeste con huertas sin identificación de propietarios. Terreno B: Con una superficie de 627,87 m², lindando al Norte con la edificación de don P. R. D., al Sur con acceso a la calle el Tanque y la Bermuda, al este con restos del antiguo camino al Valle de San Lorenzo, y al Oeste con Carretera General Tf-6222 Valle de San Lorenzo. Terreno C: con una superficie de 432,31 m², lindando al Norte con acceso a la Calle el Tanque y la Bermuda, y al Sur y Este, con trozo de terreno de forma irregular, propiedad de los herederos de don S. R. y al Oeste con Carretera General TF-66 Valle de San Lorenzo. A efectos acreditativos de estos extremos se aporta como documento número 2 la referida sentencia y como documento número 3 informe pericial; que previamente ha modificado la información contenida en la Gerencia Territorial de Catastro a fin de que ésta se adecue a la realidad actual de la finca; que lo que solicitó en el Registro es la inscripción de las tres fincas resultantes de la división; y que la nota de calificación extendida por la registradora, además de lesionar gravemente sus derechos, es claramente contraria a lo

solicitado por la parte, que es la inscripción de las tres fincas nuevas que antiguamente componían la finca original y no la inscripción preventiva de la sentencia, de modo que, tomando en consideración que la función que cumplía la aportación del testimonio de la sentencia fue la de fijar los linderos para individualizar cada una de las fincas resultantes de la división de la finca original, resulta evidente la improcedencia del requerimiento efectuado por la registradora, quien debió proceder a la inscripción de las mismas rectificando el asiento existente, conforme a lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y en la forma establecida en el artículo 46 del Reglamento Hipotecario.

IV

La registradora emitió informe el día 25 de abril de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

V

Con fecha 6 de mayo de 2013 se requirió por este Centro Directivo a la registradora de la Propiedad de Arona para que aportase el original o testimonio de la sentencia objeto de calificación y la remitiera por correo postal. Contestó el 28 de mayo, por correo electrónico el mismo día 6 de mayo, que la citada documentación se encontraba en poder del recurrente. La registradora con fecha 28 de mayo, por medio de correo electrónico del Registro de Arona, informa que no se ha recibido documentación alguna pese a la solicitud efectuada al respecto. Acompaña comunicación que según ella ha efectuado el 7 de mayo de 2013, al recurrente relativa a la necesidad de presentar en la Dirección General el original o testimonio de la sentencia objeto de calificación y de aportarla al Registro de Arona. Por medio de diligencia para mejor proveer de fecha 29 de mayo de 2013 se comunica por este Centro Directivo al recurrente que se procederá al archivo del recurso por falta de aportación de la documentación original, a menos que remita inmediatamente por correo postal el original o testimonio auténtico de la citada sentencia. Por medio de escrito de fecha 30 de mayo de 2013 el recurrente manifiesta que en ningún momento se ha recibido notificación alguna por parte del Registro de la necesidad de presentar el original de la documentación requerida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, procediendo a su envío por vía postal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 19, 19 bis, 41, 243 y 322 de la Ley Hipotecaria; y 15, 41, 95 y 231 de su Reglamento.

1. En sentencia dictada en juicio ordinario sobre acción de deslinde, amojonamiento y reivindicatoria, se declara el derecho de los actores al deslinde y amojonamiento del trozo de terreno de su propiedad, inscrito a su nombre, en el sentido, forma y criterios que al respecto se constatan por la perito judicial en su informe, plasmados en el plano aportado al juzgado, así como condenar a los demandados a soportar la práctica del deslinde y amojonamiento y a restituir la porción de terreno apropiada a los actores.

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad se suspende su inscripción porque «del testimonio de la sentencia presentado no resulta la clase de asiento que se ha de practicar en el Registro, por lo que se precisa de diligencia del secretario judicial donde se ordene la anotación preventiva de la sentencia, o donde se aclare exactamente qué asiento se está solicitando».

El recurrente, por su parte, considera que, una vez modificada la información catastral, la registradora debe, de acuerdo con la sentencia, proceder a la rectificación del asiento en la forma establecida por el artículo 46 del Reglamento Hipotecario en los términos resultantes del informe pericial, quedando dividida la finca original en los tres trozos descritos en dicho informe, que se corresponden con los datos contenidos en la certificación catastral, descriptiva y gráfica que se aportó en su día a la solicitud.

2. El procedimiento registral es por regla general rogado, de manera que -salvo supuestos excepcionales- el registrador no actúa de oficio sino a instancia de parte. Pero

una vez iniciado dicho procedimiento se rige por normas de orden público, que no pueden alterar las partes. En este sentido, si el resultado de la calificación es favorable al despacho del título presentado, deberá el registrador decidir bajo su responsabilidad el tipo de asiento que se adecua a la operación registral solicitada. Si es relativa a un derecho real plenamente constituido o recoge un supuesto de derecho personal con eficacia real o situaciones jurídicas a las que el ordenamiento jurídico permite una publicidad definitiva, el asiento será de inscripción (cfr. artículo 2.º de la Ley Hipotecaria); si se trata de una relación jurídico real no plenamente configurada, de una vocación o llamada al derecho real, o de la publicidad de procedimientos judiciales o administrativos que pueden incidir en la situación jurídica publicada, sólo será posible un asiento provisional como es la anotación preventiva (cfr. los supuestos recogidos en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria); si es relativo a circunstancias complementarias del derecho publicado o de mera publicidad, lo propio será la nota marginal, aunque no deja de haber supuestos de notas marginales sustitutivas de situaciones jurídico reales o personales de transcendencia real (cfr. artículos 15, 95.6, 231 del Reglamento Hipotecario y otros muchos).

Es el registrador el que en cada caso debe decidir el tipo de asiento a practicar, sin que ninguna norma exija que en el título presentado tenga que constar la clase de asiento (cfr. artículos 9 y 249 de la Ley Hipotecaria). Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción -en sentido amplio de acceso al Registro- se solicite.

3. Puede por tanto ocurrir que en el título presentado conste o no conste el asiento que se solicite.

Si consta en el título presentado el asiento solicitado, el registrador lo practicará si es adecuado o conforme a la situación jurídica cuyo acceso al Registro se pretende; pero el registrador podrá discrepar, y practicar un asiento distinto, siempre con la conformidad del interesado, cuando el asiento solicitado no sea el adecuado. En caso contrario, esto es, cuando habiéndose expresado el asiento solicitado y el registrador no lo considerara procedente, y el interesado se negare a practicar otro, se procederá a la suspensión o denegación del título (cfr. artículos 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

Pero si en el título presentado no consta el asiento a practicar el registrador deberá realizar aquél que mejor considere se adecua a la operación registral solicitada y al derecho contenido en el título, sin que su omisión en el título sea en ningún caso defecto que impida el acceso al Registro.

4. En el caso de este expediente se presenta testimonio de sentencia en el que se ordena la inscripción del deslinde tal como aparece en el documento pericial incorporado en autos. La operación solicitada, derivada de un deslinde y ejercicio de acción reivindicatoria, recogida en un documento judicial (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) tiene claro acomodo al contenido del Registro. Máxime cuando nuestra legislación hipotecaria permite completar la identificación de las fincas mediante la incorporación de bases gráficas o mediante su definición topográfica en proyecto realizado por técnico competente (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria).

5. Dado que la nota de calificación se limita a señalar que no se ha indicado en el título presentado el tipo de asiento a practicar, sin especificar ningún defecto sustantivo o formal por el que el que la operación solicitada no pueda practicarse, no cabe sino estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 13 de junio de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.