

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6876 *Resolución de 8 de mayo de 2018, 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 Caldas de Reis, por la que suspende la inscripción de un mandamiento judicial de cancelación.*

En el recurso interpuesto por doña C. T. V., abogada, en nombre y representación de doña M. T. B. G., doña M. C. C. P., don A. S. C., don J. S. R. y don M. C. C., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que suspende la inscripción de un mandamiento judicial de cancelación de la inscripción primera del pleno dominio de determinada finca registral y de la inscripción segunda relativa a una concesión administrativa.

Hechos

I

Mediante sentencia, de fecha 17 de febrero de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Pontevedra, recaída en el procedimiento ordinario número 551/2014, se declaró la nulidad del título en virtud del cual se practicó la inmatriculación de la finca registral número 7.852 de Cuntis, perteneciente al distrito hipotecario del Registro de Caldas de Reis, a favor del Ayuntamiento de Cuntis, por considerar probada la propiedad privada del monte inscrito, la cancelación total de la inscripción 1.ª de dominio de dicha finca a favor del citado Ayuntamiento, y la nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento de Cuntis que tuvieran por objeto la citada finca registral, sentencia testimoniada íntegramente en el mandamiento judicial librado por la letrada de la Administración de Justicia, doña M. P. M. M., el día 5 de diciembre de 2017.

II

Presentado el citado mandamiento el día 19 de diciembre de 2017 en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Caldas de Reis Calificado y examinado el precedente documento, dentro del plazo legal, conforme al art. 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, el Registrador que suscribe ha practicado, en el día de hoy, la inscripción 3.ª de nulidad total de la inscripción 1.ª de la finca registral 7852 de Cuntis, al folio 134 del libro 134, tomo 779 del archivo, CRU: 36001000141859; y no han sido practicadas las operaciones solicitadas por los siguientes: Hechos y fundamentos de Derecho: No cabe la cancelación de una inmatriculación en perjuicio de las cargas posteriores cuya cancelación no se solicita. Mediante mandamiento expedido el 18 de diciembre de 2017 por M. P. M. M., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 004 de Pontevedra, se solicita la cancelación de la inscripción primera de la finca 7852 de Cuntis. Dicha finca consta inscrita a favor del Ayuntamiento en pleno dominio y sobre ella consta inscrita una concesión administrativa a favor de Sistemas Energéticos La Estrada S.A. En el fallo de la sentencia a la que se refiere el mandamiento el juez, acuerda rectificar el Registro de la Propiedad mediante la cancelación o nulidad total de la inscripción mencionada, absolviendo a «Sistemas Enerxéticos de A Estrada». En el fundamento de Derecho sexto indica el juez que la demanda ha de ser estimada en su pretensión principal y que «debe ser absuelta la

sociedad indicada, ya que tiene una concesión administrativa en relación con un aerogenerador que no está en el monte objeto de la Litis. (...) no hay prueba alguna de que se encuentre la concesión en el perímetro del monte de la parroquia 'Arcos de Furcos' y así lo reconocen todas las partes a excepción del Ayuntamiento, que motivó su traída al pleito. El informe del señor V. pone de manifiesto que el aerogenerador está en monte de la parroquia de Cuntis, y por ello fuera de la parcela registral, pues esta linda al Sur, como ya se ha dicho, con la parroquia de Cuntis, pero no la incluye. Ha existido pues un error al inscribir la concesión que en nada afecta a la acción ejercitada y menos a la entidad demandada, cuyos derechos no deben de ser perjudicados». Conforme al Art. 100 del Reglamento Hipotecario «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Existe en este caso un obstáculo derivado del Registro que impide la cancelación solicitada. En efecto, de producirse ésta, el concesionario vería perjudicados sus derechos, ya que su inscripción no podría mantenerse al dejar de existir el presupuesto previo de inmatriculación de la finca. Es principio registral que no cabe la inscripción de derechos sobre fincas no inmatriculadas, puesto que nuestro sistema se basa en el presupuesto básico de la finca como unidad fundamental. Para el juego de los principios hipotecarios (principalmente para la especialidad, fe pública y tracto sucesivo) es indispensable que la constatación registral se efectúe a base del historial jurídico de cada finca unificado en la correspondiente hoja que a cada una de ellas se abre al inmatricularlas. La inscripción de cada finca será, como regla general, de dominio y a continuación se practicarán todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas a la finca sin dejar claros entre los asientos. Así lo establecen los arts. 7, 8, 13 y 243 de la Ley Hipotecaria. Por ello no cabe cancelar la primera inscripción de dominio, como se solicita, dejando inscrito el derecho real de concesión sin finca base. En la sentencia se establece que se estima la nulidad de los actos y contratos ejecutados por la entidad demandada que tuvieran por objeto la parcela registral objeto de la demanda. En un principio podría derivarse de esta declaración la cancelación de la concesión, puesto que conforme al art. 79 de la Ley Hipotecaria «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecha». No obstante, como ya hemos indicado, el juez se refiere expresamente en los fundamentos y en el fallo a la absolución de la concesionaria «Sistemas Enerxéticos de A Estrada» como tercero protegido cuyos derechos no deben de ser perjudicados, de modo que no procede la cancelación de su inscripción. En efecto, el art. 40 de la Ley Hipotecaria dispone que «En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto». Para la cancelación de este asiento sería preciso el consentimiento del titular registral, como establece el apartado d) del artículo citado, o una resolución judicial que así lo ordene derivada de un procedimiento en que el interesado haya sido parte. No se cumple en este caso ninguno de estos requisitos. Al no poder practicar la cancelación de la concesión tampoco es posible la cancelación de la inscripción de dominio solicitada en el fallo, puesto que, como hemos dicho, no pueden existir derechos reales sobre fincas no inmatriculadas. En concreto en este caso sería aplicable el art. 44.6 del Reglamento Hipotecario: «Se inscribirán bajo un sólo número, si las interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso: Las concesiones administrativas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones». Es cierto que el derecho del concesionario puede inmatricularse conforme al art. 301.1 del Reglamento Hipotecario sin previa inscripción del pleno dominio, pero ese derecho ha de referirse a una finca concreta y en este caso el asiento registral de concesión establece que se otorgó para la ocupación de terrenos en el monte (...), que es el que figura en la inscripción primera a

nombre del Ayuntamiento cuya cancelación se pretende; para la instalación de un aerogenerador. Ahora en la sentencia se dice que la finca inmatriculada es de propiedad privada y no del Ayuntamiento, lo que motiva la nulidad de la inscripción primera y la solicitud de cancelación. Debido a ello tampoco cabe mantener la inscripción de la concesión administrativa sobre una finca que se dice no es pública, puesto que la concesión es un acto administrativo en virtud del cual se crea, sobre bienes de dominio público y a favor de un particular, un derecho exclusivo de uso, aprovechamiento o explotación. Por todo ello se deniega la cancelación de la inmatriculación de la finca 7.832 de Cuntis, sin perjuicio de hacer constar en el folio la nulidad acordada por el tribunal a fin de que el titular registral no continúe realizando actos dispositivos que puedan dar lugar a terceros protegidos, como dispone la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001. Por todo lo cual, resuelvo suspender la operación solicitada por los hechos y fundamentos de derecho reseñados. Contra esta calificación (...) Caldas de Reis, a 11 de enero de 2018 (firma ilegible). Fdo. María Alejandra Castaño Verde. Registradora de la Propiedad de Caldas de Reis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. T. V., abogada, en nombre y representación de doña M. T. B. G., doña M. C. C. P., don A. S. C., don J. S. R. y don M. C. C., interpuso recurso el día 15 de febrero de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos y fundamentos. Primero.—En primer lugar, manifestar que el interés de mis representados estriba en asegurar los efectos de la Sentencia antes citada, pues son ellos mismos los que, mediante la interposición de la oportuna demanda, solicitaron, entre otras cuestiones, la cancelación de la inscripción 1.^a de dominio de la finca registral n.º 7.852, por nulidad del título del que trae causa, y la nulidad de los actos y contratos ejecutados respecto a la citada parcela registral (lo que debe conllevar la de su inscripción) cancelaciones que resultaron denegadas por la nota de calificación objeto de este Recurso. Segundo.—Por parte de mis representados se presentó en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reyes, uno de los dos duplicados del Mandamiento por parte de la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 4 de Pontevedra, a fin de que se llevase a efecto la cancelación ordenada en el fallo de la Sentencia dictada en procedimiento ordinario n.º 551/14, conteniéndose en el Mandamiento presentado en el Registro el tenor literal de la Sentencia objeto de calificación. El documento judicial así presentado, fue objeto de calificación negativa, en cuanto a la cancelación de la inscripción 1.^a, que es la inscripción de dominio de la parcela de monte descrita en la citada inscripción, a favor del Ayuntamiento de Cuntis; si bien, se procedió a practicar por la Registradora, un tercer asiento (inscripción 3.^a), en el que se declara la nulidad de la inscripción 1.^a y del título del que trae causa, pero negando la cancelación del asiento desinmatriculación (inscripción 1.^a) ordenado por la Sentencia, por el motivo que más adelante expondremos (...) Tercero.—Para entender con mayor claridad los motivos de este recurso, resulta oportuno exponer los siguientes antecedentes: 1.º- Sobre la parcela registral 7.852 objeto del proceso judicial, constaban practicados, antes de cumplimentarse el Mandamiento objeto de calificación negativa, únicamente, dos asientos: - Un asiento de inscripción de dominio de la parcela a favor del Ayuntamiento de Cuntis (inscripción 1.^a). - Un asiento de inscripción de una concesión administrativa para la ocupación de terrenos del monte (...) para la instalación de aerogenerador del parque eólico monte (...) Fase 1, a favor de la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» (inscripción 2.^a). 2.º- El fallo de la Sentencia que constituye el título objeto de la calificación por la Registradora, declara y ordena, entre otras cuestiones, respecto a lo que aquí interesa, lo siguiente: 2.1.—La nulidad del título en virtud del cual se practicó la inscripción de la parcela registral 7.852, objeto de la Sentencia, a favor del Ayuntamiento de Cuntis, por considerar probada la propiedad privada del monte inscrito.

2.2.–La cancelación o nulidad total de la inscripción 1.^a (de dominio) de la finca registral 7.852 (inscripción 1.^a). 2.3.–La nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento de Cuntis que tuvieran por objeto la parcela registral 7.852. 3.º- Las partes demandadas y personadas en el proceso judicial en el que se dictó la Sentencia que constituye el título objeto de calificación son: - El Ayuntamiento de Cuntis, a cuyo favor estaba inscrito el dominio de la parcela registral 7.852. 3.1.–La Consellería de Medio Rural e do Mar. 3.2.–La empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», que tiene inscrita a su favor la concesión sobre la finca registral 7.852 (inscripción 2.^a). 4.º- En el suplico de la demanda formulada frente a «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» (que figura como titular registral de una concesión sobre la parcela registral 7.852), se formulan, las siguientes pretensiones: 4.1.–La nulidad del título del que trae causa la inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento (inscripción 1.^a), y la cancelación de la inscripción 1.^a 4.2.–La nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento respecto de la parcela registral n.º 7.852. No se solicita, por tanto, la cancelación del asiento practicado para inscribir la concesión sobre la parcela registral, pero sí se solicita, la nulidad de la concesión otorgada sobre esa parcela por el Ayuntamiento (la nulidad del acto administrativo ejecutado por el Ayuntamiento de Cuntis respecto de la concreta parcela registral). 5.º- La codemandada «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» resultó absuelta, pero, por lo que se acaba de exponer, no resultó absuelta de la petición de cancelación de la inscripción 2.^a (concesión administrativa sobre la parcela registral 7.852), pues la citada cancelación -como acaba de adelantarse- no ha sido solicitada, obediendo su absolución a otros motivos contenidos en el fundamento de derecho 6.º de la Sentencia. La juzgadora declara que «Ha existido pues un error al inscribir la concesión que en nada afecta a la acción ejercitada y menos a la entidad demandada, cuyos derechos no deben ser perjudicados». 6.º- La Sentencia objeto de calificación declara acreditado, que la concesión otorgada a «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», no tiene por objeto la parcela registral -única objeto del pleito- sino, otra superficie de monte titularidad del Ayuntamiento de Cuntis (que desconocemos si esta inmatriculada o no). Así, la juzgadora declara acreditado que ninguno de los aerogeneradores de la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» se encuentra en la parroquia de Arcos de Furcos, que es donde se encuentra la parcela registral objeto del pleito, sino que se encuentran en la parroquia de Cuntis, parroquia que, precisamente, constituye el linde Sur de la parcela registral 7.852 (...) Testimonio de la Ampliación de Demanda formulada frente a «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», en el procedimiento ordinario n.º 551/14, a la vista del cual se puede comprobar que, en ninguna de las pretensiones del suplico, se solicita la cancelación de la inscripción 2.^a, de ahí que la absolución de «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» no implique, como parece estar interpretando la Sra. Registradora, la desestimación de una pretensión de cancelación de la inscripción 2.^a, sino que la absolución trae causa de lo argumentado por la juzgadora en el último párrafo del fundamento de derecho 6.º, procediendo cancelar también la inscripción 2.^a por haberse declarado nulo el acto administrativo del que trae causa (concesión sobre parcela registral n.º 7.852). Cuarto.–Partiendo de los antecedentes de hecho que se acaban de exponer y que no son negados por la nota de calificación registral objeto de recurso, entendemos, dicho sea de paso con los debidos respetos, y en estrictos términos de defensa de los intereses de mis representados que, la denegación de la cancelación de la inscripción 1.^a de la finca registral 7.852, resulta injustificada y contraria, y por lo tanto, incumple, la Sentencia que constituye el título objeto de calificación, atendido tanto el fallo como la fundamentación jurídica de la misma (FD 6.º), por los motivos que se exponen a lo largo del presente fundamento. La Registradora ha resuelto denegar la inscripción de dominio de la finca n.º 7.852 (inscripción 1.^a) por entender, básicamente, que no procede cancelar la inscripción 1.^a de dominio, sin cancelar la inscripción 2.^a de un derecho de concesión sobre la parcela registral; y porque, a su vez, entiende que no procede cancelar esta segunda inscripción, por motivo de haberse absuelto en el proceso judicial a la que figura como titular registral del derecho de concesión sobre la parcela registral «Sistemas Energéticos La Estrada,

S.A.». Entiende la Registradora que, a pesar de declararse por la Sentencia la nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento de Cuntis que tuvieran por objeto la parcela registral 7.852, no procede la cancelación de su inscripción porque el juez se refiere expresamente en los fundamentos y en el fallo a la absolución de la concesionaria «Sistemas Energéticos La Estrada. S.A.» como tercero protegido cuyos derechos no deben ser perjudicados. Además manifiesta que, de producirse la cancelación de la inmatriculación, el titular de la concesión, vería perjudicados sus derechos, ya que su inscripción no podría mantenerse al dejar de existir el presupuesto previo de inmatriculación de la finca. No podemos estar de acuerdo con esta argumentación por los siguientes motivos: 4.1.–Como ya hemos adelantado, «Sistemas Energéticos La Estrada. S.A.» resultó absuelta no por haberse desestimado una petición de cancelación de la inscripción 2.^a -concesión administrativa sobre la parcela registral 7.852)- que ni siquiera ha sido solicitado en el suplico de la demanda- sino por los motivos expresados por la juzgadora en el fundamento de derecho 6.º de la Sentencia, y es que, la concesión otorgada a «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», no tiene por objeto la parcela registral objeto del pleito, sino la superficie de otro monte (que no coincide con la parcela registral) titularidad del Ayuntamiento; así, la Sentencia declara acreditado que el aerogenerador de la empresa concesionaria no se encuentran en la parroquia de Arcos de Furcos, que es donde se encuentra sita la parcela registral, sino que se encuentra en la parroquia de Cuntis (lindero Sur de la parcela registral). Expuesto lo que antecede, y por lo que respecta a la manifestación de que «Sistemas energéticos La Estrada, S.A.» es un tercero protegido que no puede verse perjudicado, cabe decir que, declarada la nulidad -siempre de carácter retroactivo- del título por el que el Ayuntamiento adquiriera la parcela registral objeto del proceso judicial, y, con mayor motivo, declarada la nulidad del acto (concesión administrativa) por el que se le otorgara a la empresa concesionaria, una concesión administrativa sobre la parcela registral 7.852, lo cierto es que la citada empresa, «Sistemas energéticos La Estrada, S.A.» no ostenta tal condición de tercero protegido, porque las citadas declaraciones de nulidad, implican, la no titularidad registral del derecho de concesión inscrito, al menos, ni tiene ni tuvo derecho, a una concesión sobre la parcela registral, sin negarse, pues no fue objeto de discusión por no serlo del pleito, que pueda ostentar una concesión sobre otro monte que sí será municipal. Es precisamente, a ese derecho de concesión sobre otro monte municipal, al que la Sentencia se refiere cuando dice que «no deben verse perjudicados los derechos de la concesionaria», sin significar que la juzgadora esté con esto queriendo decir -salvo que así lo manifieste en trámite oportuno- que no procede cancelar la inscripción de la concesión sobre la parcela registral, algo que parece ser lo que se ha interpretado por la Registradora, de hecho, ello chocaría con la declaración de nulidad tal concesión, que sí ha sido expresamente declarada por el fallo de la Sentencia. Precisamente, por no verse perjudicada la concesión que tiene la empresa concesionaria sobre otro monte (no sobre la parcela registral) es por lo que, ni la cancelación de la inscripción 1.^a, ni la nulidad de la concesión sobre la parcela registral objeto del proceso judicial (PO n.º 551/14 del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 4 de Pontevedra), causan perjuicio a la concesionaria, y ello es lo que motiva su absolución, pues ninguna condena cabía acordar respecto a la concesión que sobre el monte sito en la Parroquia de Cuntis, en el que quedó acreditado que se encuentra el aerogenerador de la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», pues esa concesión no era objeto del pleito, que tenía por objeto la parcela de monte correspondiente a la finca registral 7.852, es decir la que delimitan los linderos descritos en la inscripción 1.^a de la citada finca registral, y todo posible acto o contrato que la tuviera por objeto. Y es que la juzgadora declara expresamente en el fundamento de derecho 6.º (hacia el final del último párrafo) que en nada le afecta la acción ejercitada, y es precisamente porque la concesión que la empresa pueda tener sobre la superficie de monte sobre la que se encuentran instalados los molinos de viento en la realidad, en nada se ve perjudicada porque no es esa la concesión que la sentencia declara nula, sino la concesión sobre la concreta parcela registral 7.852 sita en otra parroquia, la de Arcos de Furcos, que la juzgadora declara errónea y por lo tanto nunca

tendría que haberse inscrito, debiendo ser rectificado también el Registro respecto a esta inscripción 2.^a 4.2.—Sin perjuicio de lo expuesto, que evidencia que ni la cancelación de la inscripción 1.^a ni de la 2.^a causa perjuicio alguno a «Sistemas Energéticos La Estrada S.A.». Lo cierto es que, el fallo de la Sentencia declara la nulidad de todos los actos administrativos ejecutados sobre la parcela registral, y siendo esto así, y siendo parte en el proceso judicial la propia titular del acto anulado, procede, en cualquier caso, la cancelación también de la inscripción 2.^a, y por lo tanto no existe el obstáculo alegado por la Registradora para cancelar la inscripción 1.^a, y ello, sin necesidad de solicitarlo ni declararlo expresamente la Sentencia; así, según el art. 79 de la Ley hipotecaria: «Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Tercero: Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho» Según la propia Calificación, y según prescribe el art. 40 de la Ley hipotecaria: «La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.» La Nota de Calificación, al negar que pueda cancelar la inscripción 2.^a, a pesar de haberse declarado la nulidad del acto administrativo del que trae causa, contradice la concreta doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado y la jurisprudencia del Alto Tribunal citada por la citada Dirección General, que ya se han pronunciado, respecto a la innecesariedad de que el título objeto de calificación, en este caso la Sentencia, contenga la declaración expresa de la nulidad de los asientos afectados por la declaración de nulidad del título del que trae causa, siempre que los titulares del derecho inscrito (en este caso los concesionarios) hayan sido parte en el proceso, así citamos a continuación algunos ejemplos a título ilustrativo; - La Resolución de 13 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de sentencia, remite a la doctrina del Alto Tribunal y declara que: «El Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha doctrina resulta 'más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical. (...) Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). (...) del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento...'. (...) en relación al Registro de la Propiedad

es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere. (...) Ciertamente la sentencia no ordena la cancelación de la inscripción 2.^a ni la de la inscripción 9.^a pero si se tiene en cuenta que: a) el contenido de ambas inscripciones es incompatible con el contenido de la sentencia declarativa de nulidad de los derechos inscritos (artículo 79 de la Ley Hipotecaria); b) que no existen otros asientos de dominio vigentes que pudieran quedar afectados por la sentencia; c) que aun existiendo otros asientos de cargas vigentes su subsistencia no se cuestiona; d) que la titular registral de la Inscripción de dominio vigente trae causa directa por sucesión universal del anterior cuya nulidad se declara, y e) que la titular ha sido demandada y ha tenido la oportunidad de alegar lo que a su derecho ha convenido, es forzoso concluir que el documento judicial presentado reúne los requisitos necesarios sin que quepa albergar duda sobre los asientos que deban ser cancelados como consecuencia de su despacho y sin que, en consecuencia, esté justificado su devolución para la realización de unos trámites de ejecución que son innecesarios conforme a la norma de procedimiento citada más arriba. De acuerdo a la doctrina tradicional de este Centro Directivo, las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos afectados. (...) La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, y la conclusión que extrae la Resolución de la DGRN sobre la doctrina del TS es que, será el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral. con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria: pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenido (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional número 285/2006, de 9 de octubre, Fundamento Jurídico 6), decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado. - En el mismo sentido, la Resolución de la DGRN de

26 de octubre de 2015, en la que, entre los defectos observados que determinan que el registrador haya resuelto denegar la inscripción solicitada por considerarlos insubsanables se encuentran: que no se especifica en el título presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia dictada deberán ser cancelados; los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado (...). - La Sala Primera del Tribunal Supremo en la Sentencia de fecha 21 de octubre de 2013, citada en la Resolución de la DGRN de 25 de noviembre de 2013, aplica la misma doctrina y declara que: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'. Por su parte, la Sentencia de la AP de Ourense, secc. 1.ª, de 30 de junio de 2010, n.º 273/2010, Rec. 549/2009, sostiene al respecto del tema que venimos tratando, en su fundamento de derecho 5.º, que: 'Ciertamente es que la demanda no contiene pretensión de nulidad alguna en relación con las inscripciones practicadas, pero tal requisito, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1984, ha dado lugar a dos opiniones en la interpretación del requisito del artículo 38.2 de la LH, la rigurosa del precepto que no reconoce otra vía de admisión procesal para las acciones contradictorias de dominio inscrito, que la del ejercicio previo o coetáneo; y la que denomina más «actual o acertada» por cuanto, sin disminución de tal función garantizadora, facilita y flexibiliza el tráfico jurídico, que considera suficiente para que la legitimación registral quede debidamente garantizada, que el titular inscrito aparezca demandado, en cuanto por virtud de ello queda abierto el camino para plasmar en el Registro las operaciones pertinentes sin merma de las garantías legitimadoras. En este sentido se pronuncian, entre otras, las sentencias de 19 de junio de 1987, 6 de julio de 1987, 23 de enero de 1989, 3 de junio de 1989 y la más reciente de 19 de septiembre de 1998'. En aplicación de esta doctrina, y de los artículos citados en este recurso, entendemos que sólo cabe concluir, que procede cancelar además de la inscripción 1.ª de dominio (acordada expresamente por la Sentencia), también la inscripción 2.ª, y ello, a pesar de no contener la sentencia una declaración expresa de cancelación de la inscripción 2.ª, puesto que concurren los requisitos exigidos por la DGRN y la Jurisprudencia mayoritaria, a saber: - La Sentencia ha declarado la nulidad del acto que causó el asiento (inscripción 2.ª), pues declara la nulidad de los actos ejecutados por el Ayuntamiento que tuvieran por objeto la parcela registral, y la concesión inscrita en 2.º lugar es uno de ellos (el único que conocemos). - El titular del derecho real inscrito en ese asiento («Sistemas Energéticos La Estrada, SA»), ha sido parte y se ha personado y se ha defendido, en el proceso judicial en el que se ha declarado la nulidad del acto administrativo. - Para proceder a la cancelación no supone ningún obstáculo, el hecho de la absolución de «Sistemas Energéticos La Estrada, SA», porque la misma vino motivada por lo argumentado en el fundamento de derecho 6.º de la Sentencia, de la inscripción (concesión administrativa) errónea desde un principio, porque el monte sobre el que se otorgó la concesión no es el inscrito en la inscripción 1.ª, sino otro monte, y porque ningún perjuicio le causa a la citada entidad la nulidad de esa concesión (carente de sentido), y no declararse la nulidad de la concesión sobre el monte sobre el que está el aerogenerador concesión, de la que no se niega su validez y eficacia (no es objeto del proceso judicial). 4.3.—Sin perjuicio de lo expuesto, supone una contradicción con la denegación de la cancelación de la inscripción de dominio (inscripción 1.ª), el reconocimiento expreso hecho en la calificación registral de que, no cabe mantener la inscripción de la concesión administrativa sobre una finca que se dice no es pública, al ser la concesión es un acto administrativo que se crea sobre bienes de dominio público.

Esta afirmación casa mal con el mantenimiento del asiento de inscripción de la concesión (inscripción 2.^a) (...) Quinto.–Por lo expuesto, se solicita la revocación de la Nota de Calificación Negativa, y que, por haberlo así acordado una Sentencia firme, y no existir, por los motivos alegados en este recurso, el impedimento que se alega por la Sra. Registradora, se practique la cancelación de la inscripción 1.^a de la finca registral 7.852, inscrita al tomo 470, libro 82, folio 67, del Registro de la Propiedad de Caldas de Reyes; y, por haberse declarado por la misma Sentencia, la nulidad del acto del que trae causa, se practique también, la cancelación de la inscripción 2.^a de la citada finca registral».

IV

La registradora emitió informe el día 5 de marzo de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) Sobre la finca registral 7.852 (monte) objeto del presente recurso, constaban practicados en el momento de la presentación del título calificado dos asientos: la inscripción 1.^a de dominio de la finca a favor del Ayuntamiento de Cuntis, y la inscripción 2.^a relativa a una concesión administrativa para la ocupación de terrenos del monte C. para la instalación de aerogenerador del parque eólico monte A. Fase 1, a favor de la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.».

b) El fallo de la sentencia que constituye el título objeto de la calificación declara y acuerda, en la parte que ahora interesa, lo siguiente: 1.º) la nulidad del título en virtud del cual se practicó la inscripción de la parcela registral 7.852 a favor del Ayuntamiento de Cuntis (posesión inmemorial), por considerar probada la propiedad privada del monte inscrito; 2.º) la cancelación o nulidad total de la referida inscripción 1.^a de dominio de la finca, y 3.º) la nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento de Cuntis que tuvieran por objeto la citada finca registral.

c) Las partes demandadas y personadas en el proceso judicial en el que se dictó la sentencia fueron: 1.º) el Ayuntamiento de Cuntis, a cuyo favor figura inscrito el dominio de la finca; 2.º) la Consellería de Medio Rural e do Mar, y 3.º) la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», a cuyo favor consta inscrita la concesión administrativa sobre la referida finca.

d) En el suplico de la demanda se formulaban las siguientes pretensiones que podría afectar a la entidad «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.»: 1.º) la nulidad del título del que trae causa la inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento y la cancelación de la referida inscripción 1.^a, y 2.º) la nulidad de los actos y/o contratos ejecutados por el Ayuntamiento respecto de la finca registral número 7.852. Por tanto, no se solicitaba de forma expresa la cancelación de la inscripción de la concesión sobre la

finca registral, pero sí la declaración la nulidad de todos los actos administrativos dictados por el Ayuntamiento de Cuntis respecto de la concreta parcela registral, lo que podría afectar a la concesión otorgada sobre esa parcela por el Ayuntamiento.

e) La codemandada «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» resultó absuelta en la sentencia dictada, al considerar el juzgador acreditado que la concesión otorgada a «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» no tiene por objeto la finca registral objeto del pleito, sino otra superficie de monte distinto titularidad del Ayuntamiento de Cuntis, y que ninguno de los aerogeneradores de la empresa «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.» se encuentra en la parroquia de Arcos de Furcos, que es donde se encuentra la finca registral objeto del pleito, sino que dichos aerogeneradores se encuentran en la parroquia de Cuntis, parroquia que, precisamente, constituye el linde sur de la finca registral 7.852.

La registradora practica una inscripción 3.^a de nulidad total de la inscripción 1.^a de la reiterada finca registral, pero no practica la cancelación solicitada porque, a su juicio, no cabe la cancelación de la inmatriculación en perjuicio de cargas posteriores cuya cancelación no se solicita (pues no cabe en nuestro sistema registral la inscripción de derechos reales sobre finca no inmatriculada), y tampoco resulta procedente la cancelación de la inscripción de la concesión administrativa al haber sido absuelto su titular registral de las pretensiones formuladas contra la misma en la demanda, por considerar la sentencia que se trata de un tercero protegido cuyos derechos no pueden ser perjudicados.

A esta tesis se opone la recurrente al entender que la absolución en la sentencia del titular de la concesión no debe interpretarse como una desestimación de la pretensión de cancelación de dicha inscripción 2.^a de concesión administrativa, por cuanto el motivo de tal absolución fue el hecho de considerar acreditado que los aerogeneradores instalados al amparo de dicha concesión no se encuentran físicamente en la finca objeto del pleito, sino en otra distinta titularidad del mismo Ayuntamiento.

2. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, situación a la que obviamente hay que equiparar aquella otra en que habiendo sido parte en el procedimiento el titular registral hayan resultado desestimadas en la resolución judicial las pretensiones ejercitadas contra el mismo.

Como ha puso de relieve este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 14 de mayo de 2015 y 24 de mayo de 2017), tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que

está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), indefensión que se produciría igualmente si no obstante resultar absuelto en sede judicial de las pretensiones contra el mismo ejercitadas, en sede registral se practicasen los asientos de rectificación o cancelación de su titularidad registral como si el resultado del procedimiento hubiera sido otro por haber prosperado tales pretensiones.

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

3. Reiterando una asentadísima doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que está claro que la declaración de nulidad de una escritura pública u otro título formal en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores (y que, en su caso, no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos), no puede determinar su cancelación automática.

Es preciso tener en cuenta: a) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes; b) que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho; c) que es exigencia constitucional la protección jurisdiccional de los derechos, y d) que no se ha solicitado, ni por tanto, practicado, anotación preventiva de demanda.

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores - cuando no se haya anotado preventivamente la demanda de nulidad con anterioridad a los mismos- es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento y que hayan sido vencidos en dicho procedimiento, lo que en este caso no ha tenido lugar en relación con la entidad titular de la concesión administrativa inscrita bajo la inscripción 2.^a de la finca litigiosa, pues si bien, como se ha dicho, fue llevada al procedimiento al extenderse contra la misma la demanda que principió el procedimiento, sin embargo el resultado de éste en relación con dicha entidad fue su absolución con desestimación de todas las pretensiones contra la misma. No se trata en este caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el Ayuntamiento adquirente del dominio cuya titularidad se anula, y que por tanto la sentencia sólo produzca efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino que habiendo sido igualmente parte en dicho procedimiento la entidad titular de la concesión administrativa que ha resultado absuelta de las pretensiones ejercitadas contra la misma, la sentencia calificada produce igualmente efectos respecto de tal entidad, pero precisamente en sentido contrario a la postulación de la recurrente que, contradictoriamente con el fallo de la sentencia, pretender la cancelación de la inscripción de la reiterada concesión administrativa, lo que impide acoger favorablemente la pretensión de la recurrente.

4. Los argumentos opuestos de contrario en el recurso no llegan a desvirtuar la conclusión anterior. Alega la recurrente la doctrina de este Centro Directivo en relación con la interpretación del párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna

acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero», doctrina de la que deduce que la estimación judicial de la pretensión de declaración de la nulidad de los actos y contratos otorgados por el Ayuntamiento sobre la finca registral litigiosa lleva implícito el mandato de cancelación de la inscripción de la concesión administrativa.

Es cierto que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha interpretado dicho precepto de forma estricta en algunas decisiones (como la muy rigurosa Sentencia de 7 de diciembre de 1982). No obstante, el propio Alto Tribunal ha ido consolidando una doctrina de contrario (no sin algunas vacilaciones, vid. Sentencia de 29 de octubre de 2013), que pone de manifiesto que siendo la cancelación en el Registro de la Propiedad consecuencia ineludible de la decisión principal, no existe violación del principio de congruencia debiendo considerarse su solicitud implícita en la demanda contradictoria del derecho inscrito (Sentencias de 25 de mayo de 1995, 29 de febrero de 2000 y 4 de octubre de 2004, entre otras muchas). Como enfáticamente afirma la Sentencia de 21 de septiembre de 2012, citando la de 1 de diciembre de 1995, dicha doctrina resulta «más acertada desde el plano hermenéutico jurídico-social y flexibilizadora del tráfico jurídico, estableciendo que el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal y específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita esta última petición y no puede ser causa de que se deniegue la formulada respecto a la titularidad dominical».

5. Congruentemente con dicha doctrina, este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006).

Esta misma doctrina (Resoluciones de 20 de enero de 2012 y 13 de junio de 2014, entre otras), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado -de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción-, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento (...)».

6. Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Como ha reiterado este Centro Directivo (vid. «Vistos» y, en especial, Resoluciones de 29 de febrero de 2007, 1 de abril de 2011 y 21 de noviembre de 2012), todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué

asiento o asientos han de ser objeto de cancelación porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Ahora bien, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012 no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como dispone el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido.

Pero para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

La aplicación de dicha doctrina al supuesto que provoca la presente acarrea inevitablemente la desestimación del recurso pues de la documentación presentada no resulta tal inferencia indubitada sobre el concreto alcance cancelatorio sobre la inscripción de la concesión administrativa cuyo titular (la entidad «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.»), no sólo es absuelta de forma expresa en el fallo de la sentencia calificada «de los pedimentos que la afectaban», sino que en la fundamentación de la misma (fundamento jurídico sexto) el Juzgado pone de manifiesto (en abierta contradicción con la pretensión de la recurrente) que la citada mercantil «tiene una concesión administrativa en relación con un aerogenerador que no está en el monte objeto de litis. Sobre este punto decir que, en efecto, no hay prueba alguna de que se encuentre la concesión en el perímetro del monte de la parroquia «Arcos de Furcos» y así lo reconocen todas las partes a excepción del Ayuntamiento, que motivó su traída al pleito. El informe del Sr. V. pone de manifiesto que el aerogenerador está en monte de la parroquia de Cuntis, y por ello fuera de la parcela registral, pues esta linda al Sur, como ya se ha dicho, con la parroquia de Cuntis, pero no la incluye. Ha existido pues un error al inscribir la concesión que en nada afecta a la acción ejercitada y menos a la entidad demandada, cuyos derechos no pueden ser perjudicados».

La sentencia reconoce, pues, la titularidad de la concesión administrativa de la entidad «Sistemas Energéticos La Estrada, S.A.», la existencia física del aerogenerador en finca distinta de la litigiosa, la existencia de un posible error en la inscripción de la concesión que «en nada afecta a la acción ejercitada», la necesidad de que los «derechos [de la citada mercantil] no pueden ser perjudicados», y como consecuencia de todo ello concluye absolviendo a la citada entidad de todas las pretensiones ejercitadas contra la misma; todo ello en clara contradicción con la pretensión de la ahora recurrente de proceder a la cancelación de la inscripción de la reiterada concesión administrativa en virtud de una sentencia que no sólo no la ordena expresamente, sino que, como se ha reiterado, de forma explícita declara que el posible error en dicha inscripción «en nada afecta a la acción ejercitada» y que los derechos de la citada concesionaria «no pueden ser perjudicados», evitación de perjuicios que en ningún caso podría garantizarse mediante la cancelación del reiterado asiento que se refiere a una «concesión administrativa para la ocupación de terrenos en el monte (...) para la instalación de aerogenerador del parque eólico Monte (...)», y en el que se refleja la previa obtención para ello por el concesionario de una resolución administrativa autorizatoria de la Dirección General de Montes e Industrias Forestales de 28 de enero

de 2009 para la ocupación de terrenos ubicados en el monte de utilidad pública número 77 «C.», pues el concesionario no sólo quedaría privado de la presunción de existencia y validez de su derecho (al decaer la presunción derivada de la inscripción conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria), sino que antes al contrario quedaría sometido a una presunción contraria al establecer el artículo 97 de la Ley Hipotecaria que «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera», algo plenamente incompatible con la declaración judicial firme de indemnidad del derecho del citado concesionario.

Lejos está esta situación de la prevista en la doctrina de este Centro Directivo con arreglo a la cual cabe proceder a la cancelación de determinados asientos, incluso no identificados expresamente por el título judicial inscribible, cuando el mandato de cancelación, aún no expreso, resulte indubitado. La alegación de la recurrente pretendiendo desvirtuar el alcance de la desestimación de la demanda respecto de la entidad concesionaria bajo el argumento de que su absolución en la sentencia no equivale a una desestimación judicial de la pretensión de cancelación de la inscripción de la concesión incurre en un oxímoron lógico, pues no puede pretenderse, por un lado, invocar la doctrina y jurisprudencia sobre la interpretación del párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, para sostener que aunque ni en la demanda se solicita ni en la sentencia se ordena la cancelación de tal inscripción debe entenderse tal pretensión y mandato implícitamente subsumido en el que se deriva de la declaración de nulidad de todos los actos y contratos otorgados sobre la finca litigiosa por parte del Ayuntamiento de Cuntis, y por otro lado, sostener a continuación que la absolución de la concesionaria no implica desestimación de esa misma pretensión. De estas dos hipótesis sólo una puede admitirse (al ser ambas incompatibles entre sí): o bien no hubo pretensión de cancelación, o bien sí la hubo (aunque meramente implícita) pero no prosperó judicialmente al no ordenarse su práctica, por lo que no puede entenderse que no se desestimó al absolver expresamente la sentencia a la entidad concesionaria de todas las pretensiones contra la misma.

7. Partiendo de la base de la inviabilidad jurídica de proceder a la cancelación, en las circunstancias y términos señalados, de la inscripción 2.^a de concesión administrativa a favor de su actual titular registral, de tal premisa se desprende igualmente la consecuencia de la imposibilidad de proceder a la anulación y cancelación total de la inscripción 1.^a de dominio de la finca, con correlativa desinmatriculación de la finca (pues sin prejuzgar ahora sobre la virtud inmatriculadora que a determinadas concesiones administrativas reconoce el artículo 301 del Reglamento Hipotecario, ello sólo es posible vinculando tales concesiones a fincas concretas -vid. artículo 31 del Reglamento Hipotecario-, condición que en este caso no se cumpliría), lo que lleva a afirmar la improcedencia de estimar el recurso y la procedencia de confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad.

En efecto, en el supuesto de hecho de este expediente se pretende que por sentencia judicial firme se cancele no solo la inscripción 1.^a de dominio de 1961 declarada nula, sino también el asiento posterior de concesión administrativa de 2009 cuyo titular, como se ha dicho, ha resultado absuelto en el procedimiento. Cuestión que ya resolviera expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2001 (y reiteró la más reciente de 13 de junio de 2014), conforme a la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos o, añadimos ahora, habiendo intervenido en el procedimiento han resultado desestimadas todas las pretensiones ejercitadas contra los mismos, que es lo que sucede en el presente caso. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado de la que resulte

indubitadamente dicha rectificación (artículo 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe, sin que tal derecho haya resultado desvirtuado por resolución judicial.

No obstante, la citada Resolución de 24 de febrero de 2001 añade que «lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción». Y esto es precisamente lo que ha hecho la registradora, que al amparo de la citada Resolución no cancela las inscripciones de dominio y de concesión administrativa pero extiende una inscripción 3.^a de nulidad de la inscripción 1.^a de la finca y del título que dio lugar a la misma,.

La nulidad judicialmente declarada de la titularidad dominical inscrita debería llevar a la cancelación de la titularidad dominical reflejada en dicha inscripción sin formal desinmatriculación de la finca, para lo cual resulta preciso la previa aportación del título dominical a favor de los titulares civiles del monte, sin cuya inscripción no cabe mantener la inscripción soporte de la propia concesión, pues son reglas básicas de nuestro Derecho registral, por un lado, la de que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley» (vid. artículo 7 de la Ley Hipotecaria), y por otro, el denominado principio de folio real, formulado en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación». Dicho principio se materializa a lo largo de todo el articulado de la Ley Hipotecaria. Así, «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y «las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial» (cfr. artículo 8) -vid. por todas la Resolución de 7 de noviembre de 2017-.

La conjunción de ambas reglas supone que, a fin de preservar la intangibilidad de los derechos de los titulares de los derechos reales (en este caso los derechos de la entidad concesionaria) no afectados por la nulidad de la titularidad dominical a través de la que se inmatriculó la finca, la cancelación de ésta se acompañe simultáneamente de la inscripción del título dominical que haya vencido en el pleito en que se declaró la nulidad del inscrito. Situación a la que resulta aplicable el criterio de la citada Resolución de 24 de febrero de 2001 previendo como solución, hasta el cumplimiento de tal requisito, la de la inscripción de la nulidad de la titularidad dominical previamente inscrita (sin formal cancelación del asiento inmatriculador) «a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción»; solución a la que, como se ha indicado, se acogió la registradora en el caso objeto del presente expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 8 de mayo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.