

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**1582** *Resolución de 9 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a cancelar una inscripción de dominio.*

En el recurso interpuesto por don M. N. F. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, don Francisco de Asís Palacios Criado, a cancelar una inscripción de dominio.

**Hechos****I**

Mediante escritura de «cancelación registral» otorgada el día 9 de mayo de 2018 ante la notaria de Santa Cruz de La Palma, doña Lucía de los Ángeles Badía Abad, con el número 569 de protocolo, la totalidad de los herederos, presentes o representados, de don M. P. R. T. y de su esposa, doña C. L. C., y la totalidad de los herederos, presentes o representados, de don G. R. T. y de su esposa, doña C. M. M. L., «manifiestan que es procedente la anulación, por obsoleta y totalmente carente de vigencia, de la referida inscripción registral en el Registro de la Propiedad de Santa [sic] de La Palma, a nombre sus antepasados, Don G. y Don M. P. R. T., de la finca registral 375 del Municipio de Garafía», solicitando «la reseñada cancelación registral de la finca registral 375 del término municipal de Garafía».

**II**

Presentada el día 10 de mayo de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

**«Calificación negativa**

Calificada la escritura otorgada el día nueve de mayo de dos mil dieciocho ante el Notario de Santa Cruz de La Palma doña Lucía de Los Ángeles Badía Abad, bajo el número 569 de protocolo, que ha sido presentada a las nueve horas y veinte minutos del día diez de mayo de dos mil dieciocho bajo el asiento 937/0 del Diario 134, suspendo la inscripción de la cancelación que se solicita por los siguientes:

**Hechos**

– Se pretende cancelar en el documento citado la inscripción registral de la finca 375 de Garafía a favor de don G. y don M. P. R. T., por obsoleta y totalmente carente de vigencia de la referida inscripción.

Si bien dicha inscripción podría cancelarse, tal y como recoge el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que en su primer párrafo dice: “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos”; en caso de practicar dicha cancelación, quedaría vigente la inscripción 1.<sup>a</sup> de dicha finca a favor de don J. M. L. G.

Como la intención de los interesados no es cancelar la inscripción 2.<sup>a</sup> de compraventa, sino que su pretensión es cancelar la totalidad de la finca registral 375 de

Garafía por existir una doble inmatriculación de la finca que nos ocupa y otras inscritas con posterioridad, los interesados deberán otorgar nueva escritura o rectificar la escritura antes citada, en la que, además de solicitar la cancelación de la finca registral 375 de Garafía de conformidad con el artículo 313 del Reglamento hipotecario en su apartado 2.º, deberán constar descritas las fincas doblemente inmatriculadas.

Fundamentos de Derecho:

- Artículo 79 y 82 de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 313 del Reglamento Hipotecario.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, don Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador Interino del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, acuerda:

- 1.º) Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.
- 2.º) Suspender la inscripción de la escritura presentada sobre las fincas pertenecientes a este Distrito Hipotecario.
- 3.º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles siguientes desde su fecha de toma, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 53 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de 1ª última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de La Palma, a uno de junio de dos mil dieciocho.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Francisco de Asís Palacios Criado, con firma electrónica reconocida.»

### III

Mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arona el día 14 de agosto de 2018, fue solicitada, por don M. N. F. R., calificación sustitutoria, correspondiendo la misma, conforme al cuadro de sustituciones, a la titular de dicho Registro de la Propiedad, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, quien, el día 30 de agosto de 2018, confirmó la calificación del registrador sustituido por entender que, en caso de practicar la cancelación solicitada, quedaría vigente la inscripción 1.ª de dicha finca a favor de don J. M. L. G., no siendo posible la cancelación total de la finca registral número 375.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don M. N. F. R., interpuso recurso el día 9 de octubre de 2018 mediante escrito y en los siguientes términos:

«Motivos:

1. La referida escritura de Solicitud de Cancelación Registral fue otorgada el día 9 de Mayo de 2018 ante la Notario de Santa Cruz de la Palma, Doña Lucía de los A. Badía Abad bajo el número 569 de su protocolo, por la totalidad de los herederos, presentes o

representados, de don M. P. R. T. y de su esposa doña C. L. C. y por la totalidad de los herederos, presentes o representados, de don G. R. T. y de su esposa doña C. M. M. L., identificados todos en la expresada escritura, como únicos y universales herederos de los causantes. (...)

2. La referida Escritura Pública fue otorgada por todos los herederos de los referidos hermanos R. T. siguiendo las indicaciones recibidas en Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma en el sentido de ser la misma necesaria para que por parte del Registro pudieran realizarse las actuaciones necesarias para que los distintos herederos de los titulares de la finca correspondiente a la inscripción de 6 de Julio de 1906 más arriba referida pudieran inscribir a sus respectivos nombres y conforme a Ley las distintas fincas rústicas derivadas de la referida finca, de las que son legítimos propietarios. Habiéndose en dicha Escritura fundamentado la solicitud en la extinción de la referida finca como ente real, según contemplan los Artículos 79, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que la misma fue objeto partición y reparto mediante documento privado suscrito el 28 de Agosto de 1927 por M. P. R. T. y las herederos del entonces recién fallecido don G. R. T., su esposa doña C. M. M. L. y la única hija de ambos, doña L. R. M. (cuyo documento fue exhibido ante la Sra. Notaria en el acto de la firma y con el que todos los comparecientes manifestaron conocer y considerar válido). Acto particional en el que distintas partes de la finca en cuestión quedaron adjudicadas M. P. R. T. y otras a las citadas herederas de don G. R. T., en tanto que otras partes fueron enajenadas. Lo que constituyó la extinción de la finca en cuestión como ente real.

3. La referida Escritura, cuyo otorgamiento resultó considerablemente gravoso para los otorgantes, fue presentada en el Registro de Santa Cruz de la Palma el día 10 de Mayo de 2018 y con fecha 12 de Julio de 2018 fue notificada su calificación como negativa, la que fue corroborada por el Registro de Arona, de lo que este compareciente fue notificado mediante correo electrónico el día 3 de Septiembre de 2018.

4. La cancelación inscripciones registrales implica que las inmatriculaciones existentes en las misma dejan de tener eficacia jurídica por haber desaparecido, siendo el Registro el que debe dar una solución acorde a lo manifestado públicamente, en el caso que nos ocupa por los herederos de los titulares de la inscripción cuya cancelación se ha solicitado, con la eficacia perseguida por la última reforma del articulado del Título VI de la Ley Hipotecaria, publicada el 6-10-2015, claramente dirigida a facilitar la consecución de concordancia entre el Registro y la Realidad Física y Jurídica extra-registral, pues en otro caso dichas reformas carecerían de sentido.

5. La propia calificación del Registro de Santa Cruz de La Palma, en la descripción de los hechos, expresa inicialmente que la cancelación solicitada podría realizarse conforme al Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pero justifica su calificación negativa en quedaría vigente la inscripción 1.<sup>a</sup> a nombre del transmitente Don J. M. L. G. Lo que carece de consistencia, pues las fincas registradas bajo el numero 375 como inscripción 2.<sup>a</sup> (en 1905) y como Inscripción 1.<sup>a</sup> (de 1896) son diferentes, ya que la finca que se describe en la inscripción 2.<sup>a</sup> es sólo una parte (de unas 68 Has, lindado por el Sur con Barranco [...] y por Norte con la Hacienda de Sr O. y en su parte más oriental con el resto de la propiedad del Sr L. G.), segregada (o «desagregada») de la de la cabida considerablemente mayor de la inscripción 1.<sup>a</sup> (de unas 175 Has, que a su vez era resultado de la previa agregación de las fincas 64 y 66 del municipio de Garafía). Segregación “de facto” que resulta claramente expresada en la Certificación Registral emitida con fecha 14-12-2016. (...) Y si bien en la escritura manuscrita de venta del Sr L. G. a los Hnos. R. T. fechada el 17-5-1905 (...), el Sr Notario no incluyó una descripción explícita de la parte que quedaba en posesión del vendedor, el Sr L. G. como «resto», tanto en dicha escritura como en la Certificación Registral de la inscripción de la finca adquirida por los Hermanos R. T. queda claro que el resto de la finca 375 de la inscripción 1.<sup>a</sup> (la parte ubicada al Norte de la Hacienda del Sr O. y de la parte vendida a los Hnos. R. T.), siguió bajo la titularidad del Sr L. G., constituyendo la parte más oriental del lindero Norte de la Finca adquirida por los Hermanos R. T., objeto de la Inscripción 2.<sup>a</sup> bajo el mismo número 375. Irregularidad registral, la de utilizar el mismo número 375

para fincas diferentes, cuya responsabilidad corresponde exclusivamente a quien fuera titular de dicho Registro en la fecha de 6 de Julio de 1905, la de la Inscripción 2.<sup>a</sup>). De modo que el hecho real es que la parte vendida a los Hermanos R. T. dejó de ser parte de la de finca mayor cabida de la Inscripción 1.<sup>a</sup>, dejando de ser parte del patrimonio del vendedor, el Sr. L. G.

4. [sic].—Hay que tener en cuenta la realidad temporal, cual es que la Inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 375 es de 11 de Febrero de 1.896 y la Inscripción 2.<sup>a</sup> lo es de 6 de Julio de 1905, fechas en la que la metodología al uso en la redacción y referenciación de documentos notariales relativos a compra-venta de fincas rurales y sus inscripciones registrales era primitiva respecto a las posibilidades actuales, cuando han transcurrido mucho más de cien años y mínimo de tres generaciones, con divisiones y repartos privados y de posesión de hecho y derecho por los distintos herederos, quienes hoy están de acuerdo en su cancelación.

5. [sic].—No es conforme a ley argüir, como hace el Sr Registrador de Santa Cruz de La Palma, una intencionalidad no expresada por los solicitantes en su documento público de petición de cancelación y que en todo caso no sería contraria a ley sino, por el contrario, legítima y que permitiría regularizar situaciones desfasadas no concordantes con la realidad actual, tras un mínimo de tres generaciones y que bloquean cualquier desarrollo de progreso.

6. Ni cabe, como ha hecho el Registrador de S.C. Palma, exigir una muy gravosa presentación de nueva escritura de solicitud de cancelación de la inscripción en cuestión fundamentada en posibles dobles inmatriculaciones (lo que hace citando el Art. 313 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, que no hace referencia expresa a tal requerimiento y que según Resolución de la DGRN de 21-12-2015 debe entenderse derogado por la disposición derogatoria de la Ley 13/2015). Tanto más en cuanto que, con anterioridad, el mismo Registrador, ante las denuncias de tales posibles dobles inmatriculaciones, presentadas en las fechas de 22 de Diciembre y 30 de Diciembre de 2017 por distintos herederos de M. P. R. T., (cotitular de la Finca 375 de la inscripción 2.<sup>a</sup>), en las que se proporcionaron precisas referencias topo-geográficas y catastrales, incluyendo documento gráfico con cartografía catastral, resolvió denegar la iniciación del expediente de doble inmatriculación «por no apreciarse la coincidencia de las fincas relacionadas». (...) Lo que, dado lo inequívoco de las referencias aportadas con las denuncias presentadas, es claramente indicativo de que, o no se llevaran a cabo debidamente las indagaciones pertinentes conforme a lo dispuesto en el Art. 209 de la Ley Hipotecaria, que incluyen entre otras la obligación de recabar los datos pertinentes del Catastro, o que no se supo entenderlas. Lo que ha sido recurrido por este compareciente ante la DGRN con fecha de 30 de Agosto de 2018.

A más abundamiento cabe exponer que no resulta comprensible que solicitando la cancelación que interesa a los otorgantes y manifiesta en la escritura referida de 9-5-2018 (que son todos los herederos de quienes fueran los titulares de la finca en cuestión, ambos fallecidos hace más de 70 años) mediante nueva escritura señalando posibles dobles inmatriculaciones, como indicado por el Registrador de Santa Cruz de La Palma, no surgiría el alegado efecto obstaculizador de la recuperación de vigencia de la Inscripción 1.<sup>a</sup>, lo que si sería el caso, según los dos Registradores que han intervenido, como resultado de una cancelación efectuada sobre la base de la extinción real de la finca 375 de la Inscripción 2.<sup>a</sup>, fundamento que es perfectamente válido según recoge la Ley Hipotecaria (artículos 79, 80 y 82) y con arreglo al que se planteó la petición formulada en la escritura referida de 9-5-2018 y presentada al día siguiente en el Registro de Santa Cruz de La Palma y con posterioridad en el Registro de Arona, con el resultado de la Calificación Negativa que motiva este recurso».

V

Mediante escrito, de fecha 24 de octubre de 2018, el registrador emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe

constaba que se dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante de la escritura calificada, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria para que, en su caso, formulara las alegaciones que considerase oportunas, sin que se haya recibido alegación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1274, 1276, 1277, 1445, 1930, 1932, 1962 y 1963 del Código Civil; 18, 79, 82, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 28 de enero, 15 de marzo y 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 17 de octubre de 2012, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre y 4 y 18 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no practicarse la cancelación de la inscripción de dominio vigente de la finca registral 375 del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de la Palma mediante la presentación de una «escritura de cancelación registral» otorgada por todos los herederos de los titulares registrales, don G. y don M. P. R. T., indicando simplemente que tal inscripción 2.<sup>a</sup> resulta «obsoleta y totalmente carente de vigencia».

En el escrito de impugnación se refiere el recurrente al motivo de otorgamiento de dicho título indicando que los distintos herederos de los titulares de la finca correspondiente a la inscripción de 6 de julio de 1906 pretenden inscribir a sus respectivos nombres y conforme a la Ley las distintas fincas rústicas derivadas de la referida finca, tratando de evitar una doble inmatriculación.

2. En primer lugar, debe confirmarse el criterio del registrador según el cual, en caso de proceder a la cancelación de la inscripción 2.<sup>a</sup> de dominio a instancia de los herederos de los titulares registrales, la finca se mantendría vigente en la publicidad tabular recobrando vigencia la 1.<sup>a</sup> inscripción de dominio, por lo que en ningún caso se lograría el fin perseguido por las partes. Por tanto, en el presente supuesto debería procederse, o bien a titular e inscribir las oportunas modificaciones de entidades hipotecarias que se han producido respecto de la finca registral 375, o a iniciar un expediente de doble inmatriculación conforme a lo prevenido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria en caso de resultar acreditada tal doble inmatriculación.

3. Por otra parte, debe recordarse que, si bien el artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015 y 9 de octubre de 2017), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

En el presente caso, atendiendo únicamente a la escritura calificada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), el recurso no puede prosperar, pues en aquella los otorgantes se limitan a manifestar que «es procedente la anulación, por obsoleta y totalmente carente de vigencia, de la referida inscripción registral en el Registro de la Propiedad de Santa [sic] de La Palma, a nombre sus antepasados, Don G. y Don M. P. R. T., de la finca registral 375 del Municipio de Garafía (...»); y a solicitar la reseñada cancelación registral.

Por lo demás, no se ha acreditado la prescripción del dominio que pudiera justificar la cancelación de su inscripción (vid. artículos 1930, párrafo segundo, 1932, párrafo primero, 1962 y 1963 del Código Civil).

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, 9 de enero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.