

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16383 *Resolución de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. S. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Úbeda número 1, doña María del Pilar Ramos Agustino, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de dominio.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita y firmada digitalmente el día 20 de mayo de 2019 por don F. S. F., se solicitó la cancelación de la inscripción de dominio de la finca registral número 56.554 del término municipal de Úbeda.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Con fecha 21 mayo de 2019 se presentó en este Registro de la Propiedad número 1 de Úbeda, bajo el asiento 713 del Diario 193, habiendo sido suspendida su calificación al día siguiente por falta de autoliquidación del impuesto, justificándose la presentación telemática del mismo en la plataforma telemática de pago y presentación de la Junta de Andalucía con fecha de ayer, instancia suscrita y firmada digitalmente en Úbeda el día 20 de mayo de 2019 por don F. S. F., acompañada de fotocopia de diversos documentos, por la que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio tercera de la finca 56.554, practicada a favor de la Fundación (...). El solicitante alega que la inscripción se practicó en base a una sentencia firme cuyo plazo de ejecución ha prescrito, aludiendo además a que existe una sentencia contradictoria que implica que la citada (...) no tiene la propiedad de la finca por no haber cumplido la obligación de pago establecida en la misma.

La inscripción cuya cancelación se pretende se practicó en base a un testimonio de la sentencia firme dictada el día 6 de febrero de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, por la que se declaraba el pleno dominio de la Fundación (...) sobre la citada finca registral 56.554 y se ordenaba la cancelación de las inscripciones primera de inmatriculación y segunda de declaración de obra nueva sobre dicha finca a favor del Ayuntamiento.

La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral, la citada Fundación, aparte de impedirlo otras razones que se expondrán a continuación.

Fundamentos de Derecho y calificación.

Vistos los artículos 1, 3, 6, 18, 19, 19 bis, 20, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; 1216 del Código Civil; y Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado que posteriormente se citarán, la registradora que suscribe ha resuelto no proceder a la inscripción del referido documento por los defectos que se detallan a continuación:

1. No haberse obtenido sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral.

Como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de hecho, en la instancia presentada se pretende la cancelación de la inscripción de titularidad de la finca 56.554 practicada a favor de (...), alegando, en síntesis: que ha prescrito el plazo para la ejecución de la sentencia firme de 6 de febrero de 2008, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, confirmada por sentencia de la sección segunda de la Audiencia Provincial de Jaén el 19 de junio del mismo año, en virtud de la cual se produjo la inscripción; la inacción del Ayuntamiento de Úbeda ante el requerimiento para la defensa de sus derechos efectuado por el presentante; y la existencia de una sentencia contradictoria que no se puso en conocimiento de este Registro de la Propiedad, dictada el día 26 de diciembre de 2006 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que devino firme en el año 2010, por la que se condena al Ayuntamiento a la devolución de la finca, haciendo suyas la citada (...) las obras ejecutadas, con obligación por parte de la misma de abonar al Ayuntamiento el cincuenta por ciento del valor de dichas obras, obligación que ha sido incumplida y que, a juicio del presentante, determina que el Ayuntamiento es titular de una mitad indivisa de la finca.

Con carácter previo, se ha de decir que este Registro de la Propiedad no puede entrar a valorar las cuestiones de hecho que plantea el presentante, pues no dispone de los medios adecuados para ello, cuales son la prescripción de la acción de ejecución de la sentencia de instancia, la actuación negligente o no del Ayuntamiento o la aparente contradicción entre las dos sentencias citadas. Todos estos aspectos son completamente ajenos al Registro de la Propiedad. Centrándonos en la pretensión del solicitante, es decir, la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la Fundación, hay que poner de manifiesto lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada". Dicho artículo consagra el principio de tracto sucesivo, corolario de los principios registrales de legitimación y salvaguarda jurisdiccional de los asientos registrales, los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria, por su parte, establece lo siguiente: "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. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente...". De ello se deduce que la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra ellos. En el supuesto que nos ocupa, es de aplicación específica el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, ya que la inscripción de dominio a favor de la Fundación se practicó en virtud de sentencia, para cuyo supuesto el citado artículo dispone: "Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no

se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación”. Por tanto, si el presentante entiende que debe cancelarse la inscripción a favor de la Fundación, debe instar la correspondiente demanda judicial. En este mismo sentido se pueden citar también los artículos 1, que establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud y 38 de la Ley Hipotecaria, que recoge el expresado principio de legitimación registral, que establece una presunción “iuris tantum” de exactitud de los pronunciamientos registrales a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, lo que implica, en consecuencia, el cierre del Registro a los títulos otorgados sin su consentimiento o en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular o sus herederos, así como las Resoluciones de la DGRN de 21 de agosto de 2009, 18 de febrero y 13 de julio de 2012, 10 de abril, 22 de junio y 16 de octubre de 2017, 3 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019, entre otras. Defecto insubsanable.

2. No ser la instancia presentada título adecuado para provocar la práctica de un asiento registral.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”. Por su parte, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: “Los registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral...”. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado reiteradamente que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. El supuesto que nos ocupa es claramente uno de los casos en que no debió practicarse asiento de presentación, ya que la instancia presentada no es susceptible de provocar asiento registral alguno. Al haberse practicado, no obstante, dicho asiento de presentación debido a la entrada del documento en el Registro por el portal de entrada de documentos telemáticos, debe rechazarse, sin embargo, su reflejo registral por no reunir la instancia presentada los requisitos de titulación pública que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, pueden citarse las Resoluciones de la DGRN de 17 de mayo y 4 de junio de 2018. Defecto insubsanable.

3. No acreditar el solicitante el interés legítimo en virtud de la cual actúa.

El artículo 6 de la Ley Hipotecaria dispone: “La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho; b) Por el que lo transmita; c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir; d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos”. A ello hay que añadir lo dispuesto en el transcrito primer párrafo del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que dispone que 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. Independientemente de lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto a la legitimación que pudiera corresponder al solicitante para requerir al Ayuntamiento el ejercicio de las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos, es lo cierto que en el Registro de la Propiedad debe prevalecer la regulación especial contenida en la Ley Hipotecaria, no habiéndose acreditado por el solicitante el interés en virtud del cual se considera legitimado para pedir la cancelación de la

inscripción ni la representación que ostenta de alguna de las personas interesadas. Defecto subsanable.

4. No acompañarse originales de los documentos complementarios acompañados para fundamentar la petición del solicitante.

Como complementarios a la instancia presentada, se acompañan fotocopias de diversos documentos, tales como las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía o informes del Ayuntamiento de Úbeda. Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 2 de esta nota de calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base al principio de titulación pública o auténtica recogido en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, condición que no reúnen, al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil, las simples fotocopias. Al respecto, cabe citar las Resoluciones de la DGRN de 19 de julio de 2007, 10 de noviembre de 2008, 15 de julio de 2009 y 28 de agosto de 2013, entre otras. Defecto subsanable.

Recursos y calificación sustitutoria.

Contra esta nota de calificación (...).

Úbeda, a 11 de junio de 2019 La Registradora (firma ilegible) Pilar Ramos Agustino.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. S. F. interpuso recurso el día 12 de julio de 2019 en virtud de los siguientes argumentos:

«Manifestar mi desacuerdo con la denegación no ya de la calificación sino con la total negativa del Registro a efectuar ninguna diligencia y es más, intentando retrotraerse a que el asiento de presentación no debió efectuarse.

Expresa literalmente lo siguiente:

“La inscripción cuya cancelación se pretende se practicó en base a un testimonio de la sentencia firme dictada el día 6 de febrero de 2008 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Úbeda, por la que se declaraba el pleno dominio de la Fundación (...) sobre la citada finca registral 56.554 y se ordenaba la cancelación de las inscripciones primera de inmatriculación y segunda de declaración de obra nueva sobre dicha finca a favor del Ayuntamiento.

La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral, la citada Fundación, aparte de impedirlo otras razones que se expondrán a continuación.”

Con total puntualidad se procede a la inscripción del título que representa una resolución judicial, que no solo destroza el sagrado principio de igualdad entre la realidad física con la jurídica, destrozando una descripción completamente exacta del inmueble, y reduciéndolo a una Casa Palacio en estado ruinoso, sin solicitar ni siquiera documentación que se establece en el art. 199 ni proceder al cumplimiento de la Sentencia, y que es obligación respetar la realidad física del inmueble inscrito.

Siendo así que otra Sentencia de orden jurisdiccional contencioso-administrativo de fecha 26 de diciembre de 2006, firme y definitiva, con el mismo valor de obligar que la anterior, no merece para la Registradora ningún merecimiento ni obligación de acatamiento, simplemente por el hecho de que enlaza el principio del tracto sucesivo con el que debe haber una Sentencia posterior a la inscrita para que existe obligación de cancelación.

Estos aspectos aparentemente formales en ningún modo justifican el incumplimiento de valores supremos del ordenamiento jurídico, la ejecutividad de las resoluciones judiciales sin que ningún obstáculo pueda poner ninguna autoridad o persona a su cumplimiento. Principio consagrado en la Ley Orgánica del Poder Judicial en su artículo 18, y fundamento del Estado de Derecho, así el artículo 118 de la Constitución. Y así en los artículos 103 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

El art. 103.4 establece lo siguiente:

Artículo 103.

4. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones contrarios a los pronunciamientos de las sentencias, que se dicten con la finalidad de eludir su cumplimiento.

Con esta resolución del Registro se trata de eludir el cumplimiento de una sentencia judicial.

Dado que todo el problema proviene de la ocultación y reserva de la Fundación a la hora de presentar en el Registro la Sentencia que le conviene a los efectos de que el Convenio administrativo con el que se exonera del pago de ninguna deuda con el Ayuntamiento y que le otorga además todo el dominio sin reserva es la que exhibe, ocultando al Registrador la otra. No solamente la Fundación sino el propio Ayuntamiento de Úbeda de forma que todo se configure a su medida para el Convenio pues según la titularidad que destroza la Sentencia de 2008, correspondía al Ayuntamiento, no siendo viable que el mismo propietario registral se permute a sí mismo, inscripción de sentencia que remite a un inmueble propiedad de la Fundación que no coincide con el descrito en el texto del Convenio, en su realidad física, por lo que afecta a la validez del mismo, en cuanto que no se depura la situación física y jurídica del bien objeto de permuta, con relación al Registro de la Propiedad conforme obliga la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, (art. 16.1.a) y conforme a la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el mismo derecho privado, Código Civil.

Entra en juego aquí que esta finca es objeto de un Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Úbeda (Jaén) y la Fundación (...) que como trasfondo es un documento que va a servir para eludir el pago de las cantidades que esta debe al Ayuntamiento en virtud de Sentencia judicial como se desprende del informe del letrado municipal (que ya se aportó) y del Arquitecto municipal, que se adjunta, así como el Convenio, no solo eso sino además obliga al Ayuntamiento al desembolso de unas inversiones considerables en este inmueble, que es el objeto de la controversia.

En primer lugar establecer el ánimo de no valorar ni siquiera la calificación basándose en una pasividad asentada sobre normas hipotecarias buscadas al acomodo de no tocar para nada el asiento practicado a favor de la Fundación con fecha 25 de marzo de 2019, que se efectúa en base a una Sentencia judicial.

Por la misma razón, no entendemos como otra Sentencia judicial que contraviene notablemente a la anterior y que igualmente tiene efectos jurídico-reales evidentes obtiene una negativa total a su acceso al Registro, en tanto, que pondría de relieve la deuda que esta mantiene con el Ayuntamiento y la incapacidad para disponer de esta finca ante un convenio con el propio Ayuntamiento, en tanto que se confundirían los derechos y obligaciones de una parte y otra por coincidir al menos parcialmente la titularidad de la finca, o la restricción sobre el total dominio de la misma no pudiéndose salvar la Fundación de al menos pagar las cantidades adeudadas al Ayuntamiento.

Contestaremos a los 4 motivos de denegación manifestados en la notificación enviada.

1. No haberse obtenido sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral.

La finalidad de este argumento no es otro que justificar la denegación en base a que al no ser la sentencia aportada posterior a la ya inscrita, enlaza con el principio registral del tracto sucesivo. La Sentencia de orden jurisdiccional contencioso-administrativo de fecha 26 de diciembre de 2006, firme y definitiva, con el mismo valor de obligar que la anterior, no merece para el Registro ningún merecimiento ni obligación de acatamiento, simplemente por el hecho de que enlaza el principio del tracto sucesivo con el que debe haber una Sentencia posterior a la inscrita para que existe obligación de cancelación.

Existen dos sentencias firmes de dos órdenes jurisdiccionales diferentes el civil y el contencioso-administrativo, y en el orden civil, en los fundamentos de derecho de la Sentencia del Juzgado de primera instancia e instrucción número 2 de Úbeda confirmada por la Audiencia Provincial, se adujo de contrario por el Ayuntamiento de Úbeda y su defensa letrada la existencia de la resolución judicial del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, la Sentencia de 26 de diciembre de 2006, los efectos de la cosa juzgada, la litispendencia e incluso como cuestión previa incidental de prejudicialidad quedando por la jurisdicción civil y por las instancias judiciales antedichas completamente desechados dichos argumentos, y tomando la resolución hasta su últimas consecuencias sin tener en cuenta los posibles efectos antitéticos y no plenos de dos sentencias firmes con incidencia jurídico-real sobre el bien objeto de la litis cual es la finca registral 56554.

Siendo esclarecedor el párrafo 4 y 5 del Fundamento Segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de fecha 19 de junio de 2008, núm.172 dentro del recurso 183/2008 que reduce los posibles efectos antitéticos y no plenos de los pronunciamientos de ambos órdenes jurisdiccionales:

“Al margen, de que además, el agotamiento de las instancias en el orden jurisdiccional contencioso administrativo, supone la existencia no ya de litispendencia sino de cosa juzgada, y tal como se plantea el motivo del recurso, en el que se habla de que lo lógico es que los procedimientos se ventilaran de forma escalonada, esto es, como si se hubiera propuesto una cuestión prejudicial, supondría que aquella sentencia, la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, al ser firme, resultaría vinculante produciendo el efecto positivo de la cosa juzgada, (art. 222.4 de la LEC), esto es, impidiendo que en el presente pleito se falle de forma contradictoria o distinta al anterior, lo que en definitiva supondría la estimación del último pedimento de la demanda, pues la sentencia dictada en el procedimiento contencioso administrativo declara resuelto el convenio de cesión del uso que se formalizó en fecha 12 de febrero de 1986, y condena al Ayuntamiento a la devolución del inmueble haciendo la Fundación suyas las obras realizadas en el Palacio con obligación de abonar el 50% de su valor; lo que haría contradictorio dicho fallo con la desestimación de la presente demanda.

Y, finalmente, sólo resta decir al respecto, que en todo caso sólo el último de los pedimentos de la demanda, la puesta a disposición del Palacio objeto del pleito, tendría relación con la cuestión ventilada en el proceso contencioso administrativo, sin que al día de la fecha, ya resuelto el mismo, produzca otro efecto que el referido sobre la eficacia positiva de la cosa juzgada.”

Es por ello, que la obligación de pago del 50% del valor de las obras realizadas previa a la devolución del inmueble, no entra dentro de la eficacia positiva cosa juzgada, que impida entrar a juzgar en este procedimiento civil, lo que quiere decir que reconoce los efectos de dicha Sentencia en ese aspecto, independientemente de lo que se ventila en el procedimiento judicial civil, y por tanto tiene fuerza de obligar en cuanto al pago debido y al que se condena a la Fundación en el procedimiento contencioso 1925/2000 sin que se entre en enjuiciar dicho pronunciamiento en el proceso civil.

Abundando en lo anterior, no es exigible según la LH y el RH la firmeza de la sentencia, para ser título inscribible, y solo se determina vía Resoluciones de la DGN, como veremos.

Partimos de dos Sentencias:

– la Sentencia de 26 de diciembre de 2006 del TSJA orden jurisdiccional contencioso-administrativo [sic] Procedimiento 1925/2000 es firme y definitiva, estando pendiente de ejecución. Dicha Sentencia fue recurrida en casación al Tribunal Supremo siendo inadmitido el recurso por auto de 19 de diciembre de 2007. Posteriormente fue recurrida al Tribunal Constitucional donde igualmente fue inadmitida con fecha 4 de marzo de 2009 quedando pues firme.

Fallo: Resolución del convenio de cesión del uso que se formalizó en fecha 12 de febrero de 1986, y condena al Ayuntamiento a la devolución del inmueble haciendo la Fundación suyas las obras realizadas en el Palacio con obligación de abonar el 50% de su valor.

Por tanto es una Sentencia con efectos jurídico-reales entre el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación sobre el objeto del inmueble finca registral 56554.

– Sentencia de 6 de febrero de 2008, recaída en Juicio Ordinario, seguidos en primera instancia con el número 257/2005, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Dos de Úbeda, rollo de apelación de esta Audiencia número 183/2008, de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 siendo recurrida al Tribunal Supremo en casación, recayendo Auto de inadmisión de 26 de enero de 2010, que declara firme la sentencia.

Siendo así que es firme con posterioridad a la anterior.

“Fallo: Declara el Pleno dominio de la Fundación (...) sobre la (...), declarando en consecuencia la nulidad de la escritura pública de obra nueva otorgada el 22 de julio de 2003 por el Excmo Ayuntamiento de Úbeda y autorizada por el Notario D. Pedro Fémina Gost, en cuyo protocolo obre con el número 1530, ordenando asimismo la cancelación de la inscripción 1.ª de inmatriculación, de (...), como finca número 56.554, en el Registro de la Propiedad de Úbeda, practicada el 13 de junio de 2003, así como la inscripción de obra nueva, y cualesquiera otras posteriores de traigan causa de la misma, condenando al Excmo Ayuntamiento a estar y pasar por dichos pronunciamientos, absteniéndose de realizar ningún acto posesorio en la finca, dejándola libre y expedita a disposición de la Fundación.”

Por tanto es una Sentencia igualmente con efectos jurídico-reales entre el Ayuntamiento de Úbeda y la Fundación sobre el objeto del inmueble finca registral 56554, y tal y como se manifiesta en la propia sentencia los efectos de la anterior sentencia y procedimiento en cuanto al pago del 50% no entra a valorar en este procedimiento por entender que no es objeto del mismo, coincidiendo en cuando a los efectos de la cosa juzgada tan solo en los temas de supondría que aquella sentencia, la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, al ser firme, resultaría vinculante produciendo el efecto positivo de la cosa juzgada, (art. 222.4 de la LEC), Y, finalmente, sólo resta decir al respecto, que en todo caso sólo el último de los pedimentos de la demanda, la puesta a disposición del Palacio objeto del pleito, tendría relación con la cuestión ventilada en el proceso contencioso administrativo, sin que al día de la fecha, ya resuelto el mismo, produzca otro efecto que el referido sobre la eficacia positiva de la cosa juzgada, dejando intacto y no relacionado con este pleito el pago de la cantidad.

Es decir la posesión es de la Fundación y el dominio pero sujeto a la carga de dicho pago en cuanto al edificio.

No es culpa de nadie que las sentencias no aclaren la posible incongruencia existente ni la concordancia exacta, la interpretación se abre paso, siendo así que nadie pide aclaración de sentencia ni en vía de ejecución se aclara nada, ni tampoco el palacio es poseído por la Fundación en forma de ocupación o uso.

Como informa el Letrado Consistorial y el Arquitecto municipal el Convenio urbanístico pretende ser presentado en el TSJA como convenio extrajudicial que permita la condonación de la deuda monetaria una vez homologado por dicho Tribunal.

Por ello no interesa traer al Registro esta Sentencia, anterior a la que se ha inscrito.

2. No ser la instancia presentada título adecuado para provocar la práctica de un asiento registral.

Es así como el tracto sucesivo se rompe cuando se invierte el orden de títulos judiciales a inscribir, inscribiendo la Sentencia firme más reciente a la más antigua, en firmeza, y además en incidente de ejecución de la misma. Puesto que la ejecución de la Sentencia del TSJA se inicia en Febrero de 2014, mientras que la ejecución de la Sentencia de la Audiencia Provincial en vía civil, se inicia en marzo de 2019, pasado el plazo establecido de 5 años para la ejecución de las sentencias. Ni el Ayuntamiento ni la Fundación han traído al Registro la Sentencia del TSJA, anterior en firmeza a la de la Audiencia Provincial y que impone una carga o gravamen susceptible de inscripción.

Cuando dice que “La cancelación pretendida no puede llevarse a cabo, ya que, al haberse practicado la inscripción de dominio cuya cancelación se pretende en virtud de sentencia, no se ha obtenido otra sentencia firme en procedimiento entablado contra la titular registral” es justo que la titular ha traído al Registro la sentencia subsecuente no la anterior, a fin de ocultar el débito al Ayuntamiento, del 50%, que sería una carga que evitaría sobre cualquier tráfico jurídico de la finca.

El Registro por tanto invierte los términos, al inscribir una sentencia posterior sobre otra anterior, en primera instancia y en la firmeza adquirida, aun viendo su reflejo en la Sentencia inscrita, donde se analiza los efectos de la Sentencia del TSJA.

Y la Sentencia judicial aportada expresa claramente la existencia de otra que obliga al pago de unas cantidades a cambio de la total propiedad de lo construido y lo omite.

Es decir que existe un fallo al calificar las formas extrínsecas de esta Sentencia. Dice el escrito así:

“Con carácter previo, se ha de decir que este Registro de la Propiedad no puede entrar a valorar las cuestiones de hecho que plantea el presentante, pues no dispone de los medios adecuados para ello. cuales son la prescripción de la acción de ejecución de la sentencia de instancia, la actuación negligente o no del Ayuntamiento o la aparente contradicción entre las dos sentencias citadas. Todos estos aspectos son completamente ajenos al Registro de la Propiedad.”

No siendo esto una afirmación en la línea de las obligaciones registrales en tanto a que dicha argumentación se le opone con facilidad una extensa actividad de depuración técnico-jurídica de la misma; en tanto que a esto hay que anteponer dos importantes artículos:

Artículo 18 LH.

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Es claro que la Ley somete a ese control a todo tipo de documentos con total independencia de cuál sea su origen, ya sea de procedencia notarial, ya judicial, pero también que esa función no puede extenderse sino al ámbito en que expresamente se dispone, sin que quepa una interpretación extensiva, pero lo que pretende el Registro es eludir la norma completamente.

En primer lugar lo dispuesto en los art. 28 y art. 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, ambos de carácter básico para todas las Administraciones Públicas incluida la local.

Artículo 39. Promoción de la inscripción.

Los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.

Por tanto no tan de prisa a la hora de desdeñar una resolución judicial que atañe a bienes de dominio público de la Administración Pública, cuando es justo al revés la obligación que atañe a Registro.

Las diligencias para con el Ayuntamiento de Úbeda no constan efectuadas ni alegadas en la contestación.

En cuanto al artículo 18 LH que dice: que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, merece extenderse por cuanto el Registro en su resolución pasa por alto esta obligación:

Con mucha dificultad se explica que el Registrador pueda, en esa labor de calificación, denegar el acceso al Registro de aquellos documentos que tienen un origen judicial porque si por un lado todos tienen la obligación de cumplir los mandatos judiciales, hasta el punto de constituir delito la negativa de todo funcionario público, por otro no puede permitirse que documentos que no se atemperan a las exigencias del Registro puedan acceder al mismo lo que sucede cuando lo que se ha de inscribir es un mandamiento emitido por un Juez o Tribunal que emana de una resolución dictada en el seno de un procedimiento.

Con más dificultad aún se explica que ni siquiera pretenda aceptar ni el asiento de presentación: con ello el dominio público carece de ninguna protección registral.

En este caso el Registrador solo puede controlar si el documento cumple con las exigencias formales extrínsecas, la competencia del Juez o Tribunal que dicta el mandamiento, si se trata de una cancelación, cuando no coincide con quien ordenó una previa anotación o inscripción, y la congruencia entre el procedimiento y el contenido del documento, esto es, que si el procedimiento se ha seguido en reconocimiento de un derecho real el mandamiento no ordene una anotación que afecte a un derecho real distinto del que fue debatido en el procedimiento; el ejemplo claro es que se haya demandado el reconocimiento del derecho de propiedad, se pida la cancelación de todas las inscripciones que contradigan ese derecho y sin embargo luego se ordene la cancelación de un derecho de usufructo reconocido a un tercero.

Entendemos que verificar la caducidad de la acción para dar cumplimiento a la sentencia de 6 de febrero de 2008, recaída en Juicio Ordinario, seguidos en primera instancia con el número 257/2005, por el Juzgado de Primera Instancia n.º Dos de Úbeda, rollo de apelación de esta Audiencia número 183/2008. de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 siendo recurrida al Tribunal Supremo en casación, recayendo Auto de inadmisión de 26 de enero de 2010, que declara firme la sentencia sí atañe a la obligación del Registro Del artículo 18 LH que dice: que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en tanto que en la solicitud presentada el día 21 de mayo de 2019 se pretendía:

– Estimar la cancelación de la inscripción de la titularidad a favor de la Fundación (...) de 25 de marzo de 2019, en tanto que la acción para dar cumplimiento a la Sentencia, ha caducado. Asimismo, no refleja para nada la realidad física del inmueble, en tanto que el mismo está con la construcción que se reflejaba en la obra nueva inscrita por el Ayuntamiento en 2003, mostrándonos la situación anterior de situación de ruina.

– Se inscriban los efectos de la Sentencia del TSJA de Granada en cuanto a que no habiéndose producido el pago del 50%, no tiene la propiedad de la finca y de la construcción, sobre todo, sobre lo que pese por tanto un indiviso y una condición suspensiva como carga o gravamen que pesa sobre la finca en tanto a que sin el pago del 50% del coste de la obra, no adquiere el pleno dominio.

Cuando en el ejercicio de la función de calificación el Registrador deniega el acceso al Registro de un mandamiento judicial, por adolecer de alguno de los defectos que lo impidan, no solo no está asumiendo funciones jurisdiccionales que no le son propias, por la vía de dejar sin efecto lo acordado, sino que está permitiendo que ese mandato pueda ser cumplido en los términos que resulten y que no pueden ser otros que los registrales. La razón de ello es doble, por un lado el Juez se pronuncia sobre un conflicto Ínter partes, sin otra trascendencia que la limitada a quienes fueron oídos en la causa, en tanto que el Registrador asume un función erga omnes, la función de publicidad que el Registro cumple se manifiesta también frente a quienes no fueron parte en el procedimiento y que no pueden, por ello, verse afectados por la resolución en virtud de la cual se expide el mandamiento, en este caso las partes contendientes son las mismas: Ayuntamiento y Fundación. Pero la persona jurídica Ayuntamiento además viene revestida de una personalidad jurídico-pública que le otorga unas potestades exorbitantes para con su propio patrimonio (autotutela administrativa) y que se exacerban cuando son bienes de dominio público, que tiene obligación de proteger, defender y custodiar, conforme al artículo 28 de la LPAP:

Artículo 28. Extensión. Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

Además en tanto que la realidad registral es dinámica, y puede cambiar a lo largo del tiempo, en el procedimiento se produce una ficción de inmutabilidad de la situación jurídica objeto del mismo y puede suceder que el resultado que haya de darse a la cuestión debatida sea correcta para la situación registral existente en el momento en que se presentó la demanda, pero haya variado de forma notable cuando se tenga que proceder al cumplimiento de lo resuelto. Si durante la sustanciación del procedimiento han aparecido terceros que, de acuerdo con los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, han de ser protegidos en su derecho la inscripción o anotación de una resolución judicial que no haya tenido en cuenta, porque no ha sido posible, esa nueva situación además de hacer perder toda su eficacia a los indicados preceptos, que son sin duda los que de modo más vigoroso protegen el tráfico inmobiliario, sitúa al tercero en trance de perder su derecho sin darle ocasión de que se pueda defender. Y esa situación no puede corregirse con la posibilidad procesal de llamar al tercero al procedimiento primero porque no en todas las ocasiones se tendrá conocimiento de su existencia y en segundo lugar porque la parte a quien pueda perjudicar esa entrada y tenga conocimiento de que el tercero existe pueda no comunicarlo al Juzgado. En tales casos la única vía para la protección de los derechos de los terceros es la calificación del Registrador. Ni que decir tiene que la función de calificación de los títulos judiciales no puede alcanzar a que el Registrador examine y decida el acierto o desacierto en la fundamentación jurídica de la resolución judicial.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha ampliado el control de legalidad registral de los documentos judiciales mediante la exigencia de que se haga constar la firmeza de la resolución en virtud de la cual se acuerda. Ni el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ni el artículo 100 de su Reglamento ni tampoco el artículo 100 de la Ley, referido a las cancelaciones de inscripciones o anotaciones dicen nada acerca de que la resolución judicial tenga que ser firme. Si el ordenamiento procesal concede efectos a una resolución no firme, haciéndola ejecutoria sin perjuicio de que pueda ser dejado sin efecto por la estimación de un ulterior recurso, el Registrador no deberá denegar el acceso al Registro puesto que el concepto de firmeza es de naturaleza procesal y no de carácter registral, no nace del Registro, ni de sus normas ni de sus principios por lo que no puede decirse que vaya en contra de los mismos.

Otra cuestión que se suscita en la práctica es la forma o manera en que se han de expresar las resoluciones judiciales a la hora de indicar el cumplimiento de las condiciones procesales que luego tienen trascendencia registral.

Igualmente en el art. 28 de la misma LPAP.

Artículo 28. Extensión. Las Administraciones públicas están obligadas a proteger y defender su patrimonio. A tal fin, protegerán adecuadamente los bienes y derechos que lo integran, procurarán su inscripción registral, y ejercerán las potestades administrativas y acciones judiciales que sean procedentes para ello.

El dominio público local goza de la máxima protección jurídica puesto que la Entidad Local debe administrar lo que es común de todos y además está afecto a un uso o servicio público, no olvidemos que en ese (...) lo que está construido es una sede para (...), y la tremenda inversión efectuada. Siendo ello así que la ley concede como hemos dicho a dichos bienes las notas de inembargabilidad, imprescriptibilidad, son inalienables, y no están sujetos a tributo alguno, de acuerdo con la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, concediendo al Ayuntamiento la potestad de autotutela para la protección de los mismos mediante las potestades de investigación, deslinde, recuperación de oficio y desahucio.

En tanto que las decisiones sobre este bien provienen de sentencias judiciales, aun afectando a este tipo de bien, es necesario acatarlas pero con la máxima pulcritud y rectitud acertando a interpretar lo necesario para que ni un ápice del dominio público se vea afectada, o su transformación a metálico.

Por el tracto sucesivo que se argumenta inexistente en la pretensión de inscripción de esta Sentencia hemos de volver a incidir en lo siguiente:

La Sentencia del TSJA deviene firme con anterioridad a la del TSJA y asimismo su ejecución, su proceso judicial ejecutorio que se inicia en 2014.

El tracto sucesivo nos habla del encadenamiento perfecto entre los distintos asientos del Registro de la propiedad; de manera tal, que toda transmisión o acto de disposición surja claramente de la voluntad del titular en el momento de efectuarse.

Aquel principio registral por virtud del cual se exige que el historial jurídico de cada finca figure en el Registro sin solución de continuidad. Lo recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El principio de tracto sucesivo o de previa inscripción exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad sin interrupción en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro y éste exprese la realidad jurídica.

El tracto sucesivo consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior.

En tanto que los sujetos intervinientes no dispone de la cosa por voluntad o de forma contractual, sino por títulos judiciales ante los desacuerdos o incumplimientos contractuales previos sobre cesiones o donaciones que no están inscritas tampoco.

Difícilmente puede hablarse de tracto sucesivo cuando realmente proviene de resoluciones judiciales, pero aun así, existen dos con transcendencia jurídico-real, puesto que la del TSJA ya habla de vuelta a la propiedad de la (...) del inmueble con la carga de pago del 50% del coste de lo construido, evidente título inscribible, y anterior a la Sentencia de la Audiencia Provincial, que anula la inscripción anterior a nombre del Ayuntamiento de Úbeda y deja viva la anterior a esta, tal y cual está sin ajustarla a la realidad.

La máxima del tracto sucesivo lo representa el art. 20 de la LH artículo 20.

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

No siendo en este caso persona distinta sino que en ambas sentencias no se discute la titularidad de la Fundación, que es cosa juzgada de una para otra, y así una reconoce ponerlo y otra confirma ponerlo siendo anterior el derecho de pago que la otra no entorpece al entender que no entra en esa litis, si lo anterior.

El tracto sucesivo, debería seguirse inscribiendo la primera antes que la segunda pues van encadenándose derechos desde el Ayuntamiento de Úbeda hacia la Fundación en virtud de sentencias, siendo así que no hay cosa juzgada en el asunto como hemos visto antes de en cuanto a la Sentencia de la Audiencia Provincial:

“Siendo esclarecedor el párrafo 4 y 5 del Fundamento Segundo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de fecha 19 de junio de 2008, núm.172 dentro del recurso 183/2008 que reduce los posibles efectos antitéticos y no plenos de los pronunciamientos de ambos órdenes jurisdiccionales” (...) “Es por ello, que la obligación de pago del 50% del valor de las obras realizadas previa a la devolución del inmueble, no entra dentro de la eficacia positiva cosa juzgada, que impida entrar a juzgar en este procedimiento civil, lo que quiere decir que reconoce los efectos de dicha Sentencia en ese aspecto, independientemente de lo que se ventila en el procedimiento judicial civil, y por tanto tiene fuerza de obligar en cuanto al pago debido y al que se condena a la Fundación en el procedimiento contencioso 1925/2000 sin que se entre en enjuiciar dicho pronunciamiento en el proceso civil.”

Por cuanto en ambas Sentencias se pone de manifiesto la transferencia de facultades dominicales a favor de la misma persona, Fundación (...), en la más antigua:

Y sin embargo, no puede alegar desconocimiento el Registro de la existencia de otra sentencia y otro proceso judicial cuando en la Sentencia del Juzgado núm.2 de Úbeda se especifica claramente su existencia y el fallo de la misma y sin embargo, no se tuvo en cuenta en la resolución judicial, como hemos dicho.

Por tanto, no siendo el error de la ocultación de esta sentencia por los promotores de la inscripción registral de la Sentencia, que se hace fuera de todo plazo para la ejecución de sentencias como dijimos en el escrito inicial plazo de 5 años desde que quedó firme, sino de la propia actuación del Registro al no advertir estos hechos.

Se pide la modificación y luego habla de cancelación, del tono de las palabras no debe derivarse el verdadero sentido que el lego quiere darle a lo que expresa, y esta inexactitud no debe llevar sin más al rechazo de lo solicitado, en tanto que lo que se pone de relieve es que algo no está bien en la inscripción registral pues lo que importa es que no aparece la obligación carga que pesa sobre el dominio de la fundación que incluso puede establecerse como condición suspensiva o situación de condominio, pues el pago del 50% condiciona en la Sentencia del TSJA la transferencia de propiedad, y esto va en perjuicio de una Administración pública y de la administración de su dominio público.

3. No acreditar el solicitante el interés legítimo en virtud de la cual actúa.

Ya se expresó en el escrito presentado el 21 de mayo de 2019 cuál es el interés legítimo que ostento para actuar que no es otro que el que me confiere una norma básica de carácter legal del Estado y otra de la Comunidad Autónoma.

Por la presente conforme al art.72.3 de la Ley 7/99 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que dispone:

Artículo 12. Obligación del ejercicio de acciones.

1. Las entidades locales están obligadas a ejercitar las acciones e interponer los recursos, de cualquier carácter, que sean precisos y procedentes para la adecuada defensa de sus bienes y derechos.

2. La competencia recae en el pleno de la entidad, a excepción de los que sean urgentes, que serán ejercidas por el presidente, que deberá dar cuenta al pleno en la primera sesión que celebre.

3. De acuerdo con lo que establece el artículo 68 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, cualquier vecino que se encuentre en pleno uso de sus derechos podrá requerir a la entidad interesada para que ejercite las acciones y recursos citados en este artículo.

Este requerimiento suspenderá por treinta días hábiles el plazo para el ejercicio de la acción.

4. Si en el plazo indicado la entidad local no acuerda ejercer las acciones solicitadas, los vecinos podrán subrogarse, ejerciéndolas en nombre e interés de aquélla

En tanto que se regula por norma con rango de ley una acción pública para defensa de los bienes municipales a favor del vecino, siendo así que estoy legitimado para esta acción y cualesquiera otras que fueran menester, como también viene regulado en el art.68 de la Ley 7/85, norma básica en todo el Estado:

Artículo 68.

1. Las Entidades locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

2. Cualquier vecino que se hallare en pleno goce de sus derechos civiles y políticos podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada. Este requerimiento, del que se dará conocimiento a quienes pudiesen resultar afectados por las correspondientes acciones, suspenderá el plazo para el ejercicio de las mismas por un término de treinta días hábiles.

3. Si en el plazo de esos treinta días la entidad no acordara el ejercicio de las acciones solicitadas, los vecinos podrán ejercitar dicha acción en nombre e interés de la Entidad local.

Siendo así que con fecha 3 de marzo de 2019 presenté escrito en la sede electrónica en que requiero a la Entidad Local Ayuntamiento de Úbeda para que ejerza sus derechos y acciones pertinentes a fin de defender la propiedad del bien finca registral número 56554 (...) por cuanto aparece en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de forma que se den por canceladas las anotaciones por pasado el plazo de las mismas,

Manifestando en el mismo lo siguiente:

“Todo ello en tanto que no se ha hecho [sic] efectiva la ejecución de la sentencia de la Audiencia Provincial de fecha 19 de junio de 2008 recurso 183/2008 ni la del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 26 de diciembre de 2006 dentro del recurso 1925/2000 habiendo prescrito el plazo para su ejecución y por tanto deviniendo definitiva la inscripción registral a favor del Ayuntamiento se inste la misma, en tanto que transcurrido un mes desde la presente sin ejercitar ninguna acción el solicitante puede subrogarse en la acción del municipio en nombre e interés del mismo.”

De dichos escritos y de la contestación de la Alcaldía negándose a ejercer ninguna acción en aras a reivindicar esos derechos para el Ayuntamiento, deviene la legitimación que interesa a estos efectos según la ley, configurada como acción pública, y lo es según la LBRL art. 68:

1. Las entidades locales están obligadas a ejercitar las acciones e interponer los recursos, de cualquier carácter, que sean precisos y procedentes para la adecuada defensa de sus bienes y derechos.

Pues en ese mismo derecho ilimitado queda subrogado el vecino en este caso yo, para ejercerlas, sean las que sean “de cualquier carácter” y por tanto no excluye el ejercicio del derecho ante el Registro pues la misma Ley Hipotecaria establece:

El art. 6 de la LH establece lo siguiente:

La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho.
- b) Por el que lo transmita.
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

Por lo tanto, existen terceros ajenos a los intervinientes transmitente o adquirente que justificando el interés tienen derecho a acceder al trámite en el Registro de la Propiedad. En este caso se trata de la defensa de un bien público, del dominio público inscrito en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, con todas las características legales que dichos bienes conforman.

Alegar que por Diligencia de Ordenación de la Letrada de Administración de Justicia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, se ha requerido a F. S. F., a personarse en el procedimiento 1925/2000, del que dimana la Sentencia de 26 de diciembre de 2006, que se encuentra en fase de ejecución pieza separada número 28.4/2014, en tanto que a dicho Tribunal y con exactamente los mismos argumentos presenté un escrito con el fin de poner en su conocimiento de que el Convenio no podía ser objeto de homologación por el TSJA pues faltaba al ordenamiento jurídico y al interés pública, por cuanto condonaba una deuda muy elevada a un obligado a su pago sin ninguna contraprestación a cambio.

Para dicho Tribunal de Justicia esta legitimación de la Ley de Bases del Régimen Local y Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, ha bastado, previa audiencia a las partes Ayuntamiento y Fundación (...), para que sea parte en el proceso judicial y me persona en el mismo, sin haber sido parte en el mismo, y por tanto me personaré, estando dentro del plazo actualmente, con Abogado y Procurador.

Si para un Tribunal Superior de Justicia es válida dicha legitimación, ¿cómo no lo es para el Registro de la Propiedad?

4. No acompañarse originales de los documentos complementarios acompañados para fundamentar la petición del solicitante.

Este defecto que se esgrime para la no estimación de mi escrito manifiesta ser subsanable, y aquí debería proceder a haberse aplicado el art. 19 LH:

Artículo 19.

Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente.

Como complementarios a la instancia presentada, se acompañan fotocopias de diversos documentos, tales como las sentencias de la Audiencia Provincial de Jaén, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía o informes del Ayuntamiento de Úbeda. Como se ha puesto de manifiesto en el apartado 2 de esta nota de calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en base al principio de titulación pública o auténtica recogido en el citado artículo.

En efecto, no es motivo para por sí mismo, denegar una inscripción. Ahora bien, está bien alegar que exigir esto, es lo que se llama en derecho una "prueba diabólica", exigir el original de sentencias a quien no ha sido parte, además en dos procedimientos judiciales y todos los documentos a que se hace referencia es un imposible, y lleva prácticamente a la inutilidad la acción. Los obstáculos en este aspecto deben ser proporcionales, dándole validez por ejemplo a documentos judiciales, que están numerados y foliados, o los documentos con firma electrónica, o sentencias que se descargan del CENDOJ, de fácil comprobación, no tiene ningún sentido llevar a un ciudadano a un imposible simplemente porque no sean los originales, cuando los mismos Tribunales han venido notificando documentos no originales sino testimonios de los mismos hasta la llegada de la firma electrónica.

En todo caso, cuanto haya en el expediente judicial del TSJA, y como quiera que éste me ha dado la posibilidad de personarme, sí que podré obtener los documentos

fehacientes de dicho Tribunal y a ello me comprometo, y los aportaré tan pronto los tenga en mi poder a este procedimiento.

Conclusiones y consecuencias.

Juega aquí por tanto a mi juicio la corrección de inexactitudes en tanto que de no lograr esta corrección, suprimiendo lo que no debe estar y añadiendo lo que debe estar podemos caer en el territorio de la nulidad.

Aquí podemos hacer una distinción entre dos contrapuestas opiniones doctrinales:

La opinión mayoritaria de la doctrina, según la cual es posible hablar de dos clases de nulidad de inscripción:

– Nulidad formal (art. 30 LH: “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2 y 4 serán nulas si en ellas se omite o se expresa, con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, sin perjuicio de lo previsto en esta ley sobre rectificación de errores”).

– Nulidad material (art. 33 LH: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”).

La nulidad de inscripción, cuando ésta nace por defecto del asiento, y no de nulidad de inscripción, cuando ésta procede de un defecto del título (el asiento producirá todos sus efectos mientras no se corrija en vía judicial la inexactitud registral, al amparo del art. 1.3 LH. Más que una inscripción nula, tendríamos una inscripción inexacta, que facultará al verdadero titular del derecho a ejercitar la acción de rectificación del Registro (art. 40 LH).

En primer lugar los asientos practicados no se han seguido las formalidades del art.9 de la LH.

La inexactitud registral que puede como hemos dicho entenderse como un vicio de nulidad se expresa en los siguientes artículos:

Artículo 39.

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Sin ánimo de prejuzgar la difícil labor registral, la LH si ofrece mecanismos amplios para la rectificación de inexactitudes, englobando el artículo 40 diversos supuestos en los que con poco esfuerzo interpretativo (obligación del Registro de actuar deduciendo de los aspectos extrínsecos de los títulos lo que proceda) podría inscribirse lo que una resolución judicial establece. No queremos con este elenco definir la actuación concreta sino la existencia de recursos legales para haber procedido a la inscripción sea por un motivo o por otro de los definidos en el art.40, en tanto que pacífica la legitimación del ahora recurrente actúa en vía subsidiaria de acción pública en sustitución del titular que es una Administración Pública (titular primigenio), y asimismo es aplicable el punto a) en cuanto al tracto sucesivo, de intrincada aplicación hablando de sentencias judiciales que se suceden, o del punto b) pues se extingue con estas sentencias derecho inscrito a favor del Ayuntamiento, o del punto d) en tanto que la inexactitud proviene de “otra causa” en que se requiere no ya el consentimiento del titular sino precisamente la resolución judicial que se aporta.

Cuando expresa que “Por tanto, si el presentante entiende que debe cancelarse la inscripción a favor de la Fundación, debe instar la correspondiente demanda judicial.”, entendemos que proviene de no encajar el concepto de la legitimación [sic] con que se actúa puesto que dicha demanda judicial ya ha existido y en sustitución del Ayuntamiento en vía de acción pública de protección de los bienes e incluso en acción pública urbanística (existencia de Convenio urbanístico firmado) es como se actúa, no es necesario rebotar el tema al Juzgado pues viene de él. Lo que se pretende es que sea un Juzgado el que diga si procede atender la solicitud formulada por mí el 21 de mayo

de 2019 y de que modo, pero no que no exista ya resolución judicial firma recaída en demanda entre las partes que es lo que se pretende inscribir en sus efectos.

En conclusión, se recurre la resolución del Registro de la Propiedad notificada con fecha 12 de junio de 2019 por todos estos motivos ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia pidiendo se tenga por interpuesta en base al misma *petitum* que la solicitud de fecha 21 de mayo de 2019.

Asimismo, se solicita la anotación preventiva conforme al artículo 323 de la LH, ya que se entiende prorrogado el asiento de presentación conforme al art.323, sin que el mismo llegue a estar anulado, pese al intento y deseo expreso de incluso haber querido efectuar semejante arbitrariedad, anotación preventiva que hará constar que la inscripción existente se encuentra recurrida y por los motivos que lo está y demás disposiciones registrales que rijan tal anotación constando en todo caso la referencia a la Sentencia del TSJA dentro del procedimiento 1925/2000 en su fallo en cuanto a la obligación del pago del 50% del valor de lo construido como condición para la transmisión de la titularidad del edificio del Ayuntamiento a la Fundación (...)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 24 de la Constitución Española, 1, 3, 17, 18, 20, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 100, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 52 y 54 Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2015; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 21 de marzo de 2006, 19 de julio de 2012, 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo y 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 9 de mayo de 2003, 2 de marzo, 14 y 28 de abril y 14 de noviembre de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio y 11 de julio de 2009, 20 de septiembre y 8 de noviembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 de mayo, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 15 de febrero, 14 y 23 de marzo, 17 de mayo y 12 de junio de 2018.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una instancia privada en la que se solicita la cancelación de una inscripción de dominio sobre finca registral 56.554 del término municipal de Úbeda.

Son hechos relevantes a los efectos de este expediente:

– En el año 1986, una fundación realizó un convenio con el Ayuntamiento de Úbeda en virtud del cual cedía el inmueble gratuitamente por un plazo de 99 años a cambio de destinarlo a usos culturales y previa aprobación del proyecto de rehabilitación por parte de la fundación.

– Ante los reiterados incumplimientos, así como la no atención de requerimientos de paralización de obras por no haberse conocido el proyecto en tiempo y forma, la fundación interpone recurso contencioso-administrativo solicitando la resolución del convenio. El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con fecha 26 de diciembre de 2006, dicta sentencia decretando la resolución del convenio, obligando al Ayuntamiento a devolver la finca y a la parte actora a costear la mitad de la edificación realizada durante la vigencia del convenio.

– Posteriormente, la fundación interpone la correspondiente acción civil que da lugar a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda de 6

de febrero de 2008, confirmada por la Audiencia Provincial que reconoce el dominio a la fundación y anula la obra nueva declarada por el Ayuntamiento. Presentado en el Registro testimonio de dicha sentencia firme se practicó la inscripción a nombre de la fundación.

El recurrente, actuando en su propio nombre y derecho, presenta en el Registro una instancia privada firmada con un CSV, acompañada de fotocopias de las sentencias anteriormente mencionadas.

Tres son las cuestiones fundamentales que se plantean en el recurso: a) falta de titulación suficiente; b) legitimación para recurrir, y c) no haber intervenido los titulares registrales para la cancelación de sus derechos.

2. Con carácter previo, conviene precisar si la instancia privada acompañada de las fotocopias de las sentencias referidas no debería haber sido, ni tan siquiera, objeto de presentación puesto que se trata de un documento privado que no puede provocar operación registral alguna y así lo reconoce la propia registradora.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo (v.gr. Resolución de 12 de junio 2018), dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Esto, no obstante, el recurso no es el cauce hábil para recurrir contra los asientos ya practicados. Al respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Debe analizarse el primer defecto recogido en la nota de calificación: falta de titulación suficiente.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de marzo de 2010) que uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad se proclama en el artículo 3 de la ley hipotecaria, «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos», previéndose la instancia privada para supuestos excepcionales que no concurren en el presente expediente.

Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento, (cfr. artículos 14.3.º, 59.1.º y 156 de la Ley Hipotecaria y 70, 79, 81.d), 155, 208, 216 y 238 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación en este punto.

4. En segundo lugar, la registradora entiende que el recurrente no tiene legitimación para recurrir por no ser interesado. Sostiene el recurrente que mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2019, requirió al Ayuntamiento para que interpusiera las acciones oportunas y ante su negativa se encuentra facultado para la defensa de un bien público, incluido en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento, por la Ley de Bienes de Entidades Locales de Andalucía y Ley de Bases de Régimen Local. Alega además que ha sido citado en la pieza separada que se sigue dimanante del proceso seguido ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el que se dictó la sentencia de 26 de diciembre de 2006. Dicha argumentación no puede sostenerse.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece en su primer apartado que «estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran (...)».

Pudiera pensarse que el presentante del documento, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto.

En el presente expediente, el recurrente que no es la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción ni ostenta su representación debidamente acreditada, manifiesta actuar en su propio nombre y derecho en la «defensa de un bien público», que no sólo es una manifestación imprecisa y no justificada (ver la reiteradísima doctrina de esta Dirección General en cuanto al requisito de «interés conocido» a efectos de la publicidad formal que deberá justificarse o acreditarse), sino que además, como reconoce el propio recurrente, se realiza en contra

del criterio del Ayuntamiento que claramente manifestó su voluntad de no entablar recurso alguno. La constancia en el inventario municipal, que no deja de ser un registro administrativo, no tiene eficacia frente a los pronunciamientos judiciales y registrales. Por tanto, este Centro Directivo entiende que el recurrente no tiene legitimación para recurrir.

5. Por último, respecto de la necesidad de una sentencia contradictoria del asiento en cuestión en pleito seguido contra los titulares registrales no puede este Centro Directivo sino confirmar la nota de calificación en este punto.

Alega el recurrente que la registradora inscribe el dominio a favor de la fundación en virtud de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de 6 de febrero de 2008, cuando existe una sentencia a su juicio contradictoria, emitida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Andalucía en 2006 que nunca tuvo acceso al Registro.

La regla general, recogida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria en el que se consagra el principio de prioridad, es que los documentos se despachan por riguroso orden de presentación en el Registro: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento». Pero este principio de prioridad no es absoluto y deberá conciliarse con los demás principios que informan el Derecho Hipotecario, y en particular con el principio de legalidad recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el principio de tracto sucesivo que establece el artículo 20 de la misma ley.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha devenir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

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”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En conclusión, ha sido correcta la actuación de la registradora en este punto sin que puedan admitirse los argumentos de la parte recurrente de que desde el Registro se desconocen los pronunciamientos judiciales, es más, es que incluso habiéndose presentado con anterioridad la Sentencia de la Sala Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, ésta nunca hubiera podido producir asiento registral alguno. Dicho tribunal, es competente para decretar la resolución del convenio realizado con el Ayuntamiento, pero de conformidad con el artículo 3 de La Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 13 de julio de 1998: «No corresponden al orden jurisdiccional contencioso-administrativo: a) Las cuestiones expresamente atribuidas a los órdenes jurisdiccionales civil, penal y social, aunque estén relacionadas con la actividad de la Administración pública». Y en relación a las acciones declarativas de dominio de bienes inmuebles o derechos reales su conocimiento viene atribuido a los tribunales civiles, concretamente al del lugar donde radique la finca, siendo éste un supuesto de fuero imperativo según resulta de los artículos 52.1.1.º y 54 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se trata, pues, de una acción que va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impetrar la condena a la restitución de la cosa o las prestaciones que en su caso puedan corresponder en contrapartida. Como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2012, «su objeto se concreta en la verificación de la realidad del título, (en este caso la resolución del Convenio entre la Fundación y el Ayuntamiento reconocida en la sentencia del TSJ) lo que la hace especialmente indicada en los supuestos de perturbación sin despojo de la posesión, o de inquietación de la misma, así como en aquellos casos en los que se persigue integrar títulos incompletos o defectuosos de dominio, sobre todo en orden a su acceso al Registro de la Propiedad». Por tanto, la pretensión del recurrente de reclamar a la propiedad el pago de la mitad de la obra deberá ventilarse en el procedimiento oportuno y no hubiera podido evitar la inscripción de la resolución dictada por los tribunales civiles.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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