

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15643 *Resolución de 24 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Murcia n.º 8, por la que se inscribió una escritura de extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don J. G. S. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 8, don Manuel Ortiz Reina, por la que se inscribió una escritura de extinción de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante don Agustín Navarro Núñez, notario de Albacete, el día 29 de diciembre de 1997, se formalizó la división y disolución de condominio por la que se dividía una planta baja destinada a local comercial de 372 metros cuadrados (finca registral número 36.096 del Registro de la Propiedad de Murcia número 8) en tres nuevas fincas, disolviendo el condominio entre los dos copropietarios de las mismas.

Presentada el día 25 de junio de 2018, bajo el asiento de presentación 1143/74, en el Registro de la Propiedad de Murcia número 8, el registrador practicó la inscripción correspondiente de dos de los elementos resultantes de la división así como la adjudicación a don J. G. S. (fincas registrales 64.710 y 64.712), ya que la tercera de ellas se practicó el día 17 de mayo de 2000, al haber sido presentado con anterioridad copia del mismo título solicitando la inscripción parcial del mismo. Dichas fincas registrales resultaron inscritas gravadas con tres anotaciones preventivas de embargo que resultan de procedencia respecto de la finca matriz (finca 36.096) así como afecciones fiscales.

II

Don J. G. S. interpuso recurso el día 24 de julio de 2018 mediante escrito que en el que alegaba lo siguiente:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se recurre la calificación del Título con protocolo n.º 3.785 de 29 de diciembre de 1997 otorgado ante el Notario de Murcia Agustín Navarro Núñez.

La calificación se recurre por haber sido inscrito el Derecho de Propiedad de J. G. S. sobre la finca n.º 64712 del Registro de la propiedad n.º 8 de Murcia, sección 6.ª, en base al título citado, pero gravando dicha finca con dos anotaciones preventivas de embargo, una a favor de Banco Pastor y otra a favor del BBVA. Ambas anotaciones constan expresamente haber sido realizadas sobre "la mitad indivisa del resto indeterminado que queda a esta finca".

Con el presente recurso se pretende que las dos anotaciones de embargo referidas, dejen de gravar la finca 64.712 porque cuando se practicaron dichas anotaciones, no existía tal "mitad indivisa del resto indeterminado", no pudiendo desconocer el registro n.º 8, que la inscripción realizada por J. G. S., sobre la mitad de la finca originaria n.º 36096, producida tras la división del condominio con J. G. S., dejaba como resto determinado de la finca 36096, la restante mitad, de propiedad de J. G. S., como así consta en el Título

protocolo n.º 3.785, en virtud del cual el Registro de la Propiedad n.º 8, procedió a inscribir la mitad de J. G. S.

En consecuencia, las anotaciones preventivas de embargo, realizadas a favor de Banco Pastor y BBVA, sobre "el resto indeterminado" de la finca originaria n.º 36096, nunca debieron acceder al Registro, toda vez que el titular de la obligación, que generaba el derecho a los acreedores a anotar preventivamente el embargo, no era el titular de la mitad indivisa determinada, como así le constaba al registro, ya que la inscripción a favor de J. G. S., se realizó antes de que éste asumiera las obligaciones con ambas entidades bancarias.

E) Solicito: (Resuma de manera concreta su petición)

Que se eliminen los asientos registrales que gravan la finca 64712 sección 6.ª del Registro de la Propiedad n.º 8 de Murcia, consistentes en dos anotaciones preventivas de embargo, una a favor de Banco Pastor y otra a favor de BBVA, por haber sido anotados indebidamente, ya que para el registro no era desconocida la titularidad de la restante mitad indivisa de la finca origen n.º 36096 de Murcia, al haber calificado el título por la inscripción del derecho de J. G. S., en virtud del cual éste disolvía el condominio sobre la finca 36096, con J. G. S., constando en dicho título, quien era el titular de la restante mitad indivisa, que el registro califica indebidamente como "mitad indivisa del resto indeterminado", para dar entrada a las anotaciones preventivas de embargo. Porque si bien dicha mitad indivisa no estaba inscrita a favor de J. G. S., no puede el registro, tras el examen del título para la inscripción de J. G. S., calificar como resto indeterminado, una finca, en la que el título ha tenido acceso al registro, y consta quien es el titular de la restante mitad indivisa. Dicha actuación registral vulnera los artículos 46 49 y 50 del Reglamento Hipotecario, en consecuencia, deben de eliminarse ambas anotaciones de embargo del folio real de la finca n.º 64712 de la sección 6.ª del Registro de la Propiedad n.º 8 de Murcia.

Anexo n.º 1

(...)

Fundamentos de fondo

Artículos del Reglamento Hipotecario

Artículo 46.

En el caso de que la totalidad de una finca inscrita se divida en dos o más suertes o porciones, se inscribirá cada una de éstas como finca nueva y bajo número diferente, haciéndose breve mención de esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca que se divida. En las nuevas inscripciones se expresará la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieran antes de la división.

Artículo 47.

Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz.

No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación.

(...)

Artículo 48.

La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen.

La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia.

(...)

Artículo 49.

Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se practicará una sola inscripción en la que se comprendan la agrupación o segregación y su enajenación.

(...)

Artículo 50.

Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada.

A este respecto, el Título en virtud del cual el Registro de la propiedad n.º 8 de Murcia, (protocolo 3.785 de 29-12-1997), inscribió la mitad de J. G. S., refleja de forma clara e inequívoca la titularidad de la finca antes y después de la disolución del condominio, y deja constancia de que cada uno de los comuneros, tanto J. como J. G. S., quedan como titulares del 50 % de la finca n.º 36096, asignando a J. G. S. el n.º 64712, sección 6.ª, para el 50% de su propiedad.

En consecuencia, si la labor del Registrador es la calificación de Títulos para inscribir la titularidad, cargas y descripción de las fincas, para generar seguridad jurídica en el tráfico, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen describir la porción restante, «cuando esto fuese posible», no puede obviar, al realizar la inscripción del 50 % de la finca n.º 36096, a favor de J. G. S., que el restante 50 % de dicha finca es de titularidad de J. G. S., pues el título que califico para inscribir la mitad de J. G. S., es el mismo que recoge la titularidad de J. G. S. sobre la restante mitad de la finca n.º 36096, en consecuencia las anotaciones preventivas de embargo, que el registro anota a favor de Banco Pastor, y BBVA, están realizadas por el registro a sabiendas de que dicha mitad, es propiedad de J. G. S., y al no ser éste parte legitimada, de las obligaciones que dan lugar a las anotaciones de embargo, dichas anotaciones preventivas de embargo nunca debieron acceder al registro gravando la restante mitad de la finca n.º 36096, porque si bien, su titularidad era indeterminada para terceros, no lo era para el registro que había inscrito con anterioridad a la realización de las anotaciones de embargo, el 50% de la propiedad a favor de J. G. S.

Así mismo el artículo 46 de RH, dispone que tras la división de una finca se, asignará un número nuevo a las fincas resultantes, y se conservarán las cargas que tenía la finca originaria. En consecuencia, el título de división de la finca originaria n.º 36096, se otorgó el 29 de diciembre del año 1997, no existiendo en dicha fecha la inscripción de las anotaciones preventivas de embargo a favor de Banco Pastor y BBVA, en consecuencia la finca n.º 64712 asignada a J. G. S., tras la división realizada en 1997, no puede tener como cargas las anotaciones posteriores de embargo citadas, ya que no existían cuando se produjo la división de la finca en 1997, y J. G. S. no forma parte de la relación jurídica de las que traen causa dichas anotaciones de embargo.

Por lo expuesto, y en cumplimiento del artículo 46, 47, 48, 49, 50 del Reglamento Hipotecario, procede que dichas anotaciones de embargo desaparezcan del folio real de la finca n.º 64712 de la sección 6.ª, del registro de la propiedad n.º 8 de Murcia, por haber sido indebidamente anotadas.»

III

El registrador emitió informe el día 3 de agosto de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 38, 40, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 17 de mayo de 2018, entre otras.

1. Por el presente recurso se solicita dejar sin efecto determinadas anotaciones preventivas de embargo que gravan las fincas resultantes de una división, por arrastre de la matriz, y que, a juicio del recurrente, nunca debieron acceder al Registro.

2. 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. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 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). Por ello, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho —lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 24 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.