

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Telde, con fecha 26 de junio de 2006, escritura pública de compraventa autorizada por la Notaria Doña Isabel Odriozola Alonso el quince de junio de dos mil seis, con el número 2085 de su protocolo, solicitando la inscripción de la compraventa y la inmatriculación de la finca objeto de la misma. Este documento fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: Con fecha veintiséis de junio de dos mil seis, ha sido presentada en este Registro escritura otorgada por la Notaria de Telde, Doña María Isabel Odriozola Alonso, el día quince de junio de dos mil seis, al número 2085 de su protocolo; con el número 386, del diario 72, y previa calificación de la misma y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, procede suspender su inscripción por el defecto de carácter subsanable, que seguidamente se dirá con su fundamentación jurídica. Fundamentos de derecho: La finca no es inmatriculable al encontrarse inscrita a favor de tercera persona (Jacknel Land). Procede reanudación de tracto sucesivo de la misma. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura. Por no haberse solicitado no se ha tomado anotación preventiva de suspensión. Y de conformidad con todo ello, se suspende la inscripción del precedente documento. Esta calificación puede ser recurrida en los dos meses siguientes a sus notificaciones al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, o en el mes siguiente a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Se podrá solicitar en el plazo de quince días desde su notificación a la intervención del Registrador a que se refiere el Real Decreto 1039 de 2003. Telde, cuatro de julio de dos mil seis. El Registrador. (firma ilegible)».

II

Don Francisco Javier Sosa Rivero, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación y alegó que con fecha 25 de julio de 1995, el propio recurrente adquirió mediante documento privado una parcela de terreno sita en Montaña de Las Palmas, Urbanización Valle de los Reyes, de la ciudad de Telde. El 29 de diciembre de dos mil cinco, Don Francisco Javier Sosa vendió en documento público la parcela anterior a la entidad «Futu-Arnau, S.L.». Posteriormente, con fecha 15 de junio de dos mil seis, el recurrente volvió a adquirir la citada parcela en escritura pública a la que se adjuntó certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a nombre del recurrente, con la cabida y linderos ajustados a los títulos invocados, solicitando al Registrador la inmatriculación de dicha finca. Este documento fue objeto de calificación negativa por estar la finca inscrita a favor de tercera persona. No obstante el recurrente señaló que esta calificación adolece de una adecuada fundamentación jurídica, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y resulta insuficiente conforme al principio de seguridad jurídica, ya que en la misma el Registrador se limita a decir que la finca está inscrita a favor de un tercero, sin precisar el número de la finca registral con que se inscribió dicha parcela, su cabida, linderos o referencia catastral de la misma. Por todo ello, solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado la admisión del recurso interpuesto, revocando la nota de calificación del Registrador y ordenando la inscripción del título presentado con inmatriculación de la finca en cuestión.

III

El Registrador emitió su informe el día 27 de septiembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de Octubre de 2.005, 19 de diciembre de 1946 y 10 de febrero de 1956.

Solicitada inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa, el Registrador la deniega por considerar que la finca está inscrita a nombre de tercera persona y que lo que procede es la reanudación del tracto sucesivo.

1. Se plantea, como cuestión formal previa, un problema acerca de la suficiente motivación de la nota de calificación del Registrador. En este sentido, conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de Octubre de 2005, en la que se dispuso que en materia de motivación, esta Dirección General, en Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras más recientes, ha acotado qué debe entenderse por sufi-

ciencia de la calificación negativa, según el criterio que no es necesario ahora detallar, pues aunque la argumentación en que se fundamenta haya sido expresada de modo escueto, y en este supuesto el Registrador debería haber concretado la finca que se supone ya inscrita, al objeto de que el recurrente pueda comprobar si la adquirida forma parte de ella, lo cierto es que expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso. Asimismo, la falta de argumentación de la nota calificación en ningún caso subsana el defecto de fondo de que adolece el documento.

2. Entrando ya en el fondo del recurso, se plantea el problema de si procede practicar la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por persona distinta de quien consta como titular en el Registro. En este sentido conviene tener en cuenta el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Este principio está íntimamente relacionado con el Principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Pues bien, en el supuesto del presente recurso ambos principios son vulnerados ya que la escritura de compraventa cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral, ya que la finca figura inscrita a favor de Jacknel Land.

3. Finalmente, en la escritura presentada se solicita al Registrador la inmatriculación de la finca objeto de la compraventa. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, regula los medios para proceder a la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. De este precepto resulta que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro mediante la apertura de folio a la misma. Por tanto un requisito necesario para proceder a la inmatriculación es que la finca no esté inscrita a favor de persona alguna, tal y como ha señalado esta Dirección General en numerosas Resoluciones como la de 19 de diciembre de 1946 o la de 10 de febrero de 1956. Sin embargo, en el supuesto del presente recurso, la finca que se pretende inmatricular ya figura inscrita a favor de tercera persona, por tanto es correcto el rechazo del Registrador a la práctica del asiento solicitado, evitando así un supuesto de doble inmatriculación. Es cierto que el Registrador no especifica los datos registrales de la finca ya inmatriculada que impide la inscripción del presente título; pero estos datos se pueden obtener a través del cauce más adecuado que es la solicitud de publicidad formal de la finca que figura inscrita a nombre de tercera persona, según el Registrador, de manera que una vez analizada podrá el recurrente discrepar o no con el criterio del Registrador y en su caso acudir al procedimiento judicial de identificación de la finca previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario o cualquier otro que sea procedente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener la nota de calificación del Registrador.

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, 12 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6091

RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto doña Francisca Romero Roca, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor, a practicar cancelación de cargas sobre una finca en virtud de instancia privada.

En el recurso interpuesto por Doña Francisca Romero Roca, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, Manuel Rídruejo González, a practicar cancelación de cargas sobre una finca en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Se presentó por correo en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, con fecha de 7 de Agosto de dos mil seis, causando el asiento de presentación 1512 del Libro Diario 200, instancia suscrita por Doña Francisca Romero Roca, solicitando la cancelación de cargas que pesan sobre la finca registral siete mil diez del término de El Castillo. Dicha instancia fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor. Con relación al escrito recibido por correo el día 7 de Agosto de 2006 y presentado en este Registro con igual fecha, según el asiento 1512 del Libro Diario 200, en el que se solicita que se cumpliera al mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número tres de Jerez de la Frontera y se proceda a la cancelación de los embargos posteriores a la adjudicación en subasta judicial sobre la finca registral 7.010 del término de El Castillo de las Guardas, se pone en conocimiento lo siguiente: 1) Que el citado escrito no es título hábil para inscribir las cancelaciones ordenadas en los procedimientos ejecutivos, sino el mandamiento de cancelación expedido por el Juez o Secretario, cumpliendo los demás requisitos legales. (artículos 175.2 RH y 674 LEC). Ello sin perjuicio de la presentación del mandamiento de cancelación de cargas de fecha de 24 de Febrero de 2006, autos 199/381. 2) No obstante lo anterior, aun cuando se presente dicho mandamiento, y en contestación a la cuestión planteada, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, una vez transcurrido el plazo de vigencia de la anotación preventiva, ésta caduca, aunque formalmente no se haya extendido el asiento de cancelación, y destaca dicho Centro Directivo que, desde la Ley Hipotecaria de 1909 hasta la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, una vez caducada la anotación, háyase o no extendido el asiento de cancelación, no procede cancelar asientos por el mero hecho de ser posteriores a dicha anotación, pues ésta, al haberse extinguido, ha dejado de ser preferente. Lo contrario, advierte, supondría hacer saltar las bases de nuestro sistema registral, no sólo en el aspecto positivo (protección del tráfico jurídico) sino también en el negativo (inoponibilidad y presunción de extinción de los derechos no inscritos o cancelados). Por ello, añade, no cabe acoger la postura del recurrente de que la cancelación de cargas posteriores es procedente por el hecho de que la adjudicación tuviera lugar vigente la anotación, pues acoger tal tesis supondría dar una eficacia indefinida a asientos ya caducados, prolongando su vigencia hasta que el interesado tuviera a bien presentar en el Registro el correspondiente mandamiento. Y sin que esta doctrina suponga alteración alguna de la preferencia sustantiva de los derechos, ni impida la purga de los no preferentes, pues los efectos de la prioridad de las anotaciones se manifiestan exclusivamente en el plano registral, sin prejuzgar las decisiones que los tribunales puedan adoptar en orden a la preferencia entre cargas con independencia de su posición tabular. La situación del embargo con anotación caducada es en gran medida similar a la del embargo no anotado (que en modo alguno es ineficaz ni impide la ejecución del bien, pero que topa con más dificultades que el que si lo está para provocar la cancelación de cargas posteriores. 3) En definitiva la caducidad de los asientos que nacen con una duración predeterminada opera de un modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y ello, tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoren de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de ésta en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1518 de la antigua LEC, actual 674 y 175.2.º Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la practica de aquella anotación, si al tiempo de presentarse aquella en el Registro, se había operado ya la caducidad, pues caducada la anotación, el mandamiento carece de virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores. En el mismo sentido pueden verse las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notario de 26-06-1986, 28-09-1987, 06-06-1991, 06-04-1994, 30-04-1998, 05-05-1998, 08-03-1999, 17-03-1999, 16-04-1999, 18-06-1999, 15-07-1999, 10-01-2000, 19-05-2000, 25-05-2000, 26-05-2000, 18-11-2004, 14-01-2005, 20-10-2005, y artículos 1, 20, 38, 42, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 175.2.º de su Reglamento. A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los hechos y en los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo denegar la inscripción del documento presentado. notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se prorroga el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la misma Ley. Esta calificación podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro, para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar el escrito del recurso, el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Así mismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003, de 1 de Agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación. Sanlúcar la Mayor, a 11 de Agosto de 2006. El Registrador. Firma Ilegible. Fdo. Manuel Ridruejo González.

II

Doña Francisca Romero Roca interpuso recurso contra la anterior calificación alegando que en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor se ha procedido a la inscripción a su nombre de la finca registral 7010 en virtud del auto de adjudicación de 25 de Julio de 2002 y que en esa fecha la anotación preventiva de embargo se encontraba vigente. Que se dirigió mandamiento de cancelación de cargas al Registro de la Propiedad con fecha de 24 de Febrero de 2006, y a pesar de dicho mandamiento el Registrador no ha procedido a la cancelación de las anotaciones posteriores. Que el hecho de que la anotación preventiva de embargo hubiera caducado no afecta a la obligada cancelación de los embargos posteriores porque en el momento de dictarse auto de adjudicación, el 25 de Julio de 2002, dicha anotación estaba plenamente vigente y no había caducado, siendo desde ese mismo momento la finca de su propiedad y existiendo la obligación de cancelación de todas las cargas y anotaciones posteriores.

III

El Registrador emitió el informe el día 11 de Agosto de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria, artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de Febrero de 1986, 28 de Julio de 1989, 6 de Abril de 1994, 7 de Octubre de 1994, 8 de Marzo de 1999, 30 de Octubre de 1999, 9 de Diciembre de 1999, 13 de Julio de 1999, 13 de Julio de 2000, 18 de Noviembre de 2000, 14 de Enero de 2005, 20 de Octubre de 2005.

En el presente recurso se solicita, mediante instancia privada dirigida al registrador, la cancelación de determinadas cargas que pesan sobre una finca registral inscrita a nombre del mejor postor en un procedimiento de apremio, en virtud del auto de adjudicación aprobado durante la vigencia de la anotación preventiva del embargo, pero presentado a inscripción junto con el mandamiento de cancelación de cargas, una vez caducada aquélla. Según la recurrente en el momento de la presentación del testimonio del auto de adjudicación se presentó también el mandamiento de cancelación de cargas, no entendiéndose por qué el Registrador en ese momento no procedió a la cancelación de las cargas posteriores, sin que sea obstáculo la caducidad de la anotación preventiva de embargo porque en el momento de dictarse el auto de adjudicación la anotación estaba plenamente vigente siendo desde ese momento la finca de su propiedad. El Registrador deniega la inscripción por no ser la instancia privada título hábil para inscribir las cancelaciones ordenadas en los procedimientos ejecutivos y justifica la no cancelación de cargas que pesan sobre la finca registral por falta de prioridad.

1. En primer lugar hay que tener en cuenta el artículo 83 de la Ley Hipotecaria, así como el 175.2 del Reglamento en relación con el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que sólo considera como título hábil para proceder a la cancelación de las inscripciones y anotaciones hechas en virtud del mandamiento judicial, el mandamiento expedido por el Juez o Secretario con los requisitos legales en cada caso establecidos, siendo también doctrina de este Centro Directivo que la mera instancia privada no basta para cancelar una anotación de embargo ya que se requiere mandamiento en base a una resolución judicial firme (véase Resolución 7 de Febrero de 1986).

2. Alega también la recurrente que en el momento de presentarse el testimonio del auto de adjudicación también se presentó el mandamiento de cancelación de cargas, no entendiéndose por qué el Registrador no procedió en ese momento a la cancelación de las cargas posteriores. La recurrente parece no tener en cuenta que en el momento de la presentación del testimonio del auto de adjudicación con el mandamiento de

cancelación de cargas la anotación de embargo derivada de dicho procedimiento de fecha de 5 de Mayo de 2000, había ya caducado, siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, aún cuando todavía no se haya cancelado el asiento, lo que determina (tratándose de una anotación preventiva de embargo) la pérdida de prioridad de ésta, y la mejoría de rango de las anotaciones posteriores, no siendo posible por ello, desde el momento de la caducidad, proceder a la cancelación de estas en virtud del mandamiento previsto en el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario.

3. Cuestión distinta es que el testimonio del auto de adjudicación se hubiera presentado dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva de embargo, en cuyo caso, aunque el mandamiento de cancelación de cargas se hubiera presentado en un momento posterior (incluso ya caducada y cancelada la anotación) hubiese desplegado su eficacia cancelatoria ya que como ha declarado también este Centro Directivo con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 15 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6092

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Paz López Rodríguez contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pola de Laviana, a practicar una cancelación prevista en mandamiento judicial acompañado de testimonio de la sentencia que lo ordena.

En el recurso interpuesto por doña María Paz López Rodríguez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita María de Carlos Muñoz, a practicar una cancelación prevista en mandamiento judicial acompañado de testimonio de la sentencia que lo ordena.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, con fecha 11 de julio de dos mil seis, mandamiento, de fecha 16 de junio de 2006, ordenando que «se proceda a las rectificaciones ordenadas en el segundo punto del apartado 2.º del fallo de la sentencia de fecha 5-10-05, cuyo testimonio se adjunta y a las cancelaciones descritas en el punto 3.º del referido apartado 2.º, acompañándose el testimonio citado», expedido por don Daniel Rodríguez Antúnez, Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Langreo y dictado en el procedimiento ordinario 390/2004. De acuerdo con el contenido del fallo de la sentencia mencionada, el punto 2.º de su apartado 2.º ordena literalmente «la rectificación de la inscripción registral de la finca n.º 66.261, añadiendo como lindero noroeste de la misma, la parcela catastral n.º 88 del polígono 38 que forma parte de la finca “Los Navalones”, así como el título del que trae causa la vendedora doña Dorina no es por herencia sino por compraventa celebrada el 1 de marzo de 1963 siendo vendedor don José Gutiérrez Coto» y su punto 3.º ordena, igualmente, de manera literal «la nulidad de la inscripción registral de la finca Los Navalotes, finca n.º 70.259, inscrita al Tomo 1.728, Libro 862, Folio 163 en todo aquello que contradiga la inscripción de la finca “El Castañedo” (finca 66.261, Tomo 1.577, Libro 778, Folio 1), debiendo expedirse el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Laviana para que proceda a dicha cancelación». Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Examinado y calificado el precedente documento, que fue presentado con fecha 11/07/2006, asiento número 410 del Diario 111 y, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha hecho constar la rectificación a que el mismo se refiere, al folio 1 del Libro 778 del Ayuntamiento de Langreo, finca registral número 66.261, inscripción 2.º Se ha cancelado, por caducidad legal, una nota de afección fiscal, al margen de

la inscripción 1.º de la finca. Se acompaña nota simple informativa, en aplicación del artículo 253.2 de la Ley Hipotecaria. No se practica operación alguna sobre a finca registral número 70.259, por no concretar la resolución judicial en que términos debe llevarse a cabo la cancelación ordenada. Contra esta calificación registral se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o ante el Juzgado de Primera Instancia de Oviedo en el plazo de dos meses, contados desde la fecha de notificación, o instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de quince días, contados desde la misma fecha. Pola de Laviana, a 27 de julio de 2006. El Registrador. Fdo. Margarita-María de Carlos Muñoz (firma ilegible).»

II

Doña Margarita María de Carlos Muñoz, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la práctica de la cancelación ordenada, en virtud de escrito de fecha 4 de septiembre de 2006, en base a considerar que la resolución judicial «no da lugar a duda o falta de concreción que impida su cumplimiento: a) se produce con plena legitimidad y exclusiva competencia del Juzgado que las dicta; b) resuelven un conflicto de titularidad dominical y registral; c) se pronuncian con total congruencia con el juicio en el que se dictan, y d) con la declaración de nulidad y cancelación de la inscripción registral de la finca los Navalotes en lo que contradiga la inscripción registral de la finca el Castañedo resuelve y da fin a una situación registral de doble inmatriculación que no debiera haberse producido.» Por estos motivos, razona el recurrente que «aplicando congruentemente este pronunciamiento judicial es evidente que la nulidad de la inscripción de la finca Los Navalotes y su cancelación tiene que hacer referencia como mínimo a la superficie situada por el lado sureste de 220 metros cuadrados y a la construcción existente en la misma correspondiente a la finca el Castañedo según su inscripción registral». Asimismo, en el «motivo» cuarto de su escrito, expone la recurrente que la falta de concreción en los términos en que debe realizarse la cancelación no constituye argumento válido para no practicar la cancelación ordenada en el mandamiento judicial porque, 1) «el propio contenido de la resolución judicial responde con perfecta congruencia con las pretensiones planteadas y resueltas en el juicio donde se dictó», 2) porque al desestimar la sentencia «la pretensión de los titulares de la finca Los Navalones, declarando le pleno dominio y titularidad registral de los esposos Mari Paz López Rodríguez —la recurrente— y don Alejandro Marcelo Zapico Albor, sobre la finca El Castañedo, es inevitable concluir que se esta refiriendo a la parte de la finca inscrita de la finca Los Navalotes que coincide con la finca El Castañedo, es decir, una superficie de 220 metros cuadrados y la edificación inscrita en virtud de la declaración de obra nueva situados en el sureste de la finca», 3) porque «el acceso al Registro de la finca Los Navalotes constituye en sí mismo un acto irregular imputable esencialmente a sus titulares, lo que no favorece una interpretación estricta a favor de su conservación registral» y 4) porque «a falta de un argumento legal fuerte que no se menciona en la Calificación Registral, la interpretación al documento que ordena la cancelación debe favorecer la desaparición de la doble inmatriculación producida».

III

Las fincas objeto de la controversia constan descritas, según el Registro, de la siguiente forma: la finca 70.259, «Los Navalotes» es una finca a prado sita en el término de Trechorio, de 60 áreas, sobre la que existe «un edificio señalado en la actualidad con el número 12-A de Canto Trechuriu, compuesto de planta baja destinada a cochera y planta alta destinada a trastero, ambas plantas sin distribuir, que ocupa una superficie por planta de 38 metros cuadrados, lo que hace una superficie total construida de 76 metros cuadrados. La estructura es de piedra y cubierta de teja curva», en tanto que sobre la finca registral 66.261 El Castañedo, es un prado sito en término de Canto del Trechorio, de 220 metros cuadrados, en el que existe «un tendejón con tenada de unos 22 metros cuadrados en planta baja y 16 metros cuadrados la tenada, aproximadamente.»

IV

El Registrador emitió el informe el día 13 de septiembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 38, 76, 78, 79, 80, 99, 103 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51, 98, 100, 173, 193, 200 y 313 del Reglamento Hipotecario, 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio