

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10699 *Resolución de 10 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Teodoro Fernández Tamayo y doña Elida Pavón Añón, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ciempozuelos, a la práctica de un asiento de presentación y a la rectificación de un asiento.*

En el recurso interpuesto por don Teodoro Fernández Tamayo y doña Elida Pavón Añón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ciempozuelos, don Juan José Moran Calero a la práctica de un asiento de presentación y a la rectificación de un asiento.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro instancia suscrita por quienes dicen ser los recurrentes, que exponen: que son dueños de una finca en Titulcia, la que identifican por los datos de inscripción, la cual, según el Registro, de acuerdo con la realidad, linda al sur con Camino de Servicio. Sin embargo, en la finca 629, que se inscribió con posterioridad, se dice que linda al Norte con la parcela anterior, siendo así que el camino de servicio es el límite norte de esta finca, pues divide ambas. Acompaña croquis catastral y solicita que se cambie la descripción de la finca 629 para hacer constar que linda al Norte con camino de servicio.

II

El Registrador deniega la práctica de ambos asientos extendiendo la siguiente nota de calificación:

Notificación de defectos. Artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Se pone en su conocimiento que el documento referenciado ha sido calificado negativamente en los términos que resultan de la siguiente Nota de Calificación:

Calificación:

Hechos:

I. Se presenta instancia privada solicitando la rectificación de la descripción, en cuanto a uno de sus linderos, de la finca registral 629 de Ciempozuelos, perteneciente a persona distinta del solicitante.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En cuanto a la presentación de la instancia privada determina el artículo 420 del Reglamento Hipotecario:

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.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.

III. Respecto a la solicitud de rectificación de la descripción, en cuanto a uno de sus linderos, de la finca registral 629 de Ciempozuelos, perteneciente a persona distinta del solicitante, de conformidad con la normativa que más adelante se indica, la rectificación de la descripción de una finca ajena requiere el consentimiento de su titular o resolución judicial que así lo ordene.

Así:

Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 4 de la Ley Hipotecaria.

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

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. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 211 de la Ley Hipotecaria.

Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40 podrán ser materiales o de concepto.

Artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Artículo 219 de la Ley Hipotecaria.

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.

En su virtud, acuerdo denegar la práctica del asiento de presentación y la inscripción solicitada, en congruencia con los fundamentos de derecho indicados.

Contra esta calificación cabe recurso ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, o potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. El recurso debe entablarse 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. Artículos 66, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y RD 1039/2003, de 1 de agosto.

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en el título inscribible y los de su presentante, han sido incorporados a los Libros de este Registro y a los ficheros informatizados que se llevan en base a dichos libros, en cumplimiento de la legislación reguladora de dicha Institución. En cuanto resulte compatible con la legislación específica de ésta, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada. Ciempozuelos, 15 de noviembre de 2008. EL REGISTRADOR.

III

Los recurrentes anteriormente expresados impugnan la negativa a la rectificación solicitada alegando: que, de conformidad con el artículo 217 de la Ley Hipotecaria los errores de concepto pueden rectificarse cuando resulten claramente de los asientos y que, si el Registrador no puede rectificar el asiento, debió convocar a las partes interesadas para ver si de común acuerdo era posible la rectificación.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación remitiendo la documentación a este Centro Directivo con el oportuno informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 39, 40, 258.4, 216 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes de su Reglamento.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si puede alterarse la descripción de una finca a solicitud de un colindante que dice que la finca a rectificar no linda con la suya, sino con un camino.

2. Hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el Registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual.

Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien: en el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que el recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial. Y ello en el presente supuesto está claro, ya que en el procedimiento registral no existe trámite que permita al Registrador comprobar si, efectivamente, el camino de que se habla, es el linderero común de las fincas a que el recurso se refiere.

3. Dado que la negativa del Registrador es doble: a la práctica del asiento de presentación y a la rectificación del pretendido error, y la primera no ha sido recurrida, la cuestión consistente en si la solicitud presentada debía ser objeto o no de asiento de presentación no puede abordarse por este Centro Directivo (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria)

4. Por lo que se refiere a la afirmación del recurrente de que el Registrador debería haber tomado la iniciativa de llamar al colindante, tal obligación, que impone el artículo 323 del Reglamento Hipotecario se refiere, no a toda inexactitud registral, sino a los errores propiamente dichos, es decir a aquellos cometidos al trasladar con inexactitud datos contenidos en el título que ha sido base para el asiento correspondiente.

5. En definitiva, ha de concluirse, como se desprende de lo anteriormente dicho, que, si existe el error, provendrá del título y, en consecuencia, será necesario para su rectificación consentimiento del titular del predio colindante, o resolución judicial firme (cfr. artículo 40 d de la Ley Hipotecaria) en procedimiento en que tal titular sea demandado, y se solicite la rectificación con base en datos catastrales u otros análogos que describan los linderos de cada finca.

Esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 10 de junio de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.