

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10267** *Resolución de 16 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alhama de Murcia, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de asientos registrales.*

En el recurso interpuesto por doña P. M. E. G., en nombre y representación de «Emasa, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don José Ignacio Santos-Suárez Márquez, por la que se deniega la inscripción de una instancia de rectificación de asientos registrales.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por doña B. L. E., en representación de «Emasa, S.A.» se solicitó al registrador que «anule y/o modifique las inscripciones 17 y 18 de determinada finca registral, y el resto de los asientos en cuanto expresan una cabida diferente a la que debe constar en el Registro y que será, al menos hasta que recaiga sentencia en el Procedimiento Ordinario, la de 902 hectáreas menos la superficie segregada en virtud del título que ha dado lugar a la inscripción 18, anulando asimismo la marginal que indica que quedan pendientes de segregación 25 has».

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, bajo el asiento de presentación 887 del libro Diario 173, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos.—I. El documento objeto de la presente calificación de fecha trece de noviembre de dos mil catorce, presentado por B. L. E., en representación de Emasa SA, a las quince horas y diez minutos del día trece de noviembre de dos mil catorce, causando la entrada número 2393/2014, y el asiento de presentación número 887 del Libro Diario 173, mediante el cual solicita que se “anule y/o modifique las inscripciones 17 y 18 de la finca registral número 15012, al tomo 1875, libro 541, y el resto de los asientos en cuanto expresan una cabida diferente a la que debe constar en el Registro y que será, al menos hasta que recaiga sentencia en el PO, la de 902 hectáreas menos la superficie segregada en virtud del título que ha dado lugar a la inscripción 18, anulando asimismo la marginal que indica que quedan pendientes de segregación 25 has.” En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. La escritura a la que se hace referencia en el punto Primero del documento citado, otorgada ante el Notario de Alcantarilla don Carlos de Andrés Vázquez-Martínez el día siete de Noviembre de dos mil doce, protocolo número 2121, y que según Registro complementa otra otorgada en Murcia, el veinte de febrero de dos mil cuatro, ante don Francisco Luis Navarro Alemán, número 324 de su protocolo, consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, originando las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la finca registral 15.012 de Alhama de Murcia. Los asientos a los que hace mención constan practicados en el Registro de la Propiedad, por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley, y solo pueden ser rectificadas o dejadas sin efecto conforme a los procedimientos legalmente previstos, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una inscripción. 2. En relación con lo anterior, debe desestimarse

igualmente la alegación relativa a una pretendida vulneración del artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pues en el ámbito registral los principios de rogación (artículo 6 de la Ley Hipotecaria) y de titulación auténtica (artículo 3 de la misma Ley), exigen la presentación en el Registro del título formal que documenta el título material o mutación jurídico-real que pretende su acceso tabular, y cuya presentación constituye precisamente el primer acto del procedimiento registral. Por tanto, no basta la mera solicitud para que el procedimiento registral comience, se requiere, además, la presentación del título que acredite el acto o contrato inscribible (cfr. artículo 418 del Reglamento Hipotecario). Como se ha indicado anteriormente, el procedimiento administrativo no es aplicable con carácter general y abstracto en sede registral, en la que rige el principio de rogación y voluntariedad de la inscripción. Asimismo, 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. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: (...) II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1. Ley Hipotecaria, artículos 7, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83 y 324; 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 y 18 de enero; 19 de abril, 8 de mayo, 2 de julio, 19 de septiembre y 7 de noviembre de 2013, haciéndose constar en esta última que “es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título Inscrito ni de la procedencia, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, 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”. III. Y a todo lo anterior, hay que destacar la Doctrina que mantiene la Dirección General de los Registros y del Notariado, especialmente la Resolución de dicha Dirección General de fecha 17 de Febrero de 2.014, en la que se pronuncia con claridad que los asientos solo pueden ser rectificadas o dejados sin efecto conforme a los procedimientos legalmente previstos, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para cancelar o rectificar una inscripción. IV. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación: Los asientos a los que hace mención constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley. En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto

de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. (...) V. Contra la presente nota de calificación (...) Alhama de Murcia, a 30 de marzo de 2015.—El registrador (firma ilegible). Fdo.: Ignacio Santos-Suárez Márquez».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. M. E. G., en nombre y representación de «Emasa, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 8 de mayo de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que la rectificación pretendida no se refiere al derecho de propiedad inscrito, ni a derechos de tercero, sino a la modificación de los derechos inscritos a favor del titular registral; Que las inscripciones cuya anulación/modificación se solicita determinaron la práctica de una disminución de cabida sin respaldo catastral ni justificación documental, así como la práctica de una nota marginal de segregación pendiente sin que exista realmente dicha segregación; Que tales inscripciones fueron provocadas por una escritura pública en que se expresaba una cabida de 877 hectáreas, que en realidad se corresponde con la superficie registral anterior a una inscripción de exceso de cabida que se practicó a instancia del anterior titular registral, arrojando una cabida, que es la correcta, de 902 hectáreas. Por tanto, con las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> se retrotrae la cabida de la finca a la situación anterior, obviando el exceso de cabida inscrito con anterioridad, además de reflejar erróneamente la existencia de una segregación pendiente de inscripción; Que, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 20 de noviembre de 2002, la descripción del resto en las segregaciones es conveniente pero no imprescindible para la mecánica registral, y que tal descripción de resto no debe practicarse cuando, existiendo varias segregaciones pendientes de inscripción, se presentan en orden distinto de aquel en que se practicaron; Que la validez o nulidad de la segregación de 25 hectáreas reflejada por nota marginal se está discutiendo en los tribunales, pero que ello no impide que el registrador no debiera inscribir en su día la disminución de cabida, la determinación de resto y la nota marginal referente a tal segregación discutida; Que es jurisprudencia consolidada que la determinación de la finca y su cabida son actos de riguroso dominio que sólo pueden realizarse por el titular registral. En consecuencia, realizados por quien no es titular registral, ello determina la nulidad de la inscripción, de conformidad con el artículo 33 de la Ley Hipotecaria, y Que procede rectificar la descripción de la finca a instancias de su representada, titular registral, al tratarse de un supuesto de nulidad de la inscripción por error, de conformidad con los artículos 40 y 214 y siguientes de la Ley Hipotecaria, concurriendo para ello el consentimiento del titular registral y la ausencia de perjuicio a terceros.

### IV

El registrador emitió informe el día 15 de mayo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19, 20, 33, 38, 40, 82, 83, 211 y siguientes y 324 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero, 25 de septiembre y 18 de diciembre de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una instancia privada, presentada por el titular registral de determinada finca, en la que solicita que se anulen y/o modifiquen las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de dicha finca registral, y el resto de los asientos, en cuanto expresan una cabida diferente a la que debe constar en el Registro y que será, al menos hasta que recaiga sentencia en el procedimiento ordinario, la de 902 hectáreas menos la

superficie segregada en virtud del título que ha dado lugar a la inscripción 18.<sup>a</sup>, anulando asimismo la nota marginal que indica que quedan pendientes de segregación 25 hectáreas.

El registrador deniega la inscripción de la citada instancia en base a la salvaguardia judicial de los asientos registrales, que sólo pueden ser rectificadas o dejadas sin efecto conforme a los procedimientos legalmente previstos, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna para cancelar o rectificar una inscripción, cualquiera que sea la causa que se invoque.

La recurrente alega, básicamente: Que la práctica de las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> fue improcedente, por falta de justificación de la nueva cabida y por falta de tracto al haberse practicado sin el consentimiento del actual titular registral; Que, en consecuencia, tales inscripciones son nulas, Y que la rectificación solicitada es procedente al solicitarse por el titular registral actual y sin perjuicio de tercero.

2. La Resolución de este Centro Directivo de 18 de diciembre de 2014, en su fundamento de Derecho tercero, contiene una serie de afirmaciones perfectamente aplicables al presente caso. Así, en la misma se afirmó que: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Es así mismo continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no de un título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. Cuando una calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita».

Por tanto, dicha doctrina nos lleva a analizar si, en el presente caso, la calificación registral fue o no ajustada a Derecho al no permitir la rectificación del Registro en base a la instancia privada presentada por la sociedad titular registral.

3. Pues bien, debe estimarse correcta la calificación del registrador al ser insuficiente la mencionada instancia para rectificar el Registro. Del artículo 40 de la Ley Hipotecaria resultan varios supuestos de rectificación del Registro. En el presente caso el error alegado por el recurrente, de ser tal, se encuadraría en el artículo 40.1.d de la Ley Hipotecaria que exige, para la rectificación registral, «el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Ahora bien, por consentimiento del titular no debemos entender, exclusivamente, el del titular registral del dominio sino, conforme al propio artículo 40, el de «todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho». Llegamos a la misma conclusión si aplicamos el artículo 217 de la Ley Hipotecaria y si tenemos en cuenta los principios de salvaguardia judicial de los asientos del Registro (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, las inscripciones que se tratan de rectificar efectivamente perjudican al titular registral de dominio, pero indudablemente también benefician al favorecido por la segregación (tanto la ya inscrita como la pendiente de inscribir y relacionada en la nota marginal), cuyo consentimiento sería imprescindible para lograr la

rectificación. Lo anterior debe ponerse en relación con la doctrina de la inadmisibilidad del consentimiento formal cancelatorio, enunciada, entre otras, por Resolución de 25 de septiembre de 2014.

En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de las inscripciones 17.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> pudo haber sido errónea tal y como alega la recurrente, cuestión que no puede ventilarse en el presente expediente sino en el correspondiente procedimiento judicial; procedimiento que, según lo señalado por el recurrente, ya ha sido iniciado y anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 16 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.