

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9143** *Resolución de 12 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 1 a rectificar la descripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña A. S. L., abogada, en nombre y representación de doña M. M. B. L. R., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, a rectificar la descripción de una finca registral.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Las Palmas de Gran Canaria se siguió el procedimiento declarativo número 1144/2011, a instancias de don C. A. C. D., titular registral de la finca número 44.477 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, frente a doña M. M. B. L. R. y don L. I. y don J. M. H. B. L. El demandante reivindicaba como suyas un garaje, un cuarto de aperos anexos de una vivienda sita en la citada finca 44.477 y el terreno existente entre ambas construcciones y la vivienda. La demanda fue íntegramente desestimada mediante sentencia dictada el día 30 de abril de 2013, sentencia que fue confirmada por la dictada por la Audiencia Provincial de Gran Canaria el día 15 de febrero de 2015.

Mediante instancia suscrita por doña A. S. L., abogada, en nombre y representación de doña M. M. B. L. R., se solicitó de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 que se procediese a la modificación de la finca registral 44.477 para eliminar de la descripción de la finca tales construcciones.

##### II

La referida instancia fue objeto de calificación en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña S. L., A, el día 09/05/2016, bajo el asiento número 935, del tomo 50 del Libro Diario y número de entrada 1318, que corresponde al documento otorgado por el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de las Palmas, con el número 1444/2011 de procedimiento, de fecha 17/04/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos: En sentencia dictada el día 30 de abril de 2015 por don Enrique Criado del Real, Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Uno de los de esta Ciudad en el procedimiento 1444/2011, testimonio de la cual se presenta a inscripción, se desestima la demanda interpuesta por don C. A. C. D., titular registral de la finca 44477. En dicha demandas se reivindicaba como suyas un garaje, un cuarto de aperos anexos de una vivienda sita en la finca 44477 y el terreno existente entre ambas construcciones y la vivienda, sin precisar la superficie de dicho terreno. Según el Registro, tales construcciones constan en la descripción de la finca 44477. La instancia suscrita por doña A. S. L., presentante del documento, en representación de doña M. M. B. L. R., persona distinta del titular registral de la citada finca, solicita se proceda a la modificación de la finca registral 44477 para eliminar de la descripción de la finca tales construcciones. Tal y como resulta del documento, el título no es inscribible. Si bien las sentencias constitutivas

son inscribibles, en el presente caso el Tribunal se limita a desestimar la pretensión de don C. A. C. D., sin reconocer derecho a favor de persona alguna y sin que se ordene por el Tribunal la rectificación de la descripción de las fincas. Por tanto, la solicitud de inscripción no coincide con el documento presentando, motivo por el cual se deniega la solicitud de inscripción formulada. Fundamentos de Derecho: Artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Las Palmas de Gran Canaria, trece de mayo del año dos mil dieciséis La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Beatriz Casero Villar».

### III

Contra la anterior calificación, doña A. S. L., abogada, en nombre y representación de doña M. M. B. L. R., interpuso recurso con arreglo a los siguientes razonamientos: «(...) Hechos: Primero.—Que he sido notificada el pasado día 13 de mayo de 2016 de la negativa de la Ilma. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario nº 1 de Las Palmas de Gran Canaria, a practicar la rectificación de la descripción de la Finca 44477 por contener en la misma dos edificaciones que deben ser eliminadas -cuarto de aperos y cuarto garaje - por pertenecer a la finca matriz propiedad de Doña M. M. B. L. R., la nº 23905, según ha declarado la Sentencia de fecha 30 de abril de 2013 dictada dentro del procedimiento ordinario por acción reivindicatoria 1444/2013 que fue llevado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de los de Las Palmas, y que actualmente es firme por ser ratificada por Sentencia de la sala 4ª de la AP de Las Palmas en fecha 5 de febrero de 2015. La desestimación por el Tribunal de la pretensión reivindicatoria conlleva necesariamente la rectificación del asiento en la finca referida respecto a la descripción que incluye las dos edificaciones que no pertenecen a esa finca registral sino a la matriz (...) Segundo.—Como el titular registral ha sido parte en el correspondiente pleito, no se quiebra el Principio de Seguridad jurídica que debe presidir las actuaciones judiciales y registrales. Fundamentos de Derecho: El art 521.2 de la LEC establece que las sentencias constitutivas firmes podrán permitir modificaciones en Registros públicos sin necesidad de que se despache ejecución. El derecho que nace o emana de esas sentencias se protege mediante la corrección de los asientos registrales a través de la certificación de la sentencia firme. Las sentencias aportadas declaran la inexactitud de un asiento registral por incluir dependencias que no pertenecen a la finca registral (art 1 LH) Como manifiesta el TS en su Sentencia de 11 de junio de 1998, las sentencias constitutivas al gozar de la autoridad de cosa juzgada, son susceptibles de ejecución en sus propios términos. De conformidad con el art 522.1 de la LECv los Registros Públicos deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas. Las sentencias aportadas niegan que don C. A. sea el propietario del cuarto de aperos y del cuarto garaje que incluye en la descripción de la finca 44477, por lo que es misión de la Sra. Registradora modificar la inscripción en el sentido solicitado, excluyendo de la finca las dos edificaciones referidas».

### IV

Doña Beatriz Casero Villar, registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; 406 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2001, 5 de mayo de 2006, 4 de septiembre de 2012, 28 de marzo y 10 de octubre de 2014, 20 de febrero y 6 y 15 de julio de 2015 y 8 de abril de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Las Palmas de Gran Canaria se siguió el procedimiento declarativo número 1144/2011, a instancias de don C. A. C. D., titular registral de la finca 44.477, frente a doña M. M. B. L. R. y don L. I. y don J. M. H. B. L.

El demandante reivindicaba como suyas un garaje y un cuarto de aperos que considera anexos a una vivienda sita en la finca 44.477 y el terreno existente entre ambas construcciones y la vivienda, alegando que es propietario de la citada registral que le fue vendida por los demandados en escritura pública otorgada el día 30 de julio de 2001, en la que no se hicieron constar las construcciones existentes procediendo a su regularización mediante escrituras de obra nueva fechadas el 27 de mayo de 2009 y el 4 de julio de 2011. Las citadas escrituras constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

Los demandados se oponen a las pretensiones del titular registral alegando que dichos elementos no se incluyeron en la escritura de compraventa, quedando comprendidas en la finca matriz de la que fue segregada la registral 44.477.

La demanda fue íntegramente desestimada mediante sentencia dictada el día 30 de abril de 2013, sentencia que fue confirmada por la dictada por la Audiencia Provincial de Gran Canaria de fecha 15 de febrero de 2015.

Mediante instancia suscrita por doña A. S. L., abogada, en representación de doña M. M. B. L. R., se solicita de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, que se proceda a la modificación de la finca registral 44.477 para eliminar de la descripción de la finca tales construcciones.

La registradora se opone a la rectificación solicitada porque entiende que en el presente caso el tribunal se limita a desestimar la pretensión de don C. A. C. D., pero sin reconocer derecho a favor de persona alguna y sin que se ordene por el tribunal la rectificación registral de la descripción de las fincas. Por tanto, entiende que la inscripción solicitada no coincide con el objeto del documento presentando, motivo por el cual se deniega su extensión.

2. Los claros términos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria no dejan lugar a dudas en cuanto a que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, lo que constituye una manifestación del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud; esto supone, que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley, lo que se exalta en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, de lo establecido en el artículo 40.d) de la misma ley se deduce que la rectificación de una inexactitud como la que se pretende en la instancia objeto de la nota de calificación recurrida, sólo podrá llevarse a efecto con el consentimiento del titular registral de la finca, o, en su defecto, por medio de la correspondiente resolución judicial dictada en un procedimiento declarativo seguido contra dicho titular.

3. En el presente caso, como se ha expuesto, don C. A. C. D. adquirió la finca registral 44.477 por virtud de escritura de segregación y compraventa y con posterioridad, mediante sendas escrituras de declaración de obra nueva, procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad una serie de edificaciones, entre las que se encontraban un garaje y un cuarto de aperos, inscribiéndolas. Es el propio titular registral quien entabló el procedimiento declarativo contra los titulares de la finca matriz de la que procede la 44.477, al objeto de reivindicar la propiedad del garaje y del cuarto de aperos que en el Registro ya aparecen inscritos a su nombre, y del terreno intermedio entre dichas edificaciones y la vivienda ubicada en su finca.

La sentencia dictada por el Juzgado y confirmada por la Audiencia Provincial, en congruencia con el objeto de la reivindicatoria interpuesta, si bien en su parte expositiva deja claro que la descripción correcta de la finca vendida es la que resultaba de la licencia de segregación y que, en consecuencia, el garaje y el cuarto de aperos forman parte de la finca matriz propiedad de los vendedores demandados, en el fallo se limita a desestimar la demanda, sin hacer ningún pronunciamiento sobre la eventual cancelación de las inscripciones de declaración de obra nueva y sin tampoco hacer una nueva descripción de la finca.

Debe tenerse en cuenta que la parte demandada no formuló en su momento la oportuna reconvención, ni la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 406 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hubiera sido el mecanismo adecuado para pedir del juez que ordenase en la sentencia la rectificación de los asientos registrales solventándose así la inexactitud registral que se infiere del contenido de la misma.

Por tanto, la sentencia que se acompaña a la instancia objeto de calificación no es título suficiente para proceder a la rectificación del Registro en los términos previstos en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, procediendo en consecuencia la confirmación del defecto apreciado por la registradora en su nota.

No obstante, en aras de la mejora y plenitud de la publicidad registral y de una más completa información tabular de la situación jurídica de cada finca, no se entra por esta Dirección General (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por no haber ordenado el juez mandamiento alguno, si de haberlo ordenado, sería la sentencia objeto de publicidad provisional.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.