

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7751** *Resolución de 19 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tarancón, por la que se deniega el despacho de una instancia privada en la que se solicita la cancelación por nulidad de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por don J. R. L., en nombre y representación y en calidad de presidente de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tarancón, don Pablo Fernando Acedo-Rico Henning, por la que se deniega el despacho de una instancia privada en la que se solicita la cancelación por nulidad de una inscripción.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita en Tarancón el día 20 de diciembre de 2013 por don J. R. L., en representación de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», se solicitó al Registro de la Propiedad de Tarancón la declaración de nulidad de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca registral número 8.462, correspondiente al registro del exceso de cabida, y se procediera en consecuencia a su cancelación y la del resto de inscripciones a las que afecte conforme al artículo 79 de la Ley Hipotecaria, por existir un error al inscribir el exceso de cabida recogido en la escritura otorgada ante el notario, don Luis Alberto Terrón Manrique, con número 956 de protocolo, puesto que la declaración de exceso no se realiza en acta de notoriedad ni mediante expediente de dominio como establece la ley aplicable, ni se observan los requisitos exigidos para que un exceso de cabida pueda ser inscrito según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, concretamente la citación a los titulares de los predios colindantes y la publicación de edictos en el Ayuntamiento, Juzgado y Boletín Oficial de la Provincia, siendo todos ellos elementos esenciales para la inscripción del exceso de cabida.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Tarancón la referida instancia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don Fernando Acedo-Rico Henning, Registrador de la Propiedad de Tarancón, provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3629 de 20/12/2013, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I. El documento objeto de la presente calificación de fecha 20/12/2013, presentado por S. V., E., a las 13:30 horas del día 20/12/2013, asiento 435 del Diario 74. II.—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 otorgada ante el Notario de Tarancón, don Luis Alberto Terrón Manrique por don A. D. Z., de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, con el número 956 de protocolo, consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad originado la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca registral 8.462, la cual esta inscrita a favor de tercera persona y posteriormente en su inscripción 5.<sup>a</sup> ha sido dividida horizontalmente. 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. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho 1.–Los documentos de todas clases, 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 artículo 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.–Ley Hipotecaria, artículos 1, 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 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.–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 cuál, 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 en 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. Quedando automáticamente prorrogado automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota (...). Tarancón a 2 de enero de 2014. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Fernando Acedo-Rico Henning».

## III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 22 de enero de 2014, se recurrió ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. R. L., en nombre y representación y en calidad de presidente de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», mediante escrito presentado en la ventanilla única del Ayuntamiento de Tarancón el día 17 de febrero de 2014 y remitido al Registro de la Propiedad de Tarancón el día 3 de marzo de 2014 por el que alega, en síntesis: Que al inscribirse el exceso de cabida sobre la finca registral número 8.462 se produjo incumplimiento del artículo 200 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la forma del título por el que se declaró en su momento el exceso de cabida, al no existir acta notarial ni auto de expediente de dominio para la realización de dicha declaración; Que no se cumplieron los requisitos que los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria y el resto de la legislación aplicable exigen para la inscripción de un exceso de cabida, no habiéndose citado a los titulares de los predios colindantes ni publicado edictos en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento o Juzgado al que pertenece la finca, lo que supone un vicio de nulidad absoluta de la inscripción 4ª de la finca 8.462; Que el recurrente está legitimado para pedir la nulidad de la inscripción al estar lesionado por el asiento inexacto; Que la cancelación está justificada por el artículo 79 de la Ley Hipotecaria; Que, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pueden cancelarse los asientos sin necesidad de sentencia judicial cuando los mismos se han realizado interpretando el título de una forma errónea y del mismo título resulte la nulidad de la inscripción, ocurriendo en el presente caso que ni siquiera hay un título constitutivo válido para la inscripción del exceso de cabida; Que el procedimiento adecuado para la tramitación de la solicitud de nulidad es el recogido en el artículo 99 de la Ley Hipotecaria, de modo que la Ley obliga a los registradores a la calificación de la legalidad de los documentos para los que se soliciten las cancelaciones, habiéndose el registrador negado a practicar la calificación del documento de 17 de julio de 1992 –no aportado al Registro por no tenerlo el recurrente y no poder obtener copia auténtica del mismo al no haber sido otorgante- por el que se declaró el exceso de cabida cuya nulidad se solicita; Que el registrador no ha seguido el procedimiento adecuado para tramitar la solicitud de cancelación y no ha resuelto sobre la petición realizada; y, Que también se ha vulnerado el artículo 24 de la Constitución Española por producirse indefensión al recurrente ante la falta de pronunciamiento.

## IV

El registrador emitió informe el día 3 de marzo de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 42.4.º, 205 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 548, 721.1, 730, apartados 1 y 2, 731 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 165, 298 y 420.1 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero y 17 de febrero de 2014.

1. Mediante instancia privada se solicita la rectificación de un asiento por entender el recurrente que se ha practicado un exceso de cabida de forma improcedente y ser nula la inscripción practicada. El registrador deniega la rectificación por estar la finca inscrita a nombre de terceras personas y dividida horizontalmente, estando los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales.

Se trata de una cuestión sustancialmente idéntica a la se planteó y dio origen a la Resolución de este Centro Directivo de 17 de febrero de 2014, con los mismos recurrente,

recurrido y materia objeto de recurso. En el presente expediente corresponde pronunciarse sobre la nota extendida por el registrador el día 2 de enero de 2014 –a la que ya aludía, aunque tangencialmente, la citada Resolución– por la que se deniega la solicitud realizada en instancia privada relativa a la determinación de la nulidad de la inscripción del exceso de cabida sobre la finca registral número 8.462 y de las posteriores sobre la misma finca y sobre las surgidas tabularmente de ella por su división horizontal. Fundamenta el registrador su calificación en el argumento de que «los asientos a los que hace mención la solicitud citada, 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 (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria)», por lo que «al haberse practicado el asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado 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. El defecto debe ser confirmado, habiéndose pronunciado sobre este extremo expresamente esta Dirección General en el apartado 5 de la Resolución de 17 de febrero de 2014 citada, en la que se señala 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 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 del 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. 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 (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, como afirmó, la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha 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. En efecto, es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 19 de diciembre de 2006) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por tanto la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. 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, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así, resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso nos remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «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 rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012), y en el presente caso tal circunstancia no concurre al no haberse presentado los respectivos títulos causantes de las inscripciones que se pretenden rectificar.

3. Obsérvese, además, que los requisitos cuya omisión se denuncia (notificación a colindantes, publicación de edictos, etc.) corresponden a procedimientos de inscripción de los excesos de cabida (expediente de dominio o actas de presencia y notoriedad) que no fueron los seguidos en el caso a que se refiere el presente expediente, sino que la inscripción se practicó en virtud de título público, sujeto a sus propios requisitos (vid. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). Además, como el propio recurrente destaca, el supuesto error lo adelanta la escritura notarial en la que se contiene la declaración de exceso de cabida inscrita, es decir no se produce un error al describir las fincas en el Registro de forma distinta a la que constaba en los respectivos títulos, ni este resulta de otros asientos relacionados, sino que el error derivaría de las escrituras que motivaron las inscripciones. Nos encontraríamos, por tanto, ante un defecto o error al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 15 de diciembre de 2005.

4. Resulta, por tanto, aplicable en el presente supuesto la regla general sobre rectificación del contenido del Registro. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que, si no concurre el consentimiento de los interesados, solo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Ello no obsta para que el interesado pueda solicitar la rectificación del error que considera que se ha producido, en la forma y por los cauces previstos en la Ley (cfr. artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario).

5. Finalmente debe recordarse (vid. Resolución de 30 de enero de 2014) que la regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior no puede mantenerse -para evitar que la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, pueda generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica- cuando la cuestión ha sido ya resuelta por haber sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses



previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

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

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, 19 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández