

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7913 *Resolución de 2 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1 denegando la inscripción de una rectificación de linderos.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. S. A., actuando en nombre propio y como administrador único de la entidad «Gadap-Bordes, S.L.», contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, denegando la inscripción de una rectificación de linderos.

Hechos

I

En fecha 6 de mayo de 2009, la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección Quinta, dictó la sentencia número 191/09, en apelación de la sentencia, de fecha 26 de febrero de 2007, del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se declaraba la titularidad de don F. J. B. C. y «Gadap, S. L.» sobre las fincas registrales números 7.714 y 7.716, respectivamente, del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, con la extensión y límites que resultan de la escritura pública autorizada por el notario de las Palmas de Gran Canaria, don Manuel Alarcón Sánchez, el día 13 de enero de 1976, bajo el número 73 de su protocolo y, muy particularmente, del plano incorporado a la misma y archivado en el Registro de la Propiedad mencionado. Asimismo, estimó dicha sentencia la acción de deslinde ejercitada, fijando consecuentemente la determinación física de los linderos y la superficie de las fincas números 7.714, 7.715, y 7.716, sobre la delimitación del perito designado judicialmente, don C. J. S. P.

Dicha sentencia fue confirmada por Auto del Tribunal Supremo de fecha 2 de noviembre de 2010, dictado en el recurso número 1500/2009, por el que se inadmitió a trámite el recurso extraordinario por infracción procesal, declarando su firmeza.

El día 27 de julio de 2012, se autorizó acta de protocolización de deslinde por la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña Eva María Reglero Caramanzana (designada por turno oficial), bajo el número 968 de su protocolo, en relación con las antedichas fincas registrales números 7.714, 7.715, y 7.716.

II

Presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 el día 3 de octubre de 2012, causando el asiento 2943 del tomo 84 del Diario, el acta de protocolización de deslinde, en el ámbito del testimonio de la citada sentencia número 191/09 y aportando los documentos -por fotocopia- fue calificado negativamente.

Tras la presentación de documentación complementaria, se procedió el día 14 de diciembre de 2012 a la inscripción del documento en los términos siguientes: Rectificación de la superficie y linderos de las fincas 7.714 y 7.716 del término municipal de Santa Brígida. Rectificación del lindero de la 7.715. Constancia en la finca 15.831 (resultante de la agrupación de las fincas 7.715 y 15.830 de Santa Brígida) del lindero oeste y norte de la finca 7.715 que por agrupación forma la 15.831, por nota al margen de la inscripción primera de dicha finca.

Sin embargo, no se practicó la rectificación de la superficie de la finca registral número 7.715 por estar agrupada con otra para formar la finca número 15.831, respecto de la cual el tribunal no ordenó practicar asiento alguno.

El día 12 diciembre de 2013, se presentó a inscripción en el Registro instancia suscrita por don F. J. B. S. A., actuando en nombre propio y como administrador único de la entidad «Gadap-Bordes, S.L.», causando el asiento número 811 de tomo 86 del Libro Diario. Dicho documento fue calificado negativamente por la registradora el día 20 de diciembre de 2013 conforme a la siguiente nota de calificación: «El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/ doña S. R. R., V., el día 12/12/2013, bajo el asiento número 811, del tomo 86 del Libro Diario y número de entrada 2984, que corresponde a la instancia suscrita en esta Ciudad por don F. J. B. S. A y Gadap Bordes, S.L., de fecha 12/12/2013, he resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el documento presentado don F. J. B. S. A., actuando en su propio nombre y como administrador único de la entidad Gadap Bordes, S.L., cuya firma no consta legitimada ni su cargo acreditado, solicita la rectificación de los linderos de la finca registral 15831 del término municipal de Santa Brígida, finca de la que no es titular registral, alegando falsedad en la determinación de dichos linderos en la escritura de agrupación que dio lugar a dicha finca, autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el día 20 de julio de 2001 por la Notaria doña Aurora Ruiz Alonso, número 557, que causó el día 26 de mayo de 2004 la inscripción primera de la finca 15.831 al folio 38 del tomo 2241, libro 276 del término municipal de Santa Brígida. Fundamenta su pretensión en los siguientes documentos, no aportados en original, sino en fotocopia. 1. Acta de protocolización de deslinde otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el día 27 de julio de 2012 ante la Notaria doña Eva María Reglero Caramanzana, número 968 de su protocolo, en el ámbito de la sentencia de 26 de febrero de 2007 del Juzgado de Primera Instancia número 9 de esta ciudad, confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 6 de mayo de 2009, procedimiento 191/09, rollo 397/2007 y confirmado por Auto de Tribunal Supremo de 2 de noviembre de 2010, recurso 1500/2009. a. En dicho procedimiento se concretó la extensión y linderos de una serie de fincas, entre ellas las registrales 7714, 7715, y 7716, en base a la escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria en día 13 de marzo de 1970 pro el Notario don Manuel Alarcón Sánchez, número 73 de protocolo, y particularmente el plano incorporado a la misma, ordenando practicar el deslinde conforme al informe topográfico realizado por don C. J. S. P. b. Presentado a inscripción el documento el día tres de octubre de dos mil doce, según el asiento 2943 del tomo 84 del Diario, y en contra de lo afirmado en la solicitud, se procedió el día 14 de diciembre de 2012 tras una previa calificación negativa y tras presentar documentación complementaria, a la inscripción del documento en los términos siguientes: i. Rectificación de la superficie y linderos de la finca 7714 por la inscripción tercera de dicha finca, al folio 32 del libro 310 del término municipal de Santa Brígida. ii. Rectificación de la superficie y linderos de la finca 7716 por la inscripción tercera de dicha finca al folio 104.º del libro 265 del término municipal de Santa Brígida. iii. Rectificación del lindero de la finca 7715, por nota al margen de la inscripción primera de dicha finca, al folio 61 del libro 143 del término municipal de Santa Brígida. iv. Constancia en la finca 15.831 (resultante de la agrupación de las fincas 7715 y 15.830 de Santa Brígida) del lindero oeste y norte de la finca 7715 que por agrupación forma la 15.831, por nota al margen de la inscripción primera de dicha finca, al folio 38 del libro 276 del término municipal de Santa Brígida. c. Sin embargo no se practicó la rectificación de la superficie de 7715 del término municipal de Santa Brígida por esta agrupada con otra para formar la finca 15.831, respecto de la cual el Tribunal no ordena practicar asiento alguno. 2. Acta de presencia y notoriedad autorizada en Las Palmas de Gran Canaria por el Notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo el día quince de noviembre de dos mil doce, número 3.597 de protocolo, instada exclusivamente por la entidad Gadap Bordes, S.L., con el objeto de concretar, respecto de la finca registral 7716, si por el lindero sur de dicha finca transcurre un camino. En la solicitud

presentada, don F. J. B. S. A. y la entidad Gadap Bordes, S.L., fijan cuáles deben ser los verdaderos linderos de la finca 15.831 de Santa Brígida. Dicha fijación de realiza sin la intervención del titular registral de la finca citada, y sin el aporte de un documento público, sea notarial o judicial en proceso seguido contra el titular registral, de donde resulten dichos linderos. Por tanto, la rectificación solicitada no sería procedente por aplicación de los artículos 20 y 40 de Ley Hipotecaria, que exigen el consentimiento del titular registral o en defecto resolución judicial. Se alega por el presentante que no es necesaria la intervención del titular registral ni la orden judicial para la rectificación solicitada, amparándose en la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de octubre de 2012, donde (obiter dicta), dice que «cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido». Dicho error dice ser fácilmente demostrable de la escritura de 1976, la sentencia de la Audiencia Provincial y de la escritura de agrupación citadas anteriormente. A esta afirmación hay que hacer las siguientes precisiones • La resolución citada, no obstante contener dicha afirmación, confirmó la nota de calificación emitida, en el sentido de exigir el consentimiento del cónyuge del titular registral para practicar una rectificación en una inscripción, cuando el error lo era de concepto. • El supuesto de hecho contemplado en la Resolución es distinto del caso que nos ocupa. a. En la resolución alegada nos encontramos un título, constitución de división horizontal, que se transcribe erróneamente, dando lugar a una inscripción en el folio de la matriz distinta de la que se hace constar en el folio de una de las independientes. b. En cambio en el caso que nos ocupa el asiento de agrupación practicado es plenamente coincidente con el documento que causó la inscripción, tal y como reconoce el propio presentante al hablar de falsedad en el título. c. El error que se observa en el caso contemplado por la Resolución se prueba de un modo absoluto al cotejar el título inscrito y la inscripción practicada en la matriz con la inscripción practicada en el folio de la finca independiente. d. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el error no resulta acreditado de modo absoluto, sino que, según afirma el propio presentante, se deduce de una serie de documentos, ninguno de los cuales lo afirma de forma absoluta, dado que las sentencias ejes de toda la argumentación no citan en ningún momento a la finca 15.831. La deducción pretendida supone un juicio de valor sobre hechos, cuya calificación está vetada al Registrador, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas ocasiones, siendo objeto de valoración por parte de la autoridad judicial en proceso contradictorio en el que sea parte el titular registral que no haya prestado su consentimiento a la rectificación. e. En la resolución alegada, el documento público que causó la inscripción y que fue incorrectamente inscrito no sólo identifica el error padecido, sino que también aclara el mismo, al resultar del documento cuál debió ser el sentido de la inscripción. Por ese motivo, la rectificación puede practicarse al margen de la voluntad del titular registral. f. Pero en el caso que nos ocupa, incluso en el supuesto de poder deducir que existe un error en la inscripción practicada gracias a los documentos aportados, la aclaración del error no resulta de documentos fehacientes y auténticos, sino exclusivamente de la manifestación de la parte presentante, dado que el proceso judicial tantas veces citado no trata en ningún caso de la finca 15.831. Dicha concreción de linderos exige la intervención, voluntaria o forzada judicialmente del titular registral. Por todo ello, la Registradora que suscribe ha determinado en el día de hoy no acceder a la rectificación solicitada en base a los siguientes motivos • No consta legitimada notarialmente la firma de quien suscribe la precedente instancia • No se ha acreditado ni la vigencia ni la suficiencia de la representación alegada, ya que no se ha aportado el documento fehaciente de donde resulte la representación para su calificación por el Registrador • No se ha aportado la documentación auténtica relacionada en la instancia calificada, sino fotocopias de la misma, cuya concordancia con su original no consta. • La finca 15.831 está inscrita a

favor de persona distinta de quien suscribe la instancia aportada, no siendo posible practicar rectificación alguna sin el consentimiento de dicho titular o sin resolución judicial en que se ordene rectificación en procedimiento seguido con el titular registral. Y siendo este último defecto insubsanable se deniega la práctica de la inscripción solicitada. Fundamentos de Derecho: • Artículo 103 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 20 de junio de 2006 y 16 de noviembre de 2011. • Artículo 166 del Reglamento Notarial y 1.259 del Código Civil. • Artículo 3 de la Ley Hipotecaria • Artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. Y por considerarlo un defecto insubsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado, sin poder tomar por ello anotación preventiva por defectos subsanables, que además no ha sido solicitada. Contra esta calificación (...) Las Palmas de Gran Canaria, veinte de diciembre del año dos mil trece. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Beatriz Casero Villar».

III

Dicha calificación se notificó por telefax el día 27 de diciembre de 2013, pero (por motivos técnico-electrónicos), dicha comunicación no llegó íntegra a poder del presentante. Advertido el error padecido, se le vuelve a notificar el día 6 de febrero de 2014. Con fecha 6 de marzo de 2014, don F. J. B. S. A., actuando en nombre propio y como administrador único de la entidad «Gadap-Bordes, S.L.», interpuso recurso únicamente en cuanto al cuarto de los puntos de la calificación antes citada. En el escrito aclara que, aunque la sentencia no verse sobre la finca registral número 15.831, no puede obviarse que la misma reconoce el derecho de propiedad de los dicentes sobre las fincas registrales números 7.714, 7.715 y 7.716 de Santa Brígida. Pero lo que se solicita en la instancia es que, respecto de un acto no controvertido (la agrupación que el propietario de una de las fincas realiza con otra finca de su propiedad cuyo dominio no se discute), existe una inexactitud en la determinación de los linderos. Dicha inexactitud deriva, según aduce el recurrente, de un defecto en el título. En este caso, de la escritura pública de 20 de julio de 2001 otorgada ante la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña Aurora Ruiz Alonso, por la que se procedió a la agrupación de las fincas registrales números 7.715 y 15.830, dando lugar a la finca 15.831, en la que, según manifiesta, se falsearon los linderos haciendo suyos terrenos colindantes.

IV

La registradora emitió su preceptivo informe el día 13 de marzo de 2014, manteniendo su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.3.º, 9, 18, 20, 40, 82, 212 y 216 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2006, 10 de junio y 13 de julio de 2009 y 16 octubre de 2012, entre otras.

1. El único defecto impugnado, objeto del presente expediente, es la posibilidad de inscribir la rectificación de los linderos de una finca, partiendo de una instancia privada del solicitante que alega haberse producido una inexactitud registral basada en un defecto del título, concretamente una escritura pública en la que se alteraron las lindes de la finca controvertida.

2. Nuestro sistema hipotecario prevé los cauces para la rectificación de los asientos del Registro. A pesar de las cautelas que rodean todo el sistema registral y de la calificación que, bajo su responsabilidad, realiza el registrador, pueden producirse discordancias entre el contenido de los libros y la realidad jurídica extrarregistral, debido a

errores que se derivan de los documentos presentados y en los que éste se basa para calificar, o bien a la propia falibilidad humana. Es decir, pueden generarse discordancias y las mismas deben poder ser salvadas con posterioridad a la práctica del asiento. Ahora bien, precisamente por los potentes efectos jurídicos que despliega la inscripción, defensivos y ofensivos, y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales, toda rectificación requiere de una pormenorizada regulación que garantice que ésta se lleva a cabo con la máxima cautela. Pues, en caso contrario, se estaría dando acceso al Registro, indirectamente, a situaciones jurídicas o datos de hechos que no habrían superado el trámite de la calificación, con el consiguiente debilitamiento del sistema.

3. Es por ello que la Ley Hipotecaria dedica su artículo 40 a especificar los distintos procedimientos de rectificación, dependiendo de cuál sea el origen de la inexactitud del Registro. Concretamente, dedica su apartado c) a los casos en que la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, en cuyo caso se remite a la regulación correspondiente, y el apartado d) cuando la inexactitud procediere de «la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento» exige consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. Pues bien, en el supuesto objeto de recurso, lo cierto es que, aceptado que la incorrección deriva de un título en que se alteraron los linderos, de la documentación que se presentó a la registradora no podía deducirse ser otros que los que se reflejaron en los libros a su cargo. Es más, no sólo no pudo ella tener en cuenta otros linderos que los que se derivan del acta de protocolización de deslinde basada en una sentencia firme y que se presenta como documento para la inscripción (sin hacer referencia a la finca número 15.381), sino que no puede tampoco, ahora, proceder, sin más, a la rectificación de los lindes de una finca que ya no existe como tal, pues ha pasado por agrupación a formar parte de otra finca.

5. En efecto, no puede la registradora basar este cambio tan relevante en una mera instancia privada, que ni siquiera presenta legitimada su firma, en la que se plantea como un hecho evidente que los linderos de una finca son otros, por mucho que la finca controvertida traiga su origen tabular de otra sobre la que versa la sentencia. Rectificar este dato sin cumplir los requisitos que exige el precepto comentado (consentimiento del titular registral o resolución judicial), supondría una indefensión manifiesta para los que pudieran verse afectados por este cambio de lindes, y muy particularmente, para el titular registral de la finca en cuestión.

6. Cierto es que, en ocasiones, este Centro Directivo ha aceptado una simplificación de los requisitos para la rectificación, pero siempre en casos excepcionales y sobre la base de documentos públicos, fehacientes y auténticos que, por su naturaleza, sean independientes de la voluntad de las partes, y, además, si de los mismos resulta evidente el error cometido. Estos requisitos, cumulativos, no concurren en el presente expediente.

En diversos pronunciamientos, se ha reforzado la dicción normativa que exige para la rectificación el consentimiento de titular registral o sentencia. Así, en la Resolución de 19 de diciembre de 2006, en la cual, constando inscrita la reparcelación, no permitió rectificarla mediante una instancia privada firmada por el interesado, máxime cuando de la documentación aportada se desprendía que no había habido error del registrador al inscribir la reparcelación, sino que, según denunciaba el recurrente, se habían producido una serie de irregularidades durante la tramitación del expediente. Este supuesto presenta un claro paralelismo con el que ahora nos planteamos y nos permite llegar a la misma conclusión.

Asimismo, se puede traer a colación la Resolución de 10 de junio de 2009, en la que también se solicitaba una rectificación de linderos de una finca perteneciente a distinto dueño, concluyendo este Centro Directivo que se precisa consentimiento del titular

registral o, en su defecto, resolución judicial ex artículo 40 de la Ley Hipotecaria, pues la pretensión del recurrente implica la rectificación de una inexactitud del título que motivó la inscripción, recordando de nuevo las diferencias entre inexactitud y error registral.

Y, en la misma línea, la Resolución 13 de julio de 2009 llega a la misma conclusión, poniendo su acento en la consideración de que el error que se debate no es un error banal, como tampoco lo es la rectificación de los lindes en el caso que nos ocupa.

En definitiva, puede un asiento registral definitivo ser rectificado después de su práctica, pero siempre por los cauces adecuados al tipo de inexactitud que se pretende salvar. Y en el presente caso, es evidente, por lo señalado, que no puede hacerse la rectificación en la forma solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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