

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11517 *Resolución de 26 de septiembre 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 Boadilla del Monte, por la que se deniega la rectificación de un asiento por error de concepto.*

En el recurso interpuesto por don P. M. G. L., abogado, en representación de don J. J. A. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Boadilla del Monte, don Francisco Javier Pérez Velázquez, por la que se deniega la rectificación de un asiento por error de concepto.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don P. M. G. L. se solicita la rectificación de la inscripción 14.^a sobre la finca registral 8.778 en el Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte,

II

La instancia fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con el art. 322 de la L.H., modificado por la Ley 27 de diciembre de 2.001, le notifico la calificación de la precedente instancia suscrita por don P. M. G. L. Dicha calificación consta en la nota de despacho que se transcribe a continuación: Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte Calificada la precedente instancia, que se presentó a las 11,26 horas del día 5 de los corrientes con el asiento 1.562 del Diario 55, se suspende la inscripción solicitada por lo siguiente: Hechos. Instancia suscrita por don P. M. G. L., en representación de don J. J. A. F., titular de tres cuartas partes indivisas de la finca registral 8.778, solicitando la rectificación de la inscripción 14.^a de dicha finca por virtud de la cual se reconoce el dominio de una cuarta parte indivisa a favor de don L. L. H. con carácter presuntivamente ganancial, por su título de reconocimiento de titularidad dominical, en virtud de documento privado de 6 de julio de 2.004, elevado a público ante el notario, don Luis Carlos Troncoso Carrera el día 3 de abril de 2.014. Fundamentos de Derecho. El artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra tajantemente que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Los artículos 40, 217 y 218, de la misma Ley y 329 del Reglamento Hipotecario establecen que para el caso de haber cometido error de concepto, como se sostiene en la instancia, que el Registrador que suscribe no comparte y de ahí su actuación, su rectificación requiere el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Por tanto es preciso el consentimiento de don L. L. H. y su esposa M. P. M. F. En base a todo ello se suspende la inscripción solicitada y se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable que caducará a los sesenta días de su fecha según el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, en el tomo 499, libro 217 de Boadilla del Monte, al folio 164, finca registral número 8.778, anotación E, IDUFIR 28128000075906, en los términos que resultan de la nota simple que se adjunta. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de los Artºs 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999 (...) Contra la calificación (...) El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por don P. M. G. L., abogado, en nombre y representación de don J. J. A. F., en base a la siguiente argumentación: Que hay una equivocación en la inscripción porque lo que se inscribe es algo calificado de compraventa en la interpretación del señor registrador, pero no fue tal; Que se tiene declarado en firme en procedimiento judicial que no es un documento susceptible de transmitir el dominio, por lo que la inscripción es contraria a la realidad extrarregistral y judicial; Que la elevación a público que se hizo no implica la ejecución de acción declarativa de dominio alguna, que ha quedado presente de acción declarativa, ni se invocaba ninguna compraventa; Que la resolución judicial descarta la virtualidad transmisiva siquiera abstractamente del documento privado elevado a público que luego se registra como compraventa, y en todo caso un reconocimiento abstracto no tiene acceso al Registro; Que ni siquiera figura el precio de la compra, y Que el propio notario advertía en el documento que no era inscribible y que se insistía en el otorgamiento.

IV

No se traslada por el registrador el recurso al notario autorizante en cuanto no se recurre una escritura notarial sino una instancia privada solicitando la rectificación del Registro.

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente ante este Centro Directivo el 11 de julio de 2014 donde tuvo entrada el 14 de julio de 2014.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3º, 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria; 609 del Código Civil; 100 y 329 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 1999, 3 de octubre de 2005, 26 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 17 de enero y 23 de diciembre de 2008, 5 de enero de 2010, 7 de abril de 2011, 29 de febrero y 17 de septiembre de 2012 y 12 de julio de 2013.

1. El recurso interpuesto se limita a la negativa a la rectificación de un asiento registral por apreciación de error de concepto. El registrador considera que no hubo tal. El documento inscrito consistió en una escritura de protocolización de un testimonio de sentencia que establece la obligatoriedad de elevar a público un documento privado, lo que hacen en el mismo acto. En el documento privado don J. J. A. F. reconoce la titularidad de la mitad indivisa de dos fincas, en pago de las cantidades invertidas en ellas, sin concretar, por don L. L. H.

2. Una vez calificado el documento e inscrito, bajo la responsabilidad del registrador, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales. Por ello, la negativa a su rectificación por el titular del Registro que considera inexistente el error alegado conforme al cual la configuración jurídica del título no se corresponde con la inscripción practicada, no puede ser abordada en el cauce de este recurso.

3. De no concurrir el consentimiento de los interesados, que fueron quienes procuraron la inscripción, deberá el recurrente recabar resolución judicial que ordene la rectificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador 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, 26 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.