

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20993 *Resolución de 24 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se deniega la cancelación de una inscripción practicada.*

En el recurso interpuesto por don F. C. L. contra la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña María Pedrosa Lorente, por la que deniega la cancelación de una inscripción practicada.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don F. C. L., se solicitaba que se «proceda a la cancelación de la inscripción de la finca n.º 19.230 en el tomo: 1069, libro: 271, folio: 23, inscripción: 2 por no acompañar la escritura de 29 de enero de 2010 la licencia de segregación.»

II

Presentada el día 28 de julio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados los documentos presentados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, atendidos los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe acuerda denegar la práctica de las operaciones registrales solicitadas a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos:

Se presenta instancia privada firmada de forma manual por don F. C. L., por la que solicita la cancelación de la inscripción de la finca 19.230 del término municipal de Chinchilla de Monte-Aragón.

Se observan los siguientes defectos:

1. Los asientos del Registro de la Propiedad, se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales y no se puede practicar la cancelación de un asiento practicado sino con el consentimiento del titular registral o por Sentencia Judicial.

Fundamentos de Derecho:

De acuerdo con el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.”

Por lo tanto, practicado un asiento de inscripción, se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, y no procede su cancelación sino en los supuestos legalmente tasados.

Establece el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que “Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia

contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.”

Por otra parte, las causas de cancelación aparecen recogidas de forma tasada por el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, según el cual podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: “Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. Segundo. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho. Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley.”

Observaciones: En cuanto a los motivos de cancelación alegados, es preciso señalar que la competencia exclusiva para la comprobación de los requisitos urbanísticos y de autorización administrativa corresponde a las Administraciones Públicas y en ningún caso a los particulares. Por otra parte, a efectos meramente informativos se advierte que el artículo 193.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, establece un plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas de cinco años, que se encuentra superado.

Vistos los expresados Hechos y Fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Pedrosa Lorente registrador/a de Registro Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón a día diecisiete de agosto del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. L. interpuso recurso el día 23 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Se ratifica en el escrito presentado ante el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón el 28 de julio de 2.022 solicitando la cancelación de la inscripción de la finca n.º 19230 por no acompañar a la escritura de 29 de enero de 2.010 la licencia de segregación.

A los oportunos efectos probatorios se adjunta (...) elevación a público de documento privado de segregación y compraventa de fecha 29 de enero de 2.010 y (...) nota simple de 16 de septiembre de 2.021 acreditativa de la inscripción en ese Registro de las dependencias y corral a nombre de Dña. N. M. P., una de las personas otorgantes de la escritura de 29 de enero de 2.010.

Segunda. La Registradora de la Propiedad observa los siguientes defectos: “Los asientos del Registro de la Propiedad, se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales y no se puede practicar la cancelación de un asiento practicado sino con el consentimiento del titular o por sentencia judicial” y expresa en los fundamentos de derecho que practicado un asiento de inscripción, se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales, y no procede su cancelación sino en los supuestos legalmente tasados.

En este supuesto procede la rectificación de oficio porque la inscripción se ha debido, lo que se dice con el debido respeto, a la actuación equivocada de la Registradora, que ha procedido a inscribir una segregación obviando la advertencia que consta en la escritura de 29 de enero de 2010 y toda la legislación que es aplicable a la exigencia de licencia de segregación o la declaración municipal de innecesariedad a la hora de inscribir segregaciones [sic].

Tercera. Respecto a que la competencia exclusiva para la comprobación de los requisitos urbanísticos y de autorización administrativa corresponde a las Administraciones Públicas y en ningún caso a los particulares y que el artículo 193.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha establece un plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas de cinco años, que se encuentra superado, manifestar que aunque los Registradores consideren que está prescrita la acción para la restauración de la legalidad urbanística, tienen que exigir para la inscripción declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de la legalidad o su situación de fuera de la ordenación o similar, lo que en este caso no se ha hecho tampoco.

Resolución de 13 de febrero de 2019, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “En consecuencia no cabe sino confirmar la calificación registral en cuanto a la exigencia de la correspondiente licencia de segregación, declaración municipal de innecesariedad o, en su caso, declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística, en los términos antes expuestos, como medida preventiva tendente a evitar la formalización y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su actuación, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, 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, 18 de enero y 8 de mayo de 2013 y 28 de marzo de 2014.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para ordenar la cancelación de una inscripción ya practicada, solicitada mediante una instancia en la que se alega la falta de licencia administrativa de la segregación titulada e inscrita.

2. A tal efecto debe recordarse que constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria determina que «la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo

esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...)

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.»

Aun en el supuesto de que se entendiera que estuviéramos ante un error de concepto, el artículo 217 de la Ley Hipotecaria dispone que «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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.»

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, 24 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.