

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16351 *Resolución de 27 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 5, por la que se deniega la rectificación y cancelación de un asiento registral y una nota marginal de segregación.*

En el recurso interpuesto por don A. T. R., abogado, en nombre y representación de doña F. F. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5, don Francisco Javier Gómez Gállico, por la que se deniega la rectificación y cancelación de un asiento registral y una nota marginal de segregación.

Hechos

I

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria aprobó definitivamente, con fecha 31 de octubre de 1997, el Proyecto de Compensación correspondiente al Sector 5, Polígono II de Suelo Urbanizable Programado (...), incluyéndose como fincas aportadas, entre otras, un estanque con su terrera en (...), con una superficie de 1.342,85 metros cuadrados y un trozo de terreno en (...), de 11.124,09 metros cuadrados, identificadas como fincas 153-b y 156, la primera titularidad de la entidad «Las Palmas Bus, S.A.» y de los hermanos don P. y don F. T. M., y la segunda de dichos hermanos T. M. Ambas fincas estaban totalmente afectadas dentro del Plan Parcial.

En dicho proyecto de compensación se hizo constar que ambas fincas fueron adquiridas por los indicados titulares por compra, previa segregación, a los esposos don A. G. H. y doña C. G. M., mediante documento privado de fecha 17 de noviembre de 1977, elevado a público en escritura otorgada el día 22 de octubre de 1993 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, con el número 3.198 de protocolo. Dicha finca fue incluida en el proyecto de compensación como finca de origen, procediendo por segregación de la finca registral número 9.800 de la Sección Segunda, antes número 21.999 debido a un traslado desde la Sección Primera, y siendo objeto de reparcelación.

En la escritura de elevación a público de documento privado se incluyó además la transmisión a la entidad «Las Palmas Bus, S.A.» de una porción de terreno de 22.204,06 metros cuadrados, que fue inscrito con fecha 18 de diciembre de 1998 bajo el número de finca registral 46.303 de la Sección Tercera. En el proyecto de compensación se incluían 19.389,78 metros cuadrados (finca aportada bajo el número 157), además del referido estanque de 1.342,85 metros cuadrados, procediéndose a la cancelación parcial de la finca 46.303 en cuanto a ambas superficies, con fecha 9 de febrero de 1999.

Dicha entidad se encontraba adherida al proyecto de compensación, habiéndole sido adjudicada una participación del 15,58% de la parcela de resultado identificada bajo el número 100, además de la indemnización económica que figura en el apartado VII del repetido proyecto. Actualmente, en virtud de convenio urbanística, dicha parcela 100 figuraba inscrita a favor del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Los hermanos T. M. no se encontraban adheridos al proyecto, por lo que las fincas de su titularidad real identificadas bajo los números 153-b y 156 fueron compensadas con la adjudicación a favor de la junta de compensación de la finca de resultado número 90, correspondiéndose con una participación de 0,7435% y 12,3812% de la misma. Además, se acordó la indemnización económica a su favor de la cantidad que

figura en el apartado VII del proyecto. La inscripción a favor de la junta de compensación de dicha finca número 90 fue practicada «sin perjuicio de la expropiación forzosa» de los titulares registrales no adheridos, con fecha 9 de febrero de 1999.

Con fecha 12 de junio de 2002, fue presentada nuevamente la reseñada escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día 22 de octubre de 1993 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, con el número 3.198 de protocolo, a efectos de inscribir una parcela de 11.102,33 metros cuadrados a favor de los hermanos T. M., por iguales partes entre ellos, previa segregación de la finca número 9.800 de la Sección Segunda.

Dicha escritura fue inscrita con fecha 1 de agosto de 2002, bajo el número de finca registral 66.479 de la sección Tercera, en cuanto a la superficie de 3.346,56 metros cuadrados, superficie coincidente con el resto que quedaba en la finca matriz, y se suspendió en cuanto al exceso de 7.755,77 metros cuadrados, por falta de inscripción previa a favor de los transmitentes, estando además dicha superficie incluida en el ámbito geográfico del proyecto de compensación y siendo objeto de reparcelación, lo que supondría incurrir en una doble inmatriculación.

Posteriormente, con fecha 29 de agosto de 2012, fue presentada bajo el asiento 1.112 del Diario 116, el acta de ocupación respecto del estanque identificado bajo el número 153-b, en la que se hizo constar que «se encuentra consignada en la Caja General de Depósitos de la Delegación de Economía y Hacienda de Las Palmas, la cantidad de 104.390,86 euros, que asciende al valor establecido en la aprobación definitiva del proyecto de tasación conjunta para la finca (...) sin perjuicio de la cuantía que en su caso pudiera fijar la Comisión de Valoraciones de Canarias».

Dicho documento fue calificado negativamente el día 4 de septiembre de 2012 por el registrador por los siguientes defectos subsanables: «1) No cabe inscribir en el Registro de la Propiedad el acta de ocupación y pago mientras no sea firme. Para eso es preciso que la determinación del justiprecio de la expropiación en vía administrativa. El artículo 53 de la Ley de Expropiación forzosa considera que el acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros Públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada. Admite que el acta de ocupación, acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá iguales efectos, incluso que los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, como señala la Resolución de la DG Registros y Notariado de 14 de octubre de 2005 el previo pago en los supuestos de expropiación es requisito constitucional, de manera que ese pago debe ser firme en vía administrativa (en caso de Canarias fijado por la Comisión de Valoraciones de Canarias). No impide la inscripción que se interponga recurso contencioso administrativo contra el justiprecio fijado en vía administrativa, pero sí que éste no sea firme. Del propio título presentado resulta que este trámite está todavía pendiente de cumplimiento por lo que no procede la inscripción porque todavía no se han cumplido las exigencias de título y modo existente en nuestro ordenamiento jurídico (cfr. artículo 609 Código Civil). Este defecto puede subsanarse acompañando la resolución de fijación del justiprecio firme por la Comisión de Valoraciones y la rectificación del acta de ocupación y pago por el que resulte que se ha consignado dicha cantidad en el caso que sea superior a la fijada por el Ayuntamiento (...) 3) Falta acreditar la aceptación como beneficiario de la expropiación por parte de la Junta de Compensación, pues su presidente no comparece en el acta de ocupación y pago. Aunque la expropiación la haga el Ayuntamiento en beneficio de la Junta de Compensación, no cabe practicar en el Registro de la Propiedad ninguna inscripción a favor de una persona física o jurídica sin su aceptación en documento público o en su defecto sin la correspondiente resolución judicial (véase artículos 9 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y la Junta de Compensación está

representada legalmente por su presidente, no por el Ayuntamiento. Deberá igualmente acreditarse la vigencia del cargo del Presidente».

Mediante sentencia dictada el día 14 de julio de 2015 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 6 de Las Palmas de Gran Canaria, en el procedimiento ordinario número 88/2013, se declaró la nulidad del acta de ocupación de la finca número 153-B, afectada por el expediente expropiatorio AN/60, debiendo adoptarse por la Administración todas las medidas correspondientes para restablecer la situación registral, catastral y jurídica sobre la finca. La misma no contenía ningún mandato dirigido al registrador, ni ordenaba directamente rectificación alguna en el Registro de la Propiedad.

En el apartado 3 de la parte dispositiva del auto dictado el día 15 de julio de 2021 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 6 de Las Palmas de Gran Canaria, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 19/2019, se decía: «Ordeno al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria que adopte en el plazo de 2 meses todas las medidas correspondientes para restablecer la situación jurídica y registral de la 153 B, cancelándose la inscripción registral a favor del Ayuntamiento». Testimonio de dicho auto fue presentado en ese Registro bajo el asiento 838 del Diario 151, habiendo resuelto el registrador no practicar la cancelación de la inscripción a favor del Ayuntamiento de conformidad con el apartado 3 de la parte dispositiva primera de la precedente sentencia.

Con fecha 11 de mayo de 2022 fue expedida una certificación solicitada por don L. P. C., en representación de la «Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.», relativa al historial registral de la finca 9.800 de la Sección Segunda, y 46.303, 46.615, 46.617 y 66.479 de la Sección Tercera. En dicha certificación se advirtió que «cualquier rectificación del Proyecto de Compensación correspondiente al Sector 5, Polígono II de Suelo Urbanización Programado (“...”), que ya es firme y consta inscrito, exigirá la tramitación de nuevo del expediente de reparcelación por la Junta de Compensación, con intervención de todos los titulares registrales o escritura pública con el consentimiento de todos ellos. También podrá rectificarse mediante ejecutoria judicial de rectificación de asientos dictada en procedimiento seguido contra todos los titulares registrales afectados (art. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).»

II

Se presentó el día 3 de marzo de 2023 en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5 un escrito suscrito por don A. T. R., abogado, actuando en nombre y representación de doña F. F. S., en el que se solicitaba la «rectificación de asiento registral por error de concepto en la práctica de la Nota de afección e Inscripción 3.^a relativas de la Finca 9.800», acompañado a dicho escrito: fotocopia de la escritura otorgada el día 22 de octubre de 1993 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José Manuel Die Lamana, con el número 3.198 de protocolo; testimonio judicial sellado y sin firmar, con incorporación de la certificación expedida el día 13 de noviembre de 1997 por la que se aprueba el Proyecto de Compensación correspondiente al Sector 5, Polígono II de Suelo Urbanizable Programado (...); testimonio judicial con firma electrónica, sin código seguro de verificación, de las sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el recurso número 447/2001, y por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en su Sección Séptima, en el recurso de casación número 2254/2003; testimonio judicial con firma electrónica y código seguro de verificación, de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 6 de Las Palmas de Gran Canaria, en el procedimiento ordinario número 88/2013; copia de la certificación expedida el día 11 de mayo de 2022 por el registrador de la Propiedad, con firma electrónica y código seguro de verificación; fotocopia de la certificación expedida el día 15 de octubre de 2007 por don Antolín Cacheiro Couto, entonces registrador de la Propiedad titular de Las Palmas de Gran Canaria número Cinco; fotocopia de la escritura

de constitución de la junta de compensación como entidad colaboradora, otorgada día 17 de abril de 1996 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria el don Ángel Enríquez Cabrera, con el número 1.226 de protocolo, y fotocopia de la escritura de poder de representación procesal otorgada el día 4 de enero de 2022 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 33 de protocolo, siendo dicha documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certifico que presentado el día 3 de marzo de 2.023, un escrito suscrito en esta Ciudad con la misma fecha por Don A. T. R., bajo el asiento número 127 del Diario 157, número de entrada 1505, y calificado conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la inscripción de la rectificación solicitada por los siguientes

Hechos:

1. Se solicita que se practique de oficio la “rectificación de asiento registral por error de concepto en la práctica de la nota de afección e inscripción 3.^a relativas de la finca 9.800”. Las mismas hacen referencia a la superficie de 17.864,58 metros cuadrados, que corresponde a la suma de las cabidas de las fincas de origen identificadas con los números 152 (6.740,49 metros cuadrados) y 156 (11.124,09 metros cuadrados) del Proyecto de Compensación.

2. Dicha pretensión ya ha sido formulada anteriormente, mediante escritos de fechas 9 de febrero de 2.018 y 21 de febrero de 2.020, presentados los días 20 de marzo de 2.018 y 26 de febrero de 2.020, bajo los asientos 438 del Diario 136, y 250 del Diario 144.

3. Se indica que la expresada superficie de 6.740,49 metros cuadrados debió ser cancelada en la finca registral número 1.865, y no en la registral número 9.800, por lo que se pretende la rectificación de oficio de los asientos practicados en tal sentido.

4. En el proyecto de compensación se incluyó como finca aportada la identificada como finca número 152, una parcela de terreno de 6.740,49 metros cuadrados, cuya titularidad correspondía a Doña T. P. M., y a los hermanos Doña B., Don J., Doña C., Doña N. y Doña M. C. M., quiénes la habían adquirido en virtud de adjudicación por liquidación de gananciales y herencia de Don A. C. C., haciéndose constar que dicha parcela procedía de la finca registral número 9.800, inscrita a favor de Don A. G. H. y Doña C. G. M.

5. La referida finca registral número 1.865 figura actualmente inscrita, con la cabida de 6.203,03 metros cuadrados, a favor de los esposos Don A. C. C. y Doña T. P. M., sin que en los Libros de este Registro figuren inscritos los documentos que se indican en el epígrafe “titulación” de la finca identificada como número 152 del Proyecto de Compensación.

6. Los esposos Don A. C. C. y Doña T. P. M. adquirieron por compra a Don J. F. M. y Doña M. R. T. una parcela de terreno sita donde llaman (...), con una superficie de 12.698,11 metros cuadrados, mediante escritura otorgada en esta Ciudad el día 22 de enero de 1.964 ante el Notario Don Juan Zabaleta Corta, bajo el número 480 de protocolo. Dichos vendedores Don J. F. M. y Doña M. R. T. habían adquirido a su vez dicha parcela por compra a Don A. G. H., en escritura otorgada en esta Ciudad el día 13 de marzo de 1.962 ante el Notario Don Juan Zabaleta Corta, aclarada y complementada por otra autorizada por el mismo Notario con fecha 27 de diciembre de 1.962. Las indicadas escrituras fueron inscritas en este Registro, motivando las inscripciones 2.^a y 3.^a de la finca registral número 1.865.

Fundamentos de Derecho

Artículos 1, 40, 82 y 217 de la ley hipotecaria y 17 de su Reglamento.

Para rectificar errores de concepto en el Registro de la propiedad, supuesto que se hayan producido, se precisa el acuerdo unánime de todos los interesados y del

registrador, y en su defecto resolución judicial firme en procedimiento entablado contra todos los interesados afectados.

El artículo 217, párrafo primero, 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 rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”.

En el caso particular de este expediente deberá prestar su consentimiento para la rectificación solicitada el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, o bien que se dicte resolución judicial firme contra el citado Ayuntamiento en el que se ordene la rectificación de la reparcelación llevada a cabo por la Junta de Compensación del Polígono II del Sector Cinco (...) de donde resulta el presunto error producido.

Como ha reiterado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anterior Dirección General de los Registros y del Notariado) (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, 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.

Por otra parte, toda la documentación aportada se basa en fotocopias, careciendo todo el expediente del requisito de fehaciencia exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada por el presentante.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Gállego registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 5 a día diez de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. R., abogado, en nombre y representación de doña F. F. S., interpuso recurso el día 14 de abril de 2023 manifestando, resumidamente, lo siguiente:

«(...) Y no como parece indicar en la calificación recurrida en la reparcelación llevada a cabo por la JC, pues no se trata, como parece entender, de rectificar una determinación concreta del PC basado en el principio de subrogación real, cuya tramitación pudiera realizarse eventualmente a través de un procedimiento administrativo y permitir incluso la alteración registral por respetar el contenido sustancial del PC, sino que dicho título PC no contenía transmisión o mutación jurídico-real alguna que pudiera para servir de causa de la atribución patrimonial inscrita a titularidad del Ayuntamiento, cuya consecuencia es la negación del dominio sobre la finca 46.541 y su posterior división a los actuales titulares registrales, por nulidad de su adquisición, y el reconocimiento del mismo a favor de los Sres. T. en la finca 66.479 y la superficie de lo que era un estanque indiviso con la entidad LPABUS.

Tampoco es necesario solicitar judicialmente la rectificación para poner fin a la lesión de los derechos de los legítimos titulares, ni acudir al procedimiento general de rectificación, cuando como es el caso los errores de concepto resultan claramente de los propios asientos y de los datos que obran en el Registro.

Así se ha pronunciado de modo uniforme y reiterado la D.G.R.N. y ahora de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con remisión a la STS 28 de febrero de 1999, y a las diversas resoluciones dicha Dirección General así lo han

admitido (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012), de modo que no es necesario el consentimiento de los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la práctica del error padecido al resultar claramente del asiento erróneo porque el error de concepto se ha cometido por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro y resulta claramente de los asientos. Los titulares registrales posteriores forzosamente han de quedar afectados por cancelación de la afección e inscripción 3.^a en la finca 9800, porque los derechos registrales los han ostentado por error de concepto del Registrador, con total conocimiento de su ilegitimidad, cuando además se han beneficiado con inexistentes fincas registrales a sabiendas de carecer de derecho y dominio alguno.

En el presente caso se acreditó que se concurrían todos los requisitos para la rectificación solicitada.

1. Al quedar contundentemente demostrado el error de concepto de la inscripción de cancelación practicada por el Registrador, alterando y variando el sentido y contenido jurídico del título, rompiendo el tracto sucesivo, sin conocimiento ni del titular registral ni del que estaba pendiente de inscripción, por solo uno de los motivos anteriores no estaba habilitado el Sr. Registrador para practicar asiento alguno de inscripción en virtud del PC, pero contrariamente con la cascada de errores el Registrador practicó la ilegítima inscripción 3.^a de la Finca 9800.

2. Al haberse probado de modo absoluto que la escritura pública de propiedad de los Sres. T., pendiente de inscripción, era de conocimiento de la JC, del Ayuntamiento y del Registro, como constaba en el título -Certificación del secretario municipal de la aprobación del PC de la JC que motivó la práctica del asiento de cancelación de la finca 9800, en vez de la inscripción del título mediante la apertura de folio registral.

3. La propiedad está más que acreditada con documento fehaciente mediante escritura pública de compra ante el Notario D. José Manuel Die Lamana el 22 de octubre de 1993.

4. La escritura del año 1.993 es independiente de la voluntad de todos los que constituyeron la JC, cuyo PC fue título formal por la certificación del Secretario Municipal. FSMSL presidente de la JC y Ayuntamiento son beneficiarios del perjuicio ocasionado a los Sres. T., por los errores del Registrador que eliminó el derecho que por título legítimo tenían y tienen. No es necesario el conocimiento y menos aún el consentimiento de los titulares de las fincas inscritas por error del Registrador al practicar asientos por la certificación de un PC y convenios, cuando en estos títulos no se había producido la transmisión de la finca 9.800. Por tanto, no caben las inscripciones de los asientos de cesión por la JC al Ayuntamiento, ni de éste a FSMSL ni a LPABUS, presidente y tesorero de la JC, pues obviamente, siendo los causantes de los títulos son concedores de su absoluta falta de legitimidad que por ello no precisa de notificación y menos aún de conocimiento, repetimos.

Puesto de manifiesto de forma absoluta, por título fehaciente, totalmente independiente del que lo causó y que según todo lo dicho debería dar lugar, sin más, a la rectificación de los asientos del Registro en favor de los únicos titulares, anulando la inscripción 3.^a de la finca 9800 para la inscripción de la totalidad del título de los Sres. T., por ser su derecho independientemente de la voluntad de quienes, precisamente, lo hicieron desaparecer contra todo derecho.

Admitido que el asiento de cancelación parcial de la finca 9800 por la certificación administrativa del PC se practicó por error de concepto, es posible que el Registrador, autónomamente, y por apreciación del error cometido pueda corregir, por sí mismo y por vía de lo establecido en el artículo 217 LH, los asientos en cuestión. Así lo tiene declarado reiteradamente la DGRN, ahora Centro directivo de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que admite la rectificación, cuando a sensu contrario este meridianamente claro el error cometido, como acontece en este caso.

Por tanto, se dan todos los requisitos para la rectificación del error, pues se aporta escritura pública de compraventa del año 1993 (...), por la cual los Sres. T. y LPABUS elevan a público el contrato privado de compra de la finca 9.800 a D. A. G. H. y señora, titulares registrales de la finca adquirida. A su vez consta en los asientos del Registro la segregación de la finca 9.800 de LPABUS. Se aporta y consta también en el Registro la certificación administrativa del PC y que es a su vez el título formal y material de la inscripción que causó erróneamente la cancelación de la citada finca, siendo ello suficiente para inferir los errores de concepto por parte del registrador.

Por todo ello, no puede estar legitimado registralmente, ni protegido por la fe pública registral aquellos titulares que no han adquirido, por no existir acto ni contrato que transmitiera la finca 9800, y debe cancelarse la inscripción 3.^a de la finca 9.800 por defectos del asiento (no del título), que al ser inexacto por error de concepto faculta a esta cotitular del derecho a ejercitar la acción de rectificación del Registro (arts. 40.c), 216 y 217 LH), a fin de que se practique la inscripción registral de la totalidad del legítimo título de adquisición de la finca 9.800.

En base al artículo 217 de la LH, el asiento registral de los títulos (PC y Convenio) que motivaron las inscripciones citadas bastan para rectificar el error de concepto del Registrador en la práctica de las mismas.

En definitiva, la calificación debe ser anulada puesto que el error de concepto del Registrador resulta del asiento de presentación núm. 703 del Diario 50 de ese Registro, en cuya virtud se practicó la nota marginal y la inscripción 3.^a en la finca 9800. Resultando claramente de dichos asientos registrales el error de concepto cometido por el Registrador que puede ser subsanado por la práctica de la inscripción de cancelación de dicha nota e inscripción 3, por resultar nítidamente del asiento de presentación, de la nota marginal y de la inscripción 3. Bastando para ello la presentación del título que operó el asiento núm. 703 de Diario 50 -Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del Proyecto de compensación de la Junta de Compensación del Polígono III, del Plan Parcial (...), Sector 5, que en ese Registro consta y que además se acompaña a esta solicitud (...)-, conforme a lo establecido en los artículos 315, 317, 318 y 327 del RH. Y en consecuencia, la cancelación de la inscripción 1.^a de la finca 46.541 y las inscritas en base a la inscripción 2.^a de la misma, por no solo devenir del error cometido en la inscripción 3.^a de la finca 9800, sino también por error de concepto en dichas inscripciones.

Resultando, por tanto, repetimos, claramente, los errores de concepto cometidos por el Registrador de entonces, pues en virtud de dicho asiento no le estaba permitido la práctica de la nota marginal ni la respectiva inscripción 3.^a en la Finca 9800, éstas pueden y deben ser canceladas en el Registro de la Propiedad al que me dirijo, y de no atender el Registrador a esta solicitud pasaría a incurrir en responsabilidad por los daños ocasionados a los propietarios que con título legítimo están privados del pleno ejercicio del derecho de disposición de su propiedad (no inscripción de la cabida total de su título de dominio, a efectos hipotecarios, etc.), por los errados asientos que publica ese Registro.

Conforme a lo establecido en los citados artículos 2, 6, 18, 20, 21, 38, 39, 40.c), 82, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria, artículos 315, 317, 318 y 327 del RH, y en los artículos 1, 2.b) y c), 5, 7.4 y 11, 8.1, 9.1, 13, 18.1 y 3, 21, 23, 24 y 25 del RD 1093/1997, artículo 111.1 del RGU de 1978, artículo 609 del Código Civil, artículos 9.3 y 33 de la CE, en los términos argumentados en nuestra solicitud, que se consideran infringidos en la calificación recurrida.

La cancelación de la nota e inscripción tercera ha de llevar a dejar sin efecto la suspensión en la finca 66.479 con el asiento de su cabida, según corresponde a la escritura pública de compra, único título susceptible de inscripción en la finca 9800.

No es de recibo que el registrador se permita denegar la solicitud de mi mandante porque el Ayuntamiento es titular y existen interesados afectados de un proyecto llevado a cabo por una JC, sin justificación a título ni a finca registral cuando los datos y

contenido del registro y más aún la STS de 19 de junio de 2006 (casación 2254/2003), demuestran apodícticamente que se equivoca.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 6, 18, 19 bis, 20, 21, 38, 39, 40, 82, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria; 33, 315, 317, 318 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1991 y 28 de febrero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 3 de marzo y 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 31 de mayo, 4 de septiembre y 3 de octubre de 2012, 11 de noviembre de 2013, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 6 de julio de 2015 y 4 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021 y 24 de enero de 2022.

1. La cuestión a resolver en este expediente debe ceñirse a si en el hipotético supuesto de que existiera una inscripción errónea por haberse puesto la nota marginal de aportación a una junta de compensación en una finca que en realidad no se aportó y que pertenecía, según el recurrente, a persona distinta y a finca diferente de las realmente afectadas por el procedimiento de compensación, cabe rectificar la nota marginal y cancelar la aportación en virtud de instancia del interesado, sin consentimiento de todos los interesados afectados, ni resolución judicial expresa al efecto, y sin modificación del título reparcelatorio.

2. Con carácter previo es necesario examinar la pretendida falta de motivación de la nota de calificación recurrida que alega el recurrente.

Como ya señalara este Centro Directivo en Resolución de 25 de octubre de 2021, «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso».

En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y ha fundado aquellos en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

En el escrito del recurrente se alegan sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-administrativo en que se devuelven al órgano administrativo resoluciones inmotivadas, pero, además de que la calificación de la instancia exigiendo la rectificación está suficientemente motivada, debe recordarse que las calificaciones registrales, versan sobre asuntos civiles y no contenciosos y ello porque tienen distinta naturaleza jurídica (civil y administrativa a la vez) y, sobre todo, defienden derechos que están bajo la salvaguardia de los tribunales.

No ha lugar por ello a la aceptación del motivo de nulidad de la calificación por falta de motivación.

3. El error de concepto que el recurrente considera producido en el Registro de la propiedad, deriva en el caso que nos ocupa de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior al actual que califica. Se pretende su rectificación por el registrador titular actual, en virtud de instancia en base a una sentencia dictada en un proceso contencioso-administrativo que, como señala acertadamente el registrador que realiza la calificación recurrida, no contiene ningún mandamiento directo dirigido al registrador de la Propiedad, sino que se limita a ordenar a la Administración que «adopte todas las medidas correspondientes para restablecer la situación registral, catastral y jurídica del recurrente», pero sin que el Ayuntamiento haya presentado rectificación alguna del proyecto de compensación inscrito.

En el supuesto de existir el error que quiere demostrar el recurrente, se precisaría para practicar la rectificación de las inscripciones practicadas la modificación del título reparcelatorio que las motivaron, con intervención de los titulares registrales que quedarían afectados por la rectificación y cancelación pretendida, tanto por exigirlo los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria, como el 82 de la misma, máxime cuando el supuesto error resultaría, según el recurrente, no solo del asiento a rectificar, sino de otros documentos, unos existentes en el Registro y otros no.

Para la rectificación por error de concepto, se requiere el consentimiento de los interesados o resolución judicial conforme a los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria, salvo que el error resulte directamente del asiento, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la rectificación del error de concepto en la forma y por los cauces de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 4 de septiembre de 2018).

Si el registrador hubiera actuado de forma distinta a como lo hizo, rectificando los asientos sin el consentimiento de todos los titulares afectados, cuáles son los que señala el mismo registrador en su nota y en su informe (Ayuntamiento, Junta de Compensación y la entidad «Félix Santiago Melian, S.L.»), habría conculcado el derecho a la tutela judicial y la proscripción de la indefensión proclamada por el artículo 24 de la

Constitución Española y que tiene su reflejo registral en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria.

En el sentido apuntado cabe citar la Resolución de este Centro Directivo de 16 de julio de 2015, que señaló que no cabe rectificar la inscripción de la superficie que consta en varios asientos y en una nota marginal de segregación y de resto basándose el titular registral en una instancia en que se dice que hubo un error en la calificación registral que dio lugar a la inscripción en sucesivos asientos, pues el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y requiere el consentimiento del titular registral o resolución judicial, y por consentimiento del titular no debemos entender, exclusivamente, el del titular registral del dominio sino, conforme al propio artículo 40, el de «todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho», y llegamos a la misma conclusión si aplicamos el artículo 217 de la Ley Hipotecaria y si tenemos en cuenta los principios de salvaguardia judicial de los asientos del Registro (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), siendo que en el presente caso, las inscripciones que se trata de rectificar efectivamente perjudican al titular registral de dominio, pero indudablemente también benefician al favorecido por la segregación (tanto la ya inscrita como la pendiente de inscribir y relacionada en la nota marginal), cuyo consentimiento sería imprescindible para lograr la rectificación, y lo anterior debe además ponerse en relación con la doctrina de la inadmisibilidad del consentimiento formal cancelatorio, enunciada, entre otras, por Resolución de 25 de septiembre de 2014.

Lo mismo viene a decir la Resolución de 4 de septiembre de 2012, según la cual constando inscrito el exceso de cabida de una finca que se consignó en el Registro por certificación catastral, queda ya el asiento bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede pretenderse su cancelación o la rectificación de la superficie por una instancia privada, pues si se trata de un error, la inexactitud tendría que rectificarse por la vía del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, es decir, por el consentimiento del titular registral o resolución judicial contra el mismo. Dicha Resolución fue confirmada por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Oviedo de 18 de enero de 2013, en juicio verbal.

Debe destacarse que el propietario no adherido a la junta de compensación, que impugnó la expropiación de sus terrenos y que ahora pretende su restitución, no anotó preventivamente la demanda, lo que hubiera podido producir una eficacia de la misma frente a los posteriores adquirentes de las fincas de reemplazo.

Se confirman por tanto los defectos alegados por el registrador en cuanto a la necesidad de que intervengan todos los interesados afectados por tener derechos inscritos a su favor y que se rectifique el título formal administrativo que según el recurrente contiene los errores cuya rectificación se pretende.

4. Acerca de los límites del objeto del recurso.

Indirectamente se pretende por el recurrente, a través de la documentación presentada, que el registrador realice una nueva calificación del asiento que se pretende rectificar, lo cual, como se ha señalado, solo es facultad de los tribunales al estar bajo su salvaguardia.

El recurso debe limitarse a rebatir los defectos señalados en la nota, sin que sea dado al recurrente introducir nuevas cuestiones (artículo 322 de la Ley Hipotecaria) y, al propio tiempo, impide al registrador introducir defectos nuevos en el informe elevado a este Centro Directivo (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de julio de 2013), lo que no implica que no pueda introducir argumentos apoyando o aclarando lo dispuesto en la calificación, ya que el informe es un trámite en que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, tal como señalan las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de febrero de 2012, 14 de julio de 2017 y 26 de octubre de 2018.

Este Centro Directivo, por otro lado, no puede entrar en el fondo del posible error, objeto de abundante controversia judicial, que señala el recurrente, cosa que sí pueden

hacer, llegado el caso, los tribunales para decidir acerca de la rectificación (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1988, 11 de junio de 1989 y 2 de marzo de 1991).

5. Acerca de los documentos auténticos en el Registro de la Propiedad.

El defecto señalado por el registrador relativo a este extremo también ha de ser confirmado.

Basta con acudir a los artículos 34 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el primero de los cuales establece que «se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos». La norma se extiende a todos los asientos que se extienden en los libros del Registro, sin exclusión de ninguno: inscripciones, cancelaciones, anotaciones, notas marginales, asientos de presentación, etc.

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, 27 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.