

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6156** *Resolución de 13 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 15, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca registral, cuya georreferenciación está inscrita, por no acreditarse el título de adquisición de la franja lindante con el sur, descrita como un pasaje.*

En el recurso interpuesto por don J. I. M., abogado, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña Isabel González García, por la que se deniega la rectificación de la descripción de una finca registral, cuya georreferenciación está inscrita, por no acreditarse el título de adquisición de la franja lindante con el sur, descrita como un pasaje.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 13 de septiembre de 2022 por el notario de Barcelona, don Lluís Jou i Mirabent, con el número 1.810 de protocolo, el Arzobispado de Barcelona procedió a la rectificación de la descripción de la finca registral número 34.256/N, antes 7.787 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, respecto al lindero sur, que en el Registro se describía como pasaje del que le correspondían dos tercios, según el Catastro.

Manifestaba el Arzobispado, debidamente representado, que dicha descripción era inexacta y solicitaba su rectificación declarando que la descripción correcta del lindero sur era un pasaje particular y propio y por medio suyo, con una finca de cierta calle. No se modificaba la superficie ni la georreferenciación inscrita en el Registro. Manifestaba el Arzobispado que había investigado la descripción, realizada ante el notario en la escritura reseñada, y que el arquitecto y el ingeniero que hicieron el informe cometieron un error. El Arzobispado, debidamente representado solicitó certificación registral de la finca colindante por el sur con la registral 34.256/N, de la que resultaba que esta finca colindaba por el norte con pasaje particular, que correspondía íntegramente con la finca hoy propiedad del Arzobispado.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos y fundamentos jurídicos.

Tal como dice el Exponen II, la finca 34256/N, antes 7787, actualizó su descripción y se inscribió su representación gráfica en base a los documentos otorgados por el Arzobispado de Barcelona en 2018.

La certificación catastral refleja la misma superficie de la parcela que el registro y, respecto al pasaje, coincide con la descripción registral de la finca.

Para rectificar el redactado del linde sur de la finca en relación a la mención que hace a la propiedad del pasaje particular, hay que acreditar debidamente la adquisición del pasaje por el Arzobispado y el consentimiento del actual titular.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel González García registrador/a de Registro Propiedad de Barcelona 15 a día diecisiete de octubre del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. I. M., abogado, interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. La calificación negativa registral recurrida, manifiesta que para rectificar el redactado de la confrontación Sur de la finca en relación con la mención que hace a la propiedad del pasaje particular, es necesario acreditar debidamente la adquisición del pasaje por el Arquebisbat y el consentimiento del actual titular.

Segundo. En la escritura de rectificación se indica y se acredita lo siguiente:

- a) No hay ninguna finca colindando con el pasaje que conste que tiene inscrito en el registro de la propiedad ningún derecho de dominio sobre parte del pasaje.
- b) La finca colindante de calle (...) (descripción antes de ser dividida) dice que por el Norte, confronta con pasaje particular (...)

Esta finca que confronta con pasaje particular, no dice que el pasaje sea del todo o en parte de su propiedad, sino que confronta con él y además dice que es particular, y no puede ser de nadie más que de la otra finca, propiedad del Arquebisbat de Barcelona.

Tercero. No se puede pedir al Arquebisbat de Barcelona que acredite la adquisición de parte del pasaje y el consentimiento del actual titular, porque no existe ningún propietario que ostente ningún derecho sobre el pasaje tal y como se ha acreditado.

Cuarto. El pasaje es parte de la finca registral del Arquebisbat de Barcelona y se firmó escritura de rectificación debido al error de mención de una arquitecto que manifestó que el pasaje era de propiedad del Arquebisbat en 2/3 partes.

Esta mención no debería haberse inscrito de acuerdo con el artículo 29 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. El artículo 20 L.H. en su primer párrafo dice claramente que para inscribir derechos reales tendrán que constar previamente inscritos.

El pasaje está debidamente inscrito, pero por error en 2/3 partes solo y se ha acreditado que la única finca que podría tener el 1/3 del pasaje inscrito, es la finca colindante (...) y no lo tiene inscrito y además dice que linda con Pasaje particular.

Éste es evidente que es de propiedad del Arquebisbat como parte integrante de la finca registral 34.256, en su totalidad y que por un error de mención del arquitecto se inscribió en tal solo 2/3 partes.

Sexto. El hecho de que coincida registro y catastro en la superficie y al dejar fuera de la propiedad el tercio del pasaje se debe a que el catastro se modificó al presentarse la escritura con la confrontación Sur equivocada donde establecía la propiedad de 2/3 partes del pasaje.

Por todo esto,

Solicito, tenga por presentado el presente Recurso y se proceda a tramitarlo con la finalidad de inscribir la escritura de Rectificación para que el pasaje conste en su totalidad inscrito a favor del Arquebisbat de Barcelona.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 40, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 2012, 15 de julio de 2015, 22 de noviembre de 2016 y 7 y 29 de noviembre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2022.

1. En el presente recurso se discute si puede practicarse la inscripción de la rectificación de la descripción del lindero sur de la finca registral 34.256/N del término municipal de Barcelona.

La rectificación consiste en sustituir la expresión inscrita: «linda por el sur con un pasaje del que le corresponden dos tercios, según Catastro», por la siguiente: «Linda por el sur con un pasaje particular propio y mediante él, con una finca de la calle (...)».

Dicha finca tiene su georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, sin que la misma se modifique en la escritura calificada, como tampoco se modifica su superficie, alegando el otorgante un error en la descripción efectuada en el título inscrito por parte del arquitecto e ingeniero que elaboraron el informe que sirvió de base para la actualización de la descripción que se inscribió en el año 2018.

La registradora suspende la inscripción, alegando que no se ha presentado el título de propiedad del pasaje en cuestión, fundando su calificación en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega, básicamente, que ninguna de las descripciones de las fincas colindantes se atribuyen la titularidad del tercio restante del pasaje, cuyos dos tercios corresponden a la finca, y que no se puede pedir al Arzobispado de Barcelona que acredite la adquisición de parte del pasaje y el consentimiento del actual titular, porque no existe ningún propietario que ostente ningún derecho sobre el pasaje tal y como se ha acreditado.

2. Para resolver el presente recurso, como cuestión previa, debe determinarse qué medio jurídico es el que debe aplicarse para practicar el asiento solicitado.

El otorgante del título está solicitando la rectificación de un error en la descripción del lindero sur, padecido en la de redacción del título que provocó el asiento, que deriva del informe del arquitecto e ingeniero que sirvió de base al acta de actualización de la descripción que se inscribió en el año 2018.

Por tanto, estamos ante una inexactitud registral derivada no de un error del Registro, sino de un error en el título que motivó el asiento, pues el Registro ha reflejado el contenido del título.

No se modifica la georreferenciación, ni la superficie de la finca 34.256/N de Barcelona, que se presume que tiene la identificación y ubicación geográfica que resulta del asiento.

Estamos ante la solicitud de rectificación de un error cometido en el título, sin que se altere la titularidad del derecho ni el objeto del mismo, pues el pasaje está incluido en la georreferenciación inscrita, de modo que, si se inscribe la rectificación del lindero solicitado, la descripción será más coherente con la georreferenciación.

Por ello, no es un problema de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exigiendo al titular registral de la finca que presente título de propiedad del pasaje, como si fuera una finca distinta de la 34.256/N, cuando lo que se está solicitando es la rectificación del lindero para que se incluya, no los dos tercios del pasaje, sino todo el pasaje entero.

3. El error cometido en un título ya inscrito sólo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, o resolución judicial, como declaró este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de noviembre de 2018 y 23 de mayo de 2022, como ocurre en el presente caso.

Y, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2016, si la finca está perfectamente identificada, y de la propia escritura ahora presentada resulta el error material cometido en la escritura precedente, concurren todos los elementos necesarios para la rectificación del dato erróneo, sin necesidad de ningún otro título ni de ningún consentimiento adicional, rectificación que puede afectar a la

descripción de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de julio de 2015, en cuanto a un dato que constituye elemento esencial delimitador, en este caso, del objeto de derecho.

Si tal rectificación afectara a un tercero, dicha rectificación no podrá perjudicarlo.

4. Por ello, en el presente caso, debe dilucidarse si la rectificación del error afecta o no a tercero.

Vista la descripción del lindero sur de la finca, debe determinarse si la mera mención a los dos tercios que le corresponden a la finca en el pasaje, según resulta del Catastro son suficientes para entender que estamos ante un derecho de dominio sobre finca que no ha tenido acceso al Registro, como entiende la registradora.

Para ello, como entiende el recurrente hay que acudir a las descripciones de las fincas que colindan por sur con la que es objeto del presente recurso.

Esta es la finca registral 7.785 del término municipal de Barcelona, cuya certificación registral aporta el recurrente. En su descripción, se dice que la finca en cuestión linda por el norte con pasaje particular, con finca de doña M. R. V., hoy pasaje particular. Por tanto, dicho lindero norte no forma parte de la finca 7.785 del término municipal de Barcelona, que colinda por el norte con la finca registral 34.256/N, objeto del presente recurso, cuya georreferenciación está inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, incluyendo el pasaje en cuestión, cuya titularidad provoca la nota de calificación de la registradora.

En la certificación registral de la finca 34.256/N, que se aporta por el recurrente y que es anterior a la inscripción de la actualización de la descripción, que se inscribió en el año 2018, el lindero sur se identifica como finca adjudicada a doña M. R., que puede coincidir con la descrita como M. R. V., que hoy sería el pasaje particular, que se integra en la georreferenciación inscrita de la finca registral 34.256/N.

Sin embargo, de la descripción registral puede resultar la existencia de una titularidad del pasaje en favor de un tercero, pues si la finca registral 34.256/N lindaba con la finca de M. R. V. y la 7.785 lindaba al norte con la finca de M. R. V., puede colegirse la existencia de una titularidad distinta del pasaje, razón por la cual el Catastro asigna una titularidad de dos tercios al titular de la finca 34.256/N.

Por tanto, no resulta del Registro que la asignación de los dos tercios de ese pasaje a la finca registral 34.256/N, sea un error que puede subsanarse si se atiende al contenido del Registro, sin que pueda afirmarse con rotundidad que dicha subsanación pueda inscribirse sin causar perjuicio a tercero, puesto que la rectificación de la descripción del linde sur pretendido no sería coherente con la descripción registral previa, aunque la georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro de la finca registral 34.256/N.

Para evitar el posible perjuicio a tercero, y proceder a la inscripción de la modificación propuesta, debe tramitarse mediante un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando al colindante que resulta del Registro, por cualquiera de los medios que prevé el artículo 199.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho, debiendo tramitarse un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con trámite de notificaciones para poder inscribir, en su caso, la rectificación solicitada, por tratarse de la rectificación de un supuesto error, cuya subsanación no puede realizarse, atendiendo al contenido del Registro, sin que sea indubitada la inexistencia de perjuicio para tercero.

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, 13 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.