

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2008 *Resolución de 5 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Carmona, a rectificar ciertas inscripciones en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por R. F. H. B., en nombre y representación de «Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Carmona, don Enrique Rojo Guerra, a rectificar ciertas inscripciones en virtud de instancia privada.

Hechos

I

El día 4 de marzo de 2008, la sociedad «Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A.» presentó en el Registro de la Propiedad de Carmona un escrito por el que se solicitaba la rectificación de lo que, a juicio de la sociedad solicitante, constituyen errores en relación con diversas inscripciones de agrupaciones y segregaciones practicadas hace más de veinte años, de los que resulta una merma de la superficie inscrita de su propiedad.

II

El día 12 de marzo de 2008, el registrador de la propiedad de Carmona emitió nota de calificación en la que, tras repasar el historial de las fincas sobre las que se solicita la rectificación, algunas de las cuales han pasado a propiedad de terceras personas, deniega la práctica de lo solicitado en virtud de los fundamentos de derecho que pueden sistematizarse así:

- a) La instancia presentada no cumple los requisitos de titulación pública previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.
- b) La rectificación de errores requiere del consentimiento de todos los titulares afectados o en su defecto resolución judicial (1, 38, 40, 79, 82 Ley Hipotecaria).
- c) Si de lo que se trata es de la inscripción de un exceso de cabida, no se han cumplido los requisitos establecidos al efecto en los artículos 200 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

III

Mediante nuevo escrito de fecha 25 de marzo de 2008, la sociedad «Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A.» matizó el inicial, en el sentido de limitar su petición a que se excluya de una agrupación inscrita una de las fincas que según el Registro fueron agrupadas.

IV

Con fecha 10 de abril de 2008, el registrador emitió nueva nota de calificación, reiterando los argumentos expuestos en la anterior.

V

El 23 de abril de 2008, la sociedad «Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A.» presentó nueva instancia privada en la que, a la vista de la situación creada, con errores a su juicio por todas partes, propone el otorgamiento de una nueva escritura de rectificación excluyendo ciertas fincas de la agrupación inscrita en su momento.

VI

Finalmente, el día 24 de abril de 2008, la sociedad «Explotaciones Agrícolas El Corzo, S.A.» interpone recurso contra la calificación en el que solicita: «1.º.—La exclusión de la finca 27.601 de la agrupación registral constitutiva de la finca n.º 27.602 y su permanencia como finca separada y autónoma, con apertura registral de la misma. 2.º.—Subsidiariamente a lo anterior, para el caso de que se mantenga la inamovilidad de la agrupación registral constitutiva de la finca n.º 27.602, la corrección de su Nota marginal primera, relativa a la segregación de ella de la finca n.º 27.603 (si afirma que procede de la n.º 27.602), la corrección de la inscripción 1.ª de la finca n.º 27.603 en lo relativo a su “procedencia” y la anulación de la Inscripción 3.ª de la finca 27.603, en cuanto que es nula de pleno derecho si dicha finca está incluida dentro de la agrupación registral constitutiva de la finca 27.602, todo ello para adecuar los asientos registrales al contenido de los títulos que se dicen inscribir.»

VII

El registrador emitió su informe en el que se ratificó en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 38, 40, 66, 82, 219 y 324 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de noviembre de 2000, 19 de diciembre de 2002, 2 de septiembre de 2004, 12 de enero y 13 de septiembre de 2005.

1. Se pretende en virtud de una mera instancia privada la rectificación de distintos asientos relativos a diversas fincas, algunas de las cuales figuran inscritas en la actualidad a favor de terceras personas que no han prestado su consentimiento, si bien la sociedad que insta la rectificación entiende que no se les produce perjuicio.

2. En tales términos no cabe sino confirmar plenamente la calificación del registrador. No resulta fácil entender a qué errores se refiere el recurrente, siendo que además su petición inicial es objeto de posteriores modificaciones. Pero aun cuando efectivamente hubiesen existido tales equivocaciones en inscripciones practicadas —en este caso hace más de veinte años—, es principio esencial de nuestro Registro que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que no pueden ser modificados sin consentimiento de todos sus titulares o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento dirigido contra tales titulares. Por eso mismo, el recurso ante esta Dirección General no es el cauce adecuado para las pretensiones formuladas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de enero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.