

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3801 *Resolución de 16 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 8 de Madrid, a rectificar los linderos de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. R. B. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 8 a rectificar los linderos de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el 14 de abril de 2009, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 8 el 16 del mismo mes, se solicitaba la rectificación de errores materiales cometidos en la inscripción 1.^a de la finca registral número 2495, inscrita al folio 106 del Libro 103 del Registro de la Propiedad número 8, como consecuencia de inexactitudes causadas por el título en lo relativo a los linderos norte y poniente, así como los que se originaron en la inscripción décimo quinta por el cambio de nombre en el paraje, como consecuencia del título previo del transmitente sr. G. S., siguiendo la doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado (entre otras resoluciones de 10 de septiembre de 2004 y la de 10 de marzo de 1978) respecto a las inexactitudes causadas por error en el título que establece «que si los errores padecidos en el título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes (documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el registro y la realidad jurídica) bastará la extensión del asiento, a petición del interesado, con la presentación de los mismos y sin que sea necesario entonces acudir, a los procedimientos legalmente establecidos. Con la solicitud se acompañaban los siguientes documento que aclaraban, a su entender, los errores producidos. En el caso de los linderos, aportaba escritura de venta judicial de la finca en cuestión de 20 de noviembre de 1844 a favor de don E. R. E. por anterior pertenencia a la Iglesia Parroquial de Vicálvaro. En ella aparece como descripción «Una tierra de trece fanegas en los Carriles que linda: Al oriente, con tierra de Pineda, mediodía con camino de la Torre a Mejorada, poniente con tierra del Conde de Tillí y norte con camino de la Barca». Como documento número 2 aportaba copia parcial de la escritura de venta del anterior titular a doña V. M. en diciembre de 1851 en la que se describen en su totalidad los linderos que la forman y con total coincidencia con los expresados en la escritura de venta judicial. También se comprobaba que el paraje era el de Carriles. Como documento tres se aportaba, copia parcial de escritura de 1 de agosto de 1860 por la que doña V. M. transmitió a don F. J. R., entre otras, esta finca. Aquí se cometía un error de transcripción ya que se producía una extraña síncopa entre la descripción del lindero oeste «Conde de Tilli», con el lindero norte «Camino de la Barca»; generando la descripción de un lindero oeste «Tierra del Conde de Villignote, camino de la Barca». Se agregaba por tanto la palabra norte a Tillí para dar como resultado «Villignote» desapareciendo la referencia del límite norte al total del lindero «camino de la Barca». Como documento cuarto se aportaba copia parcial de la escritura de 30 de julio de 1861 por la que don F. J. R. transmite a don M. S. L. la finca, conservando la misma descripción que en la anterior escritura. De esta escritura se tomó razón en la Contaduría de Hipotecas, en el Registro Corriente de Transmisiones de Propiedades en término de Vicálvaro al folio cuarenta y siete, en fecha 24 de agosto de 1861, lo que indicaba que la finca desde esa fecha, se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Como documento quinto se aportaba copia parcial de la escritura de partición de bienes quedados al fallecimiento de don M. S. L. y su

esposa doña C. G., protocolizada en fecha 20 de octubre de 1886, título que aunque se hallaba inscrito en la Contaduría de Hipotecas desde agosto de 1861, como señalaba el mismo título, tuvo acceso al Registro de Alcalá de Henares y produjo la primera inscripción el 23 de abril de 1887 a favor del hijo de los causantes don F. L. G., omitiéndose el nombre de camino de la Barca en la descripción que se hacía en los linderos y conservando el mismo error en la descripción del lindero poniente al referir Conde de Villignote, cuando lo que procedía era Conde de Tillí. Con respecto al paraje se aportaba como documento número 6 título de adquisición de don M. G.–S. I. de 26 de mayo de 1950, que señalaba que el error se produjo en esta escritura al decirse que la finca se hallaba situada en los Cerillos y dio lugar al error en la inscripción décimo quinta, cuando esta se transmite a don A. R. P., cuando lo que procedía es que el paraje era el de Carriles. A mayor abundamiento y a los efectos de disipar dudas en cuanto a la posible identificación de los linderos colindantes a la finca 2495 que según expone se corresponde con la parcela 923 de la Hoja Kilométrica, señala que en la fecha de que datan las escrituras que se adjuntaban se indicaba que la parcela colindante por el oeste correspondía al Conde de Tillí, siendo cierto que en aquellas fechas el propietario de la parcela 921 fue el citado Conde y que así lo refería la finca registral 1177. Que esta parcela, la 921 era colindante con la 923 por el lindero sureste y que la finca del Conde de Tillí también lindaba con la parcela 922, es decir con la registral 2599. Igualmente en cuanto al lindero este, oriente o saliente señalaba que igualmente quedaba acreditada su colindancia con la parcela 924 de la Hoja Kilométrica y que dio lugar a las fincas registrales 4419 y 314 por entender que la inscripción primera de la que aparecía como titular doña T. F. procedía de la escritura otorgada el 31 de diciembre de 1851 ante el Notario don Ángel Carrillo por la que el Conde de Pineda transmitió diversas fincas a don G. F. y don A. O., entre ellas la 314. Por escritura de partición de herencia al fallecimiento de la esposa de don G. H., se adjudicaron al mismo don G. y a sus hijas C. y T. las fincas procedentes de la compra realizada al Conde de Pineda reflejándose en la primera inscripción de la finca 314 únicamente la dote inestimada de doña T. F. antes de que contrajera matrimonio con don J. M. y no la adjudicación por herencia materna. Por último, en cuanto a los linderos norte y Mediodía, no hacía ningún comentario al considerarlo innecesario por ser dos linderos naturales. Por todo lo expuesto solicitaba la subsanación de la descripción de la finca 2495, debiendo de modificarse el paraje por el de los Carriles así como el lindero norte por camino de la barca y el lindero poniente por el de Conde de Tillí.

II

Dicha solicitud tuvo su entrada el día 16 de abril del presente año dando lugar al asiento de presentación número 1032 del diario 153 siendo objeto de calificación por el Registrador en los siguientes términos:

«Primero.–Con fecha 14 de septiembre de 2006 fue presentada en este Registro bajo el número 844/144 por la misma firmante que la ahora calificada, otra instancia solicitando el mismo extremo, que fue denegado por la titular de este Registro, Doña María Esperanza García-Reyes Cuevas y la del Registro 42 de Madrid, doña María Luisa Irurzun Ipiens, por las causas allí citadas, si bien en la presente los puntos 1.–y 2.–de la calificación están cumplidos, no así el número 3 que literalmente dice así "3.º No acompañarse el título inscrito ni certificación administrativa por lo que no se considera suficientemente acreditado el hecho en el que basar la expresada rectificación, existiendo duda fundada sobre la identidad de la finca. En el presente caso la rectificación solicitada supondrá, como se ha expresado anteriormente la ubicación de la parcela en un polígono y parcela incorrectos». Segundo.–Con fecha 30 de enero de 2009 se presentó en este Registro bajo el número 2025/152 escritura de donación otorgada el quince de enero del año dos mil nueve, para el protocolo del notario don Miguel Navarro Tárrega, en la que además de la donación, que se inscribió, se solicitaba la misma rectificación de la descripción de la finca que conlleva su traslado al Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, extremo que fue nuevamente denegado por la titular del Registro según los fundamentos de derecho que constaron en esa nota de calificación y cuyo contenido literal

es el siguiente: 2.º Fundamentos de derecho.—Vistos todos los antecedentes que obran en este Registro de la Propiedad se observa que en caso de accederse a las modificaciones indicadas en la precedente escritura, se produciría duda fundada acerca de la identidad de la finca. La rectificación, según se recoge en la propia escritura, tiene como objeto final el traslado de la finca a otro Registro de la Propiedad —el número 42 de Madrid— para su inclusión en los ámbitos Ahijones y Cañaveral, actualmente en desarrollo urbanístico.—Con base en lo establecido en los artículos 1.3 de la Ley Hipotecaria, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria, no es posible aceptar la rectificación solicitada por no resultar claramente la ubicación de la finca registral, una vez procedido a alterar los linderos que, según los interesados, no coinciden con la actual descripción. Se establece que, dada la trascendencia de la modificación pretendida, el procedimiento que debe utilizarse en este caso es el de traslado de su distrito hipotecario a otro diferente con arreglo a lo establecido en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, con todos los requisitos que en el mismo se recogen.—En base a todo lo expresado, se ha practicado la donación precedente y se deniega la rectificación ulterior como consecuencia de todo lo recogido anteriormente.» Tercero.—De la calificación negativa referida en el punto precedente, la firmante de la instancia que nos ocupa, como titular registral de la finca 2495 tras la donación inscrita, solicitó nueva calificación del Registrador Sustituto, que por turno correspondió al titular del Registro de Rivas Vaciamadrid, don Juan Bautista Fuentes López el cual ratificó íntegramente y mantuvo la calificación practicada por las anteriores alegando como fundamento jurídico el artículo 53.8 de la Ley 13 de 1996 de 30 de diciembre. Cuarto.—Por todo lo expuesto anteriormente ratifico y reitero las calificaciones de los precedentes Registradores, denegando la rectificación solicitada. Dado que la modificación solicitada implica el traslado de la finca a la demarcación del Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, de conformidad con el artículo 3 del Reglamento Hipotecario el interesado podrá recurrir a la DGRN la cual, con los informes de las personas o Entidades que estime necesarios, resolverá lo procedente. Madrid 20 de abril de 2009.—El Registrador.—Firma ilegible.—Fdo. Antonio Javier Tornel García. Se acompaña sello del Registro.»

III

Notificada la calificación con fecha 21 de abril la interesada presentó recurso gubernativo en virtud de escrito de 18 de mayo que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 8 con fecha 20 de mayo, en base a las siguientes alegaciones. Tras reiterar los argumentos anteriormente recogidos en el apartado I anterior, argumentaba que como quiera que el Registro de la Propiedad en su calificación, no se limitaba a denegar la solicitud sino que extendía la misma a otras realizadas con anterioridad, entendía necesario hacer constar que la denegación que se realizó en el año 2006 se hizo sobre una solicitud a la que se adjuntaba Acta de manifestaciones realizada por el entonces propietario sr. R. junto con la documentación que constaba en la instancia, ante el descubrimiento del error que existía en la inscripción de su finca una vez que la entonces Comisión gestora del ámbito urbanístico «Asociación Ahijones-Junco Redondo al que pertenecía dicha finca y a través de un informe del Registro de la Propiedad número 42 tratara de excluirle del ámbito. Que lo mas sorprendente de la denegación fuera la duda sobre la identidad de la finca, no solo porque no se trataba de una nueva inmatriculación, sino de una subsanación que de producirse conferiría a su propietario los derechos que le pertenecen y que ahora se le niegan y que por ello cuando se presento el 30 de enero de 2009 la escritura de donación por la que el Sr. R. transmite a sus hijos la finca, solicitando la misma rectificación, pero aportando en ese momento ya el título inscrito que dio lugar a los meritados errores, se deniega exclusivamente por la duda fundada sobre la identidad de la finca. Que era preciso señalar que desde que don A. R. adquirió la finca en 1970 ostentó la posesión incluso con actos de labranza, teniendo reconocida su titularidad a efectos catastrales, primero en rústica y luego en urbana, desde 1976 a la actualidad, habiéndose personado en todos los expedientes expropiatorios que han afectado a la finca declarándose la litigiosidad de la misma. Que el Registrador no solo se extralimitó al emitir un informe a petición de la Junta de Compensación del ámbito urbanístico en el que se encontraba la finca, sino que otorgó

preferencia a los datos a los datos catastrales frente a los registrales, olvidándose del principio general de legitimación y de prioridad de las inscripciones en el Registro de la Propiedad, que establecen los artículos 38 y 17 de la Ley Hipotecaria invocando al efecto la STS Sala 1.ª de 26 de enero de 2000 que afirmaba que «... el principio registral de la prioridad en el tiempo supone, lisa y llanamente, que el derecho inscrito anteriores preferente respecto al posterior y que» a efectos de prioridad, la fecha de la inscripción es la del asiento de presentación del documento correspondiente según preconizan los artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria». Que debía recordarse igualmente que el artículo 2.2 RDL 1/2004, de 5 de marzo insinuaba la preeminencia de la inscripción registral frente a la catastral, preferencia que también latía en el artículo 9.4 del mismo texto legal al analizar la controversia entre la titularidad registral y catastral de una finca, cuando no existía coincidencia en la persona del propietario del inmueble, inclinándose la norma por tomar como referencia la del Registro de la propiedad. Que no debía de olvidarse la naturaleza fiscal del Catastro así como su carácter de registro administrativo de inferior valor al Registro de la Propiedad, como se desprende del artículo 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, al indicar a la Administración que tiene que acudir, a los efectos de identificar al titular de los bienes a expropiar, a los registros públicos cuyos asientos solo puedan ser modificados en vía judicial (como ocurre con los Registros de la Propiedad) y solo, en ausencia de inmatriculación o inscripción del bien, atender con carácter supletorio a registros de naturaleza fiscal como el Catastro. Que había que tener en cuenta igualmente la afirmación jurisprudencial (STS 30 septiembre de 1994) en el sentido de que la inclusión de un inmueble en un Catastro Amillaramiento o Registro Fiscal, no pasaba de constituir un indicio de que el objeto descrito podía pertenecer a quien figuraba como titular de él pero que no podía por sí sola constituir un justificante de dominio ya que tal tesis conduciría a convertir los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los tribunales de justicia. Que el que exista error en la descripción de los linderos, no implica que la finca deje de existir ni que por tanto no se encuentre ubicada donde corresponda y esa inexactitud que se ha pretendido corregir había dado lugar a las calificaciones denegatorias cuyo motivo desconocía y que por otro lado otorgaban prioridad a un título en perjuicio de otro cuando el de la finca registral de su propiedad accedió con anterioridad al registro de la propiedad, dado que la finca 2495 se inmatriculó por primera vez en el año 1861 mientras que la del otro propietario la registral 2626 se inmatriculó en el año 1862. Que el Registrador, sin tener en cuenta la petición, basaba su denegación por el traslado que se produciría a la demarcación del Registro de la Propiedad número 42, alegando duda fundada sobre la identidad de la finca, es decir, que centraba la cuestión en la existencia de una posible doble inmatriculación de la misma finca, negándose a la rectificación solicitada. Que se había demostrado que existía inexactitud registral que afectaba a datos de mero hecho que constaban equivocados y que el titular de la finca estaba legitimado para solicitar su rectificación, invocando al efecto la Resolución de 1 de junio de 2006. Que de acuerdo con esta resolución y de otras como la de 28 de diciembre de 2006 y 25 de marzo de 1985, entre otras, el Registrador no podía en el ejercicio de su función calificadora actuar de oficio y abstenerse de practicar asiento alguno, sino que debía de despachar el título presentado ya que de oficio no podía apreciar la existencia de una doble inmatriculación una vez que la finca se ha inscrito en el Registro ya que la orden de que se extienda nota suficiente que exprese la doble inmatriculación corresponde únicamente a la Autoridad judicial en el procedimiento adecuado. Que el único objeto de la mencionada instancia era la rectificación de los errores materiales constatados y si con ello debía de producirse un traslado al Registro de la Propiedad número 42 a este habría de trasladarse de acuerdo con el artículo 484 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad número 8 de Madrid informó en el sentido de que la rectificación solicitada implicaba el traslado de la finca a la demarcación del Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, traslado que se había solicitado y rechazado con

anterioridad como constaba en el expediente que se remitía a este Centro Directivo, y por lo que se entendía de aplicación el procedimiento del artículo 3 del Reglamento Hipotecario como ya se hizo constar en la nota de calificación recurrida de 20 de abril de 2009 en cuyo contenido integro se ratificaba. En la documentación aportada se incluía el informe que en su día fue emitido por las Registradoras Titulares entonces de los Registros números 8 y 42 de Madrid que concluía en el sentido de que a su juicio la finca registral número 2495 del Registro de la Propiedad número 8 no se correspondía con la parcela catastral número 84 del polígono 6 de Vicálvaro y parte de la 83 y todo ello en base a los siguientes argumentos. 1.º Que los sucesivos titulares registrales de la finca 2626 del Registro número 42 eran exactamente los mismos que figuraban como titulares catastrales de la parcela 358 del polígono 4 (después parcela 84 del polígono 6) interrumpiéndose en Cía de Seguros Polares. 2.º Que los sucesivos titulares registrales de la finca 2495 del Registro número 8 no se correspondían en absoluto con los titulares catastrales de la parcela 358 del polígono 4 (después parcela 84 del polígono 6) hasta que don A. R. la catastrara a su nombre. 3.º Que la finca catastral 84 del polígono 6 coincide solo en cuanto a dos linderos (Sur y Suroeste) con la finca registral 2495 del Registro número 8 y no coincide en absoluto con el Paraje. 4.º Que en cambio la citada finca catastral sí coincide en todos sus linderos y en el paraje con la finca registral 2626 del Registro número 42. Las dos se describen al sitio de Las Peñuelas, lindando al norte y este, J. M. (parcela catastral 924 y registral 314) al Sur, camino de Vallecas a Mejorada; y al oeste F. M. R. (parcela catastral 922 y registral 2599) y J. D. C. (parcela catastral 921 y registral 1177). 5.º Que por tanto no existe ninguna relación entre las dos fincas registrales: la 2495 del Registro número 8 y la 2626 del Registro número 42. Hacían la observación de que don A. R. compró la finca 2495 en el año 1971 a don M. G.-S. I., padre de don M. G.-S. S. S. y que este último adquirió la finca 2626 por compra a L. R. O. en 1974. Por todo lo expuesto se trataba de fincas con descripciones y tractos absolutamente diferentes lo que corroboraba la inexistencia de doble inmatriculación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 38, 40, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 3/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social, 2.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004, 3, 51 y 313 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, 8 de mayo de 1999, 10 de septiembre de 2004, 11 de enero y 1 de junio de 2006 y 13 de octubre de 2009.

1. El caso que se plantea es el de dilucidar si, mediante una instancia privada, acompañada de determinados documentos que se describirán, es posible cambiar los linderos que figuran como parte de la descripción de una finca. En el supuesto concreto, además, de inscribirse la finca con la nueva descripción, resultaría la consecuencia de que la misma habría de ser trasladada a un Registro colindante, donde, posiblemente, se produciría una doble inmatriculación, que, además se vería agravada por hallarse la finca sujeta a un procedimiento de equidistribución.

2. Primeramente, conviene recordar que la finca constituye la entidad básica del sistema inmobiliario español, y si bien los datos físicos, en el siglo XIX se basaban exclusivamente en declaraciones de los interesados, hoy día nuestra ley procura una perfecta identificación de las fincas y su coordinación con el Catastro. La descripción de las fincas en los títulos inscribibles, en un sistema registral de folio real, es por tanto elemento esencial tanto de identificación de las fincas como de permanente actualización de tal descripción.

3. El Registrador en su calificación plantea la cuestión como un supuesto de traslado de la finca a otro Registro de la Propiedad y no como un supuesto de rectificación de la descripción obrante en el Registro cuya calificación negativa da derecho a la interesada a interponer los recursos que marcan la Ley, es decir, que resalta el resultado final que traería la modificación de linderos solicitada. Sin embargo, debe entrarse en el problema de si está justificada la modificación que se solicita, para, en caso afirmativo, entrar en la cuestión del traslado consiguiente.

4. Se plantea entonces en este recurso la posibilidad de rectificar el Registro en caso de inexactitud sin necesidad de acudir a los procedimientos legalmente establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria como reclama la recurrente. Dicha posibilidad ha sido reconocida por este centro directivo en relación con aquellos supuestos en que es posible comprobar plenamente los errores producidos en los títulos mediante documentos auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes bastando en tal caso la solicitud de rectificación presentando los títulos presentados (ver Resoluciones citadas en los «Vistos»). Sin embargo tal procedimiento no es posible aplicarlo al caso que nos ocupa, ya que la documentación aportada no prueba fehacientemente que se haya incurrido en error. Se pretende la rectificación de unos linderos que constan en la inscripción de la finca, la cual está fechada en 1887, aportando para ello un título otorgado en 1844, cuya descripción no coincide con la inscrita. Además de ello, resulta que, mediante inscripciones posteriores, el paraje donde se encuentra la finca, figura como «Los Carrillos», en lugar de «Los Carriles», como resulta de la primera inscripción (ha de hacerse notar que las inscripciones, en aquella época, como es sabido, se hacían manuscritas y la caligrafía utilizada en la época hacía posible confusiones del tipo de la que se señala), pero el cambio de denominación del paraje introduce una nueva confusión en un tema ya de por sí suficientemente confuso.

5. Por si tales supuestos no fueran suficientes, el Registrador tiene dudas fundadas sobre que la finca resultante del cambio de descripción sea la misma que la registral que se pretende rectificar; y a esta conclusión llegaron también los informes que se aportan, y que en su día emitieron las registradoras de los Registros 8 y 42 de Madrid (donde se encuentran inscritas las fincas) para llegar a la conclusión de que son dos fincas totalmente distintas, por ser totalmente diferentes sus descripciones y tracto. Además de todo ello, el artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre establece en su número 8 que, cuando se produzcan dudas en la identidad será necesaria una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulte que entre la descripción de dicha finca contenida en la certificación y la que conste en el Registro pueda deducirse la identidad de la finca, no habiéndose aportado en el presente supuesto tal certificación.

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