

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15243** *Resolución de 21 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria nº 2, por la que se deniega la inscripción del acta de manifestaciones por la que se solicita la suspensión del procedimiento de inscripción del exceso de cabida de la finca registral número 38.281, de la que es titular esa entidad, al existir errores en el mismo.*

En el recurso interpuesto por don L. M. G. en nombre y representación de «Gestión Urbanística de Las Palmas, S. A.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, don Manuel Pérez Fernández, por la que se deniega la inscripción de el acta de manifestaciones por la que se solicita la suspensión del procedimiento de inscripción del exceso de cabida de la finca registral número 38.281 de la que es titular esa entidad, al existir errores en el mismo.

#### Hechos

##### I

El día 18 de enero de 2011 se autoriza acta de manifestaciones suscrita ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Enrique Rojas Martínez Mármol, bajo el número 48 de su protocolo, por la que se solicita la suspensión del procedimiento de inscripción del exceso de cabida relativo a una finca.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, junto con instancia privada suscrita por el titular registral, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificados los documentos que seguidamente se relacionaran y que fueron presentados en esta oficina a las doce horas once minutos del día 19 de enero de 2011, bajo el asiento 878 del diario 102, resultan los siguientes Hechos: 1.–Se presenta instancia suscrita por el Director Gerente de la entidad Gestión Urbanística de Las Palmas S. A. (Gestur Las Palmas) solicitando que se suspenda y rectifique el expediente de exceso de cabida y agrupación tramitado sobre la finca 38.281. Acompaña acta de manifestaciones autorizada por el notario de esta ciudad don Enrique Rojas Martínez del Mármol, el dieciocho de enero de dos mil once, número 48 P, conforme a la que se solicita se suspenda el procedimiento de inscripción del exceso de cabida por considerar que existen errores en el mismo. 2.–Al folio 103 del libro 433 tomo 1955 aparece ya practicada la inscripción la de agrupación de la finca 38281. Sobre la misma finca aparece practicada la inscripción 5.<sup>a</sup> de exceso de cabida en virtud de acta de notoriedad autorizada por el notario. Estos hechos originan una calificación negativa, por lo que se deniega la anotación solicitada por los siguientes defectos insubsanables y en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de exceso de cabida sobre la finca 38.281, una vez practicada, está bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirá todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, no siendo el acta de manifestaciones título hábil para practicar operación registral alguna. La rectificación del Registro sólo podrá practicarse con arreglo a las normas y requisitos establecidos en la propia ley (artículos 1, 3 y 40 de la Ley Hipotecaria). Sigue

pie de recurso. Las Palmas de Gran Canaria, a veinticuatro de enero de dos mil once. El Registrador, (Firma ilegible). Fdo.: Manuel Pérez Fernández.»

### III

Contra la anterior nota de calificación don L. M. G. en nombre y representación de «Gestión Urbanística de Las Palmas, S. A.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de marzo de 2011, en el que se hace constar: 1.º - que el acta de manifestaciones es título hábil para la rectificación del Registro; 2.º - que, a falta de mejor motivación en contra por parte del registrador, el titular registral tiene capacidad para instar la rectificación solicitada.; 3.º - critica la (a su juicio) falta de motivación de la calificación negativa del registrador; y 4.º - existencia de una serie de defectos en el expediente de aumento de cabida y agrupación consecuencia de los cuales se solicita la suspensión de su inscripción: no consta que la inscripción del exceso de cabida se haya realizado mediando la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos completamente coincidentes con la descripción de ésta tal cual exige el vigente artículo 53.7 de la Ley 13/1996; no existe título previo a través del cual se justifique la adquisición del exceso de cabida; no se aporta informe de técnico competente que acredite la cabida, linderos y fincas que conforman el exceso de cabida inscrito; no se ha practicado la notificación a todos los colindantes. Existe un evidente error en la descripción de los linderos y titulares de la finca inscrita con base en la sentencia notificada mediante el acta de manifestaciones recaída en los autos 1736/2007 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Las Palmas de Gran Canaria que ya fue notificada a dicho Registro anexada al acta de manifestaciones. Falta de inclusión de las fincas registrales 16.484, 16485 y 16487 en la finca registral agrupada número 38.281.

El notario autorizante del acta en fecha 18 de marzo de 2011 realiza las siguientes alegaciones, solicitando que se admita el recurso: 1.º Que el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria exige para la rectificación de los asientos del Registro el consentimiento del titular registral; 2.º Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y el artículo 174 de su Reglamento, al tratar de las cancelaciones de las inscripciones, exige que el consentimiento del titular registral conste en escritura pública o en otro documento fehaciente o auténtico; lo cual se puede aplicar por analogía a la rectificación, en virtud del principio de quien puede lo más (cancelar la inscripción) puede lo menos (rectificarla); 3.º Que el artículo 433 del Reglamento Hipotecario permite el desistimiento a la solicitud de la inscripción en documento público o privado con firmas legitimadas, lo cual podría aplicarse también analógicamente a la rectificación; 4.º Que el artículo 144 del Reglamento Notarial considera como documento público (y por tanto documento fehaciente o auténtico) a las actas notariales; y 5.º Que la legislación hipotecaria recoge multitud de supuestos en el que no sólo un acta notarial (como ocurre con las actas de notoriedad para la inmatriculación o para la constatación de exceso de cabida) sino un documento privado con firmas legitimadas (piénsese en la distribución de la responsabilidad hipotecaria) es título hábil para practicar una operación registral.

### IV

El registrador emitió informe el día 25 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 21, 40, 82, 211 a 220 y 323 a 328 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 de su Reglamento; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2001.

1. Se plantea la inscribibilidad de un acta de manifestaciones otorgada por el titular registral actual como título hábil para la práctica de la rectificación de un exceso de cabida

ya inscrito, que se practicó en virtud de un acta notarial de notoriedad anterior y que fue formalizada ante notario distinto. La rectificación es solicitada ahora por el titular registral como consecuencia -a su juicio- de una serie de errores cometidos en la agrupación y en la ampliación de cabida de la finca, con la finalidad de evitar posteriores litigios contra los titulares, teniendo en cuenta la gran desproporción entre la cabida anteriormente inscrita (133.059 m<sup>2</sup>) y la que se refleja actualmente en el Registro (216.657 m<sup>2</sup>). Según la nota de calificación, la inscripción de exceso de cabida, una vez practicada, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, no siendo el acta de manifestaciones título hábil para practicar operación registral alguna.

2. En efecto, una vez practicada la inscripción y de acuerdo con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. En consecuencia, la suspensión de la inscripción ya practicada no es posible, siendo necesario por ello llevar a cabo la rectificación de los asientos del Registro como consecuencia de la existencia de error o defectos en el título inscrito (véase artículo 40 d) Ley Hipotecaria).

3. No cabe por tanto inscribir un acta de manifestaciones con la finalidad de llevar a cabo la rectificación de la inscripción anterior, aunque conste el consentimiento del titular registral, cuando el error procede -según el mismo recurrente- de defectos graves procedimentales contenidos en el título inscrito.

En definitiva, no se trata de errores materiales o de concepto de los asientos según los términos del apartado c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, cuyos cauces procedimentales de rectificación son los previstos en los artículos 211 a 220 de la misma Ley, considerando que sin prejuzgar si fue correcta o no la inscripción del exceso de cabida, que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales lo cierto es que ningún error material o de concepto se cometió al reflejar el acta notarial acreditativa del exceso de cabida.

Tampoco se trata de meros errores materiales del título, en cuyo caso y como señaló éste Centro Directivo en Resolución de 12 de marzo de 2001, podrían rectificarse sin nuevo consentimiento de los otorgantes, por acta de rectificación.

En realidad, según el contenido del asiento que se solicita se trataría de errores sustantivos o de concepto del título inscrito, de manera que sólo podrán quedar desvirtuados por la rectificación del mismo título inscrito. Lo que no cabe es hacerlo a través de la mera declaración unilateral de voluntad del titular registral (aunque sea el único que podría verse perjudicado ya que no hay titulares intermedios) encaminada exclusivamente a provocar dicha rectificación, cuando el error deriva del propio título inscrito y sin haber procedido previamente a la rectificación de este. La rectificación del asiento se producirá entonces a través del nuevo título rectificatorio -acompañado en su caso del título rectificado-, sin que sea suficiente a estos efectos una mera acta de manifestaciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 21 de junio de 2011.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.