

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3022** *Resolución de 17 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tarancón por la que se deniega el despacho de una instancia privada en la que se solicita la cancelación por nulidad de determinadas inscripciones.*

En el recurso interpuesto por don J. R. L., en nombre y representación y en calidad de presidente de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tarancón, don Pablo Fernando Acedo-Rico Henning, por la que se deniega el despacho de una instancia privada en la que se solicita la cancelación por nulidad de determinadas inscripciones.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por el presidente de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», don J. R. L., fechada el día 7 de septiembre de 2013, se solicita del Registro de la Propiedad de Tarancón lo siguiente: «1. Determinar la nulidad absoluta de la cuarta inscripción de la finca 8.462 correspondiente al registro del exceso de cabida. 2. Determinar la nulidad de los asientos posteriores de la finca 8.462. 3. Determinar la nulidad de las inscripciones de las fincas 18.830 y 18.831 creadas a consecuencia de la división horizontal de la finca 8.462».

##### II

La instancia privada, que no causó asiento alguno en el Libro Diario del Registro, fue contestada mediante oficio fechado el 14 de septiembre de 2013 y firmado por el registrador titular, en los siguientes términos: «(...) La citada solicitud no tuvo acceso al Libro Diario por tratarse de un documento privado, el cual salvo los supuestos legalmente exceptuados, al Registro de la Propiedad sólo pueden acceder documentos públicos y auténticos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Los asientos a los que hace mención la solicitud citada, constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley (artículo 1º de la Ley Hipotecaria). El documento privado tiene carácter excepcional, lo que puede implicar, incluso, la denegación de su presentación en el Libro Diario. Pero es que, además, al haberse practicado el asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto conforme a los procedimientos legalmente previstos, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una inscripción. Lo que le informo a los efectos oportunos (...) Tarancón a 14 de septiembre de 2013 (firma ilegible y sello del Registro) El registrador Fdo. D. Fernando Acedo-Rico Henning».

##### III

El anterior escrito del registrador de Tarancón fue objeto de recurso interpuesto por don J. R. L., en nombre y representación y en calidad de presidente de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», mediante escrito fechado el día 3 de noviembre de 2013 dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el

que tras manifestar que «se ha notificado a esta parte en fecha 3 de octubre de dos mil trece resolución del Registro de la Propiedad de Tarancón en la que se desestima solicitud de nulidad de anotación registral (...) que entendiendo que la misma no es ajustada a la normativa vigente (Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario) venimos a presentar recurso frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado», formula las siguientes alegaciones: «(...) Primero.—Que Asociación Cultural, Deportiva y Benéfica «Peña el Mosto», es propietaria de la siguiente: Finca urbana, en Tarancón: bodega almacén, en la calle (...) con una extensión superficial de quinientos veintiocho metros, treinta y tres decímetros cuadrados, según el título, aunque en la realidad tiene seiscientos dieciocho metros y treinta y tres decímetros cuadrados. Linda: Frente, calle de su situación, y Antonio y Fernando C. J.; Derecha entrando, Antonio y Fernando C. J. y finca del Ayuntamiento de Tarancón; Izquierda, E. R. A.; y Fondo, o espalda, herederos de R. Referencia Catastral: 9188002VK9298G0001AD. Inscripción: Finca 8463-N, Tomo 675, Libro 148, Folio 51. Título: es adquirida en fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y siete mediante Escritura de Compraventa otorgada en Tarancón ante el Notario Don Tomas Salve Martínez, número setecientos treinta y siete de su protocolo. En caso de ser necesario esta parte aportará la escritura indicada. Segunda.—Que es lindero de esta finca la 8462, sita en la calle (...) antes calle (...) Tercera.—Que la finca 8462 se forma por su propietario en ese momento, Don Luis Ramírez de Arcos, por segregación de la finca 8463, finca ahora de nuestra propiedad. La descripción de la porción segregada es de 50 metros cuadrados, compuesta de planta baja y corral. La segregación se registra como primera inscripción de la finca. Es importante reseñar que la finca 8463-N es la finca resto en la segregación. Cuarta.—Que tras el fallecimiento de Don L. R. se otorga la herencia en la que se incluyen ambas fincas. Esta herencia se realiza en escritura pública otorgada en Tarancón en fecha once de abril de mil novecientos ochenta y siete ante el Notario de Tarancón Don Luis Planas Corsini, bajo el número 467 de su protocolo. La finca se la adjudican proindiviso varios de sus herederos. La Escritura de Herencia causa la segunda inscripción de la finca 8.462 y en ella aparece la finca con una extensión de cincuenta metros cuadrados. Quinta.—Que en fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y dos se procede por los herederos de Don L. R. a la venta de la finca 8.462 a Don A. D. Z. La venta se realiza en escritura pública otorgada en Tarancón ante el Notario Don Luis Alberto Terrón Manrique con el número 153 de su protocolo. La Escritura de Compraventa causa la tercera inscripción de la finca 8.462 y en ella aparece la finca con una extensión de cincuenta metros cuadrados, es decir, Don A. D. Z. adquiere una finca de 50 metros cuadrados que se han segregado de la finca de nuestra propiedad. Sexta.—Que el diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, apenas cinco meses después de su adquisición, se otorga por Don A. D. Z. otra escritura ante el mismo Notario, con número 956 de protocolo, en la que se declara un exceso de cabida de 67 metros cuadrados, es decir, se dice que la finca pasa de tener 50 metros cuadrados a tener 117 metros cuadrados. En el título de adquisición de la finca queda meridianamente claro que lo que está adquiriendo Don A. D. Z. son 50 metros cuadrados y no 117 metros cuadrados como declara unos meses después. La realidad es que Don A. D. Z. se apropia de 67 metros cuadrados que pertenecen a la finca matriz, finca 8.463 ahora de nuestra propiedad. El Exceso de Cabida incluido en la esta escritura causa la cuarta inscripción de la finca 8.462. Séptima.—Que la declaración del Exceso de Cabida no se realiza en Acta Notarial ni mediante Expediente de Dominio como establece la legislación aplicable ni en el mismo se observan otros requisitos exigidos para que un Exceso de Cabida pueda ser inscrito. La Ley Hipotecaria regula en los art. 199 y siguientes, entre otras cosas, los requisitos para el registro de un exceso de cabida. El art. 201 de la Ley Hipotecaria exige: 1.—Que se cite a los titulares de los predios colindantes. 2.—La publicación de Edictos en los Tablones de anuncios del Ayuntamiento o Juzgado al que pertenezca la Finca. 3.—La publicación de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia. Octava.—Que en el presente caso ni se ha citado a los titulares de los predios colindantes, ya que no se ha recibido ningún tipo de notificación al respecto, ni se han publicado los edictos en el Ayuntamiento, Juzgado y Boletín Oficial. Novena.—Que en fecha 7 de

septiembre de 2013 se solicita la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cuarta inscripción de la finca 8.462 de Tarancón y posteriores, ya que entendemos que la inscripción del Exceso de Cabida perjudica nuestros intereses y se ha realizado sin que se hayan cumplido los requisitos exigidos en la legislación para la inscripción de este tipo de actos. Se adjunta a la presente como documento 2 la solicitud realizada. Décima.—Que esta parte está legitimada a solicitar la cancelación de la inscripción en virtud de lo dispuesto en el art. 40 de la Ley Hipotecaria al ser lesionado por el asiento inexacto. El art. 40 de la Ley Hipotecaria indica que «La rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto». Undécima.—Que la cancelación se solicita en virtud de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley Hipotecaria que indica que podrá pedirse la cancelación de la inscripción registral cuando falten los requisitos esenciales. El Artículo 79 de la Ley Hipotecaria indica que: «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas... Cuarto. Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley. Duodécima.—Que el Registrador en su resolución remite a esta parte a un procedimiento judicial sin proceder a la calificación del título sobre el que esta parte solicita la cancelación por nulidad por falta de alguno de los requisitos esenciales y sin que se comunique al titular de los derechos inscritos a efectos de recabar o no su consentimiento para la cancelación. Decimotercera.—Que el segundo párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria indica que no será necesario ni sentencia judicial ni consentimiento de la persona a cuyo favor se haya realizado la inscripción cuando la nulidad resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción. El art. 82 de la Ley Hipotecaria abre la vía para la cancelación de asientos cuando los mismos se hayan realizado interpretando el título de una forma errónea y del mismo título resulte la nulidad de la inscripción. Esta cláusula se establece para aquellos casos en que no es necesario modificar el título por el que se practicó la inscripción, ya que con una mera calificación se puede observar la nulidad de la inscripción por falta de requisitos básicos en el título constitutivo. Decimocuarta.—Que el art. 99 de la Ley Hipotecaria indica que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos dieciocho y concordantes de esta Ley. La Ley obliga a los Registradores a la Calificación de la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones. En el presente caso se ha denegado la cancelación sin practicar siquiera la calificación del documento de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos en el que se otorga por Don A. D. Z. escritura ante Notario Don Luis Alberto Terrón Manrique, con número 956 de protocolo, en la que se declara un exceso de cabida de 67 metros cuadrados, es decir, se dice que la finca pasa de tener 50 metros cuadrados a tener 117 metros cuadrados. Entendemos que la denegación de la cancelación sin haber procedido a la calificación del documento vulnera la legislación Hipotecaria. Decimoquinta.—Que si se hubiera practicado la Calificación del documento en el que se declara el Exceso de Cabida, según lo dispuesto en el art. 99 de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 18 de la misma Ley, se debería haber puesto de manifiesto la falta de los requisitos recogidos en el art. 201 de la Ley Hipotecaria (Citación a los titulares de los predios colindantes, publicación de Edictos en los Tablones de anuncios del Ayuntamiento o Juzgado al que pertenezca la Finca y la publicación de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia). En el caso de existir una Calificación Negativa por falta de requisitos básicos para la inscripción en el Título por el que se inscribió, inmediatamente se debería producir la cancelación del asiento registral producido por el acto jurídico contenido en ese título sin necesidad de resolución judicial ni el consentimiento de los afectados en aplicación del párrafo segundo del art. 82 de la Ley Hipotecaria. Decimosexta.—Que la falta de realización de la Calificación indicada en el art. 99 de la Ley Hipotecaria produce indefensión en esta parte al privársele del procedimiento establecido en la Ley Hipotecaria para la cancelación de asientos en los que del propio título se desprenda que nos mismos no deberían haber sido realizados.

Decimoséptima.—Que reiteramos lo indicado en el escrito de solicitud de cancelación ya que entendemos de aplicación al presente caso el art. 62 de la Ley 30/1992 en la faceta que el Registro de la Propiedad tiene como entidad vinculada, en cuanto a que el acto de inscripción es nulo de pleno derecho al tratarse de un acto expreso contrario al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición y haberse determinado la inscripción prescindiendo total y absolutamente de procedimiento legalmente establecido.

Decimoctava.—Que la nulidad indicada afecta a la Inscripción de Obra Nueva y División Horizontal inscrita como inscripción quinta de la finca y a la creación de las fincas 18.830 y 18.831, creadas a consecuencia de la División Horizontal de la finca 8.462. Por lo expuesto, solicito a la Dirección del Registro y Notariado, admita este escrito y las copias y documentos que lo acompañan y en su virtud se sirva a: 1. Anular la Resolución del Registro de la Propiedad de Tarancón que se adjunta a la presente como documento 1. 2. Se proceda, según lo dispuesto en el art. 99 de la Ley Hipotecaria, a la Calificación del documento de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos en el que se otorga por don A. D. Z. escritura ante Notario Don Luis Alberto Terrón Manrique, con número 956 de protocolo, en la que se declara un exceso de cabida de 67 metros cuadrados por el que se procede a realizar cuarta inscripción de la finca 8.462. 3. Se determine en la Calificación la falta de los requisitos recogidos en el art. 201 de la Ley Hipotecaria (Citación a los titulares de los predios colindantes, publicación de Edictos en los Tablones de anuncios del Ayuntamiento o Juzgado al que pertenezca la Finca y la publicación de Edictos en el Boletín Oficial de la Provincia) para la inscripción de Excesos de Cabida. 4. Se determine, en virtud de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria, a la nulidad absoluta de la cuarta inscripción de la finca 8.462 correspondiente al registro del exceso de cabida, sin necesidad de resolución judicial ni del consentimiento de aquellos en cuyo favor se hizo la inscripción. 5. Se determine la nulidad de los asientos posteriores de la finca 8.462. 6. Se determine la nulidad de las inscripciones de las fincas 18.830 y 18.831 creadas a consecuencia de la División Horizontal de la finca 8.462».

## IV

Recibido el citado escrito de interposición de recurso en este Centro Directivo el día 7 de noviembre de 2013, el inmediato día 11 del mismo mes se remitió oficio al Registro de la Propiedad de Tarancón, para que procediese a su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. A fin de cumplimentar el oficio anterior, por parte del citado Registro con fecha 19 de noviembre de 2013 se remite a la asociación recurrente comunicación para que proceda a presentar en el Registro la documentación original para darle entrada en el Libro Diario del Registro y expedir la correspondiente nota de calificación del registrador. En contestación a dicho requerimiento, el presidente de la reiterada asociación remite a esta Dirección General escrito, fechado el día 20 de diciembre de 2013, bajo el encabezamiento «Recurso ante denegación de solicitud de nulidad de anotación registral», en el que formula las siguientes manifestaciones: «(...) Primera.—Error en la tramitación del expediente en el Registro de la Propiedad de Tarancón. Esta parte no está planteando un Recurso frente a una Calificación Negativa del Registro de la Propiedad por lo que entendemos que no son aplicables el art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ya que el Título XIV recoge el procedimiento a realizar en caso de Recursos contra una Calificación Negativa. La solicitud de esta parte se realiza en el ejercicio del derecho recogido en el art. 79 de la Ley Hipotecaria que indica que podrá pedirse la cancelación total de las inscripciones. Ni la Ley Hipotecaria ni el Reglamento Hipotecario establecen un procedimiento especial para la tramitación del expediente, por lo que se ha de acudir al procedimiento general establecido en la legislación administrativa, concretamente en el Título VI de la Ley 30/1992. Entendemos inadecuado el procedimiento propuesto, ya que a fecha de notificación no hay calificación negativa del Registro. Segunda.—Vulneración general de la Ley 30/1992 En esencia, lo que se pide al Registro de la Propiedad es que reconozca que se cometió un error al inscribir el exceso de cabida recogido en la escritura otorgada ante

el Notario Don Luis Alberto Terrón Manrique, con número 956 de protocolo. El error consiste en que la declaración del Exceso de Cabida no se realiza en Acta Notarial ni mediante Expediente de Dominio como establece la legislación aplicable ni en el mismo se observan otros requisitos exigidos para que un Exceso de Cabida pueda ser inscrito según el art. 201 de la Ley Hipotecaria, concretamente la citación a los titulares de los predios colindantes y la publicación de Edictos en el Ayuntamiento, Juzgado y Boletín oficial de la Provincia. Todo ello son elementos esenciales para la inscripción del exceso de cabida. Constatado el error y ante lo dispuesto en el art. 82 de la Ley Hipotecaria que indica que no será necesario ni sentencia judicial ni consentimiento de la persona a cuyo favor se haya realizado la inscripción cuando la nulidad resulte del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, esta parte ejercita el derecho a la solicitud de cancelación recogido en el art. 79 de la Ley Hipotecaria. En estas circunstancias lo normal (y lo recogido en la legislación administrativa) hubiera sido que el Registro de la Propiedad de Tarancón hubiera iniciado un procedimiento administrativo en el cual tras las manifestaciones vertidas hubiera comprobado si realmente se produjo el error y hubiera dado trámite de audiencia a todas las partes interesadas. Una vez realizado esto hubiera tomado una decisión en cuanto a si se producía la cancelación o no de la inscripción, que hubiera sido recurrible en cuanto al contenido de la misma por cualquiera de los interesados. En cambio, ante la petición de iniciación de un procedimiento, no se instruye ningún procedimiento. No se han realizado informes, solicitado pruebas, se ha dado trámite de audiencia a los interesados y en general no se ha realizado ninguna actuación de las recogidas en la legislación. Simplemente se resuelve, con una resolución que no entra sobre el fondo del asunto y realiza una interpretación incorrecta del art. 82 de la Ley Hipotecaria, ya que no tiene en consideración la posibilidad de que resultare del mismo título que no se dieran los requisitos esenciales para la inscripción del mismo. La única opción que le quedó a esta parte ante la falta de instrucción del procedimiento y la resolución que no entra sobre el fondo del asunto es el Recurso ante la Dirección General del Registro y Notariado. Entendemos clara la vulneración de la Ley 30/1992 al no haberse seguido el procedimiento, no haber resuelto sobre la petición realizada, hacer una interpretación errónea de la Ley Hipotecaria y no haberse motivado suficientemente la resolución. Tercera.—aclaración de la petición realizada al Registro de la Propiedad de Tarancón. La petición realizada es que se declare la nulidad de la cuarta inscripción de la finca 8.462 correspondiente al registro del exceso de cabida y se proceda en consecuencia a su cancelación y la del resto de inscripciones a las que afecte. Lo que esta parte pretende es que el Registro de la Propiedad de Tarancón compruebe si la inscripción del Exceso de Cabida en la finca 8.462 cumple los requisitos para poder inscribirse o si se realizó la inscripción sin que se dieran los elementos esenciales para producirse la misma. Concretamente se solicita que el Registro de la Propiedad de Tarancón indique: 1. Si la forma en que se realizo es correcta o sería necesario haber realizado un acta de notoriedad o expediente de dominio para practicar la inscripción. 2. Si existe citación a los titulares de los predios colindantes y si se publicaron edictos en el Ayuntamiento, Juzgado y Boletín Oficial. 3. Si existe ausencia de los elementos esenciales para la inscripción. Cuarta.—Obligación del Registro de la Propiedad de Tarancón a la calificación del documento. La Ley obliga a los Registradores a la Calificación de la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones. Que el art. 99 de la Ley Hipotecaria indica que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos para las inscripciones por los artículos dieciocho y concordantes de esta Ley. Quinta.—Documento a calificar. El documento de cuya legalidad se duda y que generó la cuarta inscripción de la finca 8.462 es la escritura otorgada ante Notario don Luis Alberto Terrón Manrique por don A. D. Z., de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, con número 956 de protocolo, en la que se declara un exceso de cabida de 67 metros cuadrados, es decir, se dice que la finca pasa de tener 50 metros cuadrados a tener 117 metros cuadrados. Sexta.—Documento que no se encuentra en poder de esta parte. La escritura otorgada ante Notario don Luis Alberto Terrón Manrique

por don A. D. Z., de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, con número 956 de protocolo no se encuentra en poder de esta parte ni se ha podido obtener copia autorizada del mismo ya que esta parte no ha sido otorgante del documento. La Ley Orgánica de Protección de Datos y el Reglamento Notarial impide al Notario de Tarancón en cuyo poder se encuentra el documento realizar una copia autorizada a esta parte. El documento cuya calificación se solicita fue presentado al Registro de la Propiedad de Tarancón, por lo que el Registro de la Propiedad debería conocer su contenido. Entendemos más adecuado solicitar a don A. D. Z. copia autorizada del documento, o en su caso, solicitar a la Notaría una copia autorizada del documento para su calificación. Séptima.–Vulneración del art. 35 de la Ley 30/1992 al solicitar a esta parte la documentación original legitimada para la calificación. Que entendiendo que no es necesaria la aportación de nuevo del documento a calificar, ya que el Registro de la Propiedad tiene debida constancia del mismo, no encontrándose el mismo en poder de esta parte, no pudiendo obtenerlo por imperativo legal y no exigiendo la Ley Hipotecaria a esta parte la presentación del mismo, se está produciendo una vulneración del art. 35. F de la Ley 30/1992 al exigir documentos no exigidos por las normas aplicables al presente procedimiento. Por lo expuesto, solicito a la Dirección General del Registro y Notariado, admita este escrito y las copias que lo acompañan y en su virtud se sirva a requerir del Registro de la Propiedad de Tarancón para que proceda a: 1. Poner el procedimiento en conocimiento de todos los posibles interesados 2. Calificar el documento de escritura otorgada ante Notario don Luis Alberto Terrón Manrique por Don A. D. Z., de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, con número 956 de protocolo, en la que se declara un exceso de cabida de 67 metros cuadrados. Determinar la nulidad absoluta de la cuarta inscripción de la finca 8.462 correspondiente al registro del exceso de cabida. 3. En caso de que necesitar de nuevo la copia autorizada del mismo se le requiera al otorgante o se solicite a la Notaría en cuyo poder se encuentra la matriz. 4. Tramite el procedimiento según lo indicado en la legislación y no como un Recurso frente a una Calificación Negativa, ya que no es el adecuado».

V

El día 20 de diciembre de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad una «solicitud de nulidad de anotación registral», suscrita de nuevo por el presidente de la reiterada asociación con la misma fecha de 20 de diciembre de 2013, y dirigida al Registro de la Propiedad de Tarancón, en el que se realizan las mismas manifestaciones y peticiones que se contienen en el escrito de recurso transcrito en el apartado anterior de esta Resolución. Esta instancia privada de solicitud de nulidad de asientos registrales fue presentada en el Libro Diario del Registro, causando el asiento número 435 del Diario 74, siendo objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Tarancón Visto por don Fernando Acedo-Rico Henning, Registrador de la Propiedad de Tarancón, Provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3629 de 20/12/2013, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I. El documento objeto de la presente calificación de fecha 20/12/2013, presentado por S. V., E., a las 13:30 horas del día 20/12/2013, asiento 435 del Diario 74. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. La escritura a la que se hace referencia otorgada ante el Notario de Tarancón, don Luis Alberto Terrón Manrique por don A. D. Z., de diecisiete de julio de mil novecientos noventa y dos, con el número 956 de protocolo, consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad originando la inscripción 4a de la finca registral 8.462, la cual está inscrita a favor de tercera persona y posteriormente en su inscripción 5.ª ha sido dividida horizontalmente. Los asientos a los que hace mención constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos

establecidos por la Ley. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1. Ley Hipotecaria, artículos 7, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 83 y 324; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970; 7 de marzo de 1988; 7 de noviembre de 1991; 3 de marzo y 18 de junio de 1993; 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998; 17 de enero de 2001; 11 de noviembre de 2002; 8 de febrero de 2004; 2 de enero y 5 de marzo de 2005; 5 de mayo de 2009; 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011; 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero; 19 de abril, 8 de mayo, 2 de julio, 19 de septiembre y 7 de noviembre de 2013, haciéndose constar en esta última que «es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título Inscrito ni de la procedencia, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos». III. De conformidad con la regla contenida en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación Los asientos a los que hace mención constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley. En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota (...) Tarancón a 2 de enero de 2014. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Fernando Acedo-Rico Henning».

## VI

El día 7 de febrero de 2014 el registrador elevó a este Centro Directivo su informe preceptivo, indicando que consta la recepción de la nota de calificación de 2 de enero de 2014, antes transcrita, por su destinatario el día 22 de enero de 2014, sin que se haya recibido ninguna documentación más en relación con este asunto ni se haya presentado recurso contra dicha calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 42.4.º, 205 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 548, 721.1, 730, apartados 1 y 2, 731 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 165, 298 y 420.1 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Pleno de la Sala Primera) de 3 de enero de 2011, seguida por las de la misma Sala números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011 de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la de número 730/2013, de 21 de noviembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2008, 2 de julio de 2011, 14 de enero, 3 y 16 de mayo, 14 de julio y 7 de diciembre de 2012 y 3 de enero, 20 de noviembre y 13 de diciembre de 2013.

1. En el presente expediente ha de abordarse en primer término las distintas cuestiones de carácter procedimental que se presentan, lo que exige en primer lugar aclarar cuál es el acuerdo registral recurrido, y cuál es la naturaleza de la solicitud de revisión de la decisión del registrador formulada por el interesado, pues el mismo incurre en evidente contradicción y confusión en este extremo. Para ello deben destacarse los hitos fundamentales del singular «iter» procedimental seguido, del que resultan relevantes, para la resolución del presente expediente, los siguientes datos:

a) El día 7 de septiembre de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Tarancón, mediante instancia privada, solicitud para que por parte de dicho Registro se proceda a «determinar la nulidad absoluta» de determinada inscripción de exceso de cabida practicada respecto de la finca registral número 8.462 del citado Registro, así como de los asientos posteriores practicados sobre dicha finca y de otras practicadas como consecuencia de la división horizontal de la primera. El solicitante es el representante de la asociación cultural, deportiva y benéfica «Peña El Mosto», que adquirió por compra en el año 1997 la finca registral 8.463-N, que constituye el resto de la matriz de la que previamente se había segregado la 8.462, con una cabida de cincuenta metros cuadrados, y con la que colinda aquella. La inscripción del exceso de cabida, de sesenta y siete metros cuadrados, cuya nulidad alega el recurrente, fue practicada mediante escritura pública autorizada de fecha 17 de julio de 1992. El recurrente entiende que la inscripción de este exceso de cabida es nula por no haberse cumplido los requisitos que para su inscripción imponen los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, habiéndose omitido, según alega, la citación a los titulares de los predios colindantes y la publicación de los correspondientes edictos.

b) El día 14 de septiembre de 2013 el registrador de la Propiedad de Tarancón contesta dicha solicitud mediante acuerdo por el que, en esencia, decide, por un lado, no dar acceso a tal petición al Libro Diario por tratarse de un documento privado y, por otro, no acceder a la pretensión de fondo deducida en dicha solicitud pues los asientos a que la misma se refiere, al estar ya practicados en los libros del Registro de la Propiedad, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, de forma que sólo pueden ser rectificadas o dejadas sin efectos mediante los procedimientos legalmente previstos, sin que a tales efectos tenga virtualidad ninguna una mera instancia privada.

c) El día 3 de noviembre de 2013 el interesado presenta recurso ante esta Dirección General contra la denegación del registrador. Remitido el escrito de interposición por este

Centro Directivo al Registro de la Propiedad de Tarancón a fin de que por parte de éste se procediese a su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y requerido el recurrente para la presentación de la documentación necesaria, se contesta por éste mediante sendos escritos de la misma fecha (20 de diciembre de 2013) dirigidos respectivamente a este Centro Directivo y al citado Registro de la Propiedad. Dichos escritos tienen idéntico contenido en cuanto a las alegaciones de fondo (relativas a la nulidad de la inscripción del exceso de cabida y de las posteriores practicadas sobre la misma finca y las que de ella traen causa) y de procedimiento que, en cuanto a esto último, se refiere en síntesis a las siguientes cuestiones:

1.º Error en la tramitación del expediente: afirma el interesado que «no está planteando un recurso frente a una calificación negativa del Registro de la Propiedad» por lo que entiende que no es aplicable el procedimiento regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

2.º Vulneración general de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haberse seguido por el registrador el procedimiento previsto en esta Ley, y no haber motivado suficientemente su resolución.

3.º Documento del que se pide su calificación: es la escritura otorgada ante el notario don Luis Alberto Terrón Manrique el 17 de julio de 1992, con el número de protocolo 956, en la que se declara el exceso de cabida de sesenta y siete metros cuadrados respecto de la finca registral número 8.462, documento que no está en poder del recurrente, pero del que tiene conocimiento el Registro al haber sido objeto previo de inscripción, por lo que la exigencia de su presentación, a juicio del recurrente, vulnera el artículo 35.f) de la citada Ley 30/1992.

El escrito dirigido al Registro de la Propiedad concluye solicitando lo siguiente: 1.º Poner el procedimiento en conocimiento de todos los posibles interesados; 2.º Calificar el documento antes citado y determinar la nulidad absoluta de la inscripción de exceso de cabida; 3.º En caso de necesitar de nuevo copia de la citada escritura se solicite a la Notaría en cuyo poder se encuentre la matriz; y, 4.º Tramitar el procedimiento según lo indicado en la legislación y «no como un recurso frente a una calificación negativa, ya que no es el adecuado».

Como se ha indicado otro escrito del mismo solicitante, de la misma fecha, con iguales alegaciones e idéntico «petitum» se dirige a este Centro Directivo, con la única diferencia de que en su encabezamiento en lugar de la expresión «Solicitud de nulidad de anotación registral» (que figura en el escrito dirigido al Registro), consta la de «Recurso ante denegación de solicitud de nulidad de anotación registral».

d) Finalmente, el día 2 de enero de 2014, el registrador de la Propiedad de Tarancón, vista la nueva solicitud de que se ha hecho mérito en el apartado c) anterior, acuerda la presentación de dicha solicitud en el Libro Diario del Registro y procede a calificar la misma en los términos que por extenso constan en los «Hechos» de esta Resolución, denegando la práctica de las operaciones solicitadas en base a que «los asientos a los que hace mención [la instancia privada presentada] constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley».

2. Reseñados los anteriores antecedentes, la primera constatación que procede hacer es la relativa a la fijación de la decisión del registrador que se recurre, la cual no puede ser la calificación emitida con fecha 2 de enero de 2014, pues tanto el «recurso» inicial contra la denegación del registrador, así intitulado por el propio recurrente, de 3 de noviembre de 2013, como el posterior, de 20 de diciembre de 2013, son anteriores al citado acuerdo de calificación de 2 de enero siguiente. Por tanto, la negativa contra la que se recurre es (sólo puede ser) la que emitió el registrador el día 14 de septiembre de 2013, por la que denegaba tanto la práctica de las cancelaciones cuya nulidad invocaba el

recurrente, como la misma extensión del asiento de presentación de la solicitud presentada mediante instancia privada el día 7 de septiembre inmediato anterior.

La siguiente consideración que procede hacer es la de la valoración jurídica que, a los efectos de tramitar el presente expediente, merece el hecho de que el representante de la entidad interesada haya presentado simultáneamente una solicitud ante el Registro de la Propiedad de Tarancón pidiendo la calificación de la escritura pública de 17 de julio de 1992 por la que se inscribió en su día el exceso de cabida aquí combatido, junto con la petición concurrente de que se tramite dicha petición según la legislación por la que se regula el procedimiento administrativo común, y no como un «recurso frente a una calificación negativa, ya que no es el adecuado», y otro escrito del mismo contenido argumentativo y peticionario ante este Centro Directivo, que no obstante presenta formalmente como «Recurso ante denegación de solicitud de nulidad de anotación registral».

La patente contradicción que encierra ese modo de proceder, al duplicar dos procedimientos (petición de calificación registral y recurso contra calificación negativa) que por su naturaleza no pueden concurrir simultáneamente, puesto que el segundo es subsiguiente lógica y temporalmente al primero, al ser la calificación presupuesto objetivo e inexcusable de aquél (vid. artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria), y la expresa petición del interesado de que se «tramite el procedimiento según lo indicado en la legislación y no como un recurso frente a una calificación negativa» (que en sí mismo constituye un oxímoron al ser precisamente el procedimiento previsto en la legislación el recurso frente a una calificación registral negativa conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria), podrían dar pie a interpretar la voluntad manifestada por el interesado como un desistimiento al recurso interpuesto mediante su primer escrito dirigido a esta Dirección General de 3 de noviembre de 2013, por lo que procedería acordar el archivo del presente expediente. Sin embargo, el principio «pro actione» impone acoger la interpretación más favorable al ejercicio de la acción de recurrir, pues con independencia de los errores de apreciación jurídica sobre el procedimiento adecuado para solicitar de este Centro Directivo la revisión de la decisión de un registrador por la que se deniega la práctica de las operaciones solicitadas por un interesado con legitimación para ello en que pueda haber incurrido el recurrente, lo cierto es que éste, no una sino dos veces, ha manifestado ante esta Dirección General su disconformidad sobre la decisión del registrador de denegar la «solicitud de nulidad de anotación registral» que el propio recurrente ha presentado en el citado Registro. Debe examinarse, por tanto, la conformidad a Derecho del acuerdo de denegación emitido por el registrador de la Propiedad de Tarancón de 14 de septiembre de 2013, por el que se deniega tanto la práctica del asiento de presentación en el Libro Diario de la instancia privada presentada, como la práctica de la cancelación de la inscripción del exceso de cabida cuestionado, y de las posteriores causadas sobre la misma finca registral y las que por división horizontal proceden de la misma.

3. Aclarado en tales términos la admisibilidad y el objeto del recurso interpuesto, todavía es necesario dilucidar dos cuestiones previas de carácter procedimental: la suficiencia o no de la motivación del acuerdo de calificación recurrido, y el procedimiento adecuado para revisar dicho acuerdo.

En cuanto a lo primero, alega el recurrente insuficiencia en la motivación de la denegación. Conforme a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria motivación de la calificación registral y a su suficiencia, hay que entender que aunque la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa. En efecto, el registrador ha señalado con claridad los defectos, y los fundamentos jurídicos en que se apoya, por lo que no cabe concluir afirmando que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación, si bien sucinta, ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su

defensa, como lo demuestra el contenido de la interposición del recurso (cfr. Resoluciones de 21 de marzo y 25 de octubre de 2007, 1 y 3 de diciembre de 2007, 8 de mayo de 2010 y 20 de diciembre de 2013).

En relación con el procedimiento que ha de seguirse para dar curso a la petición de revisión de la calificación del registrador, ha de analizarse el mismo separadamente en relación con cada uno de los defectos señalados. Comenzando por la denegación del asiento de presentación, su fundamento (basado en el carácter privado del documento presentado) y recurso que procede contra la misma, hay que señalar, como ha recordado recientemente este Centro Directivo en su Resolución de 20 de noviembre de 2013, que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante tal negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero de 2008 y 14 de julio de 2012) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Es este recurso el que procede y no, como parece pretender el recurrente, el de revisión de oficio por el mismo registrador conforme al artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al invocar esta última Ley como rectora del procedimiento registral, incurriendo con ello en claro error de Derecho.

En efecto, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012 y 20 de noviembre de 2013), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el

examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento; g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo; y h) finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por este Centro Directivo, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la Resolución de esta Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo.

Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental -de aplicación preferente, por tanto- que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral. Todas las precedentes consideraciones sobre el recurso procedente contra la denegación a la práctica del correspondiente asiento de presentación en el Libro Diario, son «a fortiori» íntegramente aplicables a la denegación de la práctica de los asientos registrales en los libros de inscripciones del Registro objeto de la concreta postulación del recurrente, en relación con la cual se ha formado esta doctrina en las Resoluciones que sirven a la presente de precedente y que han quedado oportunamente reseñadas tanto en los «Vistos», como en el presente fundamento jurídico. Doctrina que, por lo demás, ha sido nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011 de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la de número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, deben desestimarse las alegaciones del recurrente relativas a una supuesta infracción general de la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

4. Entrando ya en las cuestiones de fondo suscitadas en el presente expediente, y en relación al primero de los defectos observados por el registrador, el mismo debe ser confirmado. En efecto, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se proceda a la rectificación o anulación de diversas inscripciones ya practicadas, que se afirman extendidas erróneamente, sin aportar la documentación pública que las causó, sino una simple instancia privada soporte de dicha solicitud, debe aplicarse la regla general que proscribe el acceso de los documentos privados incluso al Libro Diario del Registro.

En relación con lo anterior, debe desestimarse igualmente la alegación relativa a una pretendida vulneración del artículo 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pues en el ámbito registral los principios de rogación (artículo 6 de la Ley Hipotecaria) y de titulación auténtica (artículo 3 de la misma Ley), exigen la presentación en el Registro del título formal que documenta el título material o mutación jurídico-real que pretende su acceso tabular, y cuya presentación constituye precisamente el primer acto del procedimiento registral. Por tanto, no basta la mera solicitud para que el procedimiento registral comience, se requiere, además, la presentación del título que acredite el acto o contrato inscribible (cfr. artículo 418 del Reglamento Hipotecario). Como se ha indicado anteriormente, el procedimiento administrativo no es aplicable con carácter general y abstracto en sede registral, en la que rige el principio de rogación y voluntariedad de la inscripción, por lo que no puede pretenderse que el registrador actúe de oficio requiriendo del notario o notarios en cuyos protocolos se encuentren la respectiva matriz de las escrituras que causaron las inscripciones que se pretenden cancelar o rectificar la remisión de copias de las mismas, supliendo con ello la actividad que corresponde al interesado.

5. En cuanto al segundo defecto señalado por el registrador, por el que deniega solicitud relativa a la determinación de la nulidad de la inscripción del exceso de cabida sobre la finca registral número 8.462 y de las posteriores sobre la misma finca y sobre las surgidas tabularmente de ella por su división horizontal, fundamenta su calificación en el argumento de que «los asientos a los que hace mención la solicitud citada, constan practicados en el Registro de la Propiedad por lo que a todos los efectos, se encuentran protegidos bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley (artículo 1º de la Ley Hipotecaria)», por lo que «al haberse practicado el asiento en el Registro, éste... sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto conforme a los procedimientos legalmente previstos, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una inscripción». Este defecto ha de ser igualmente confirmado.

En efecto, es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, como afirmó, la Resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. En efecto, es un principio básico en nuestro Derecho hipotecario (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005 y 19 de diciembre de 2006) que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por tanto la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando

se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso nos remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012), y en el presente caso tal circunstancia no concurre al no haberse presentado los respectivos títulos causantes de las inscripciones que se pretenden rectificar.

Obsérvese, además, que los requisitos cuya omisión se denuncia (notificación a colindantes, publicación de edictos, etc.) corresponden a procedimientos de inscripción de los excesos de cabida (expediente de dominio o actas de presencia y notoriedad) que no fueron los seguidos en el caso a que se refiere el presente expediente, sino que la inscripción se practicó en virtud de título público, sujeto a sus propios requisitos (vid. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). Además, como el propio recurrente destaca, el supuesto error lo adelanta la escritura notarial en la que se contiene la declaración de exceso de cabida inscrita, es decir no se produce un error al describir las fincas en el Registro de forma distinta a la que constaba en los respectivos títulos, ni éste resulta de otros asientos relacionados, sino que el error derivaría de las escrituras que motivaron las inscripciones. Nos encontraríamos, por tanto, ante un defecto o error al que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial». En el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Primera– de 15 de diciembre de 2005.

Resulta, por tanto, aplicable en el presente supuesto la regla general sobre rectificación del contenido del Registro. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que, si no concurre el consentimiento de los interesados, sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Ello no obsta para que el interesado pueda solicitar la rectificación del error que considera que se ha producido, en la forma y por los cauces previstos en la Ley (cfr. artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 17 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.