

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8731 *Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de despacho del registrador de la propiedad de Cullera.*

En el recurso interpuesto por doña Y. M. C., abogada, en nombre y representación de don C. R. J. R., contra la nota de despacho del registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra.

Hechos

I

El objeto de este recurso es la nota de despacho, al pie del título, en la que se expresan los asientos practicados en cumplimiento de la Resolución de esta Dirección General de 18 de noviembre de 2015 («Boletín Oficial del Estado» de 9 de diciembre de 2015).

El día 9 de junio de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Cullera, mandamiento expedido el día 3 de junio de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sueca, calificado negativamente el día 28 de julio del mismo año por entender que adolecía de tres defectos.

Dicha calificación fue recurrida dando lugar a la citada Resolución de 18 de noviembre de 2015, en la que se estima parcialmente el recurso, revocando la nota de calificación en cuanto a los defectos primero y tercero y confirmándose respecto del segundo.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la publicación de la Resolución en el «Boletín Oficial del Estado», previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y aportada la documentación que subsanaba el defecto confirmado respecto a las personas a cuyo favor se había ordenado la inscripción, se procedió a practicar los asientos correspondientes en los términos que se indican en la nota de despacho de 4 de marzo de 2016.

II

Contra la anterior nota de despacho, doña Y. M. C., abogada, en nombre y representación de don C. R. J. R., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 18 de mayo del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Primera. Se dictó por la Audiencia Provincial de Valencia, sentencia de fecha 5 de noviembre de 2.013, en el Rollo Recurso de apelación n.º 744/2012, en la que se acuerda estimar recurso de apelación contra sentencia de fecha 23 de julio de 2.012, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sueca. Sentencia, que revocando la de primera instancia, dicta otra, por la que dictada en el rollo recurso de apelación n.º 744/2012 se acuerda: «Estimamos la demanda instada por D. C. J. R., D. A. J. R. y D.ª M. I. M. N. contra Dña. E. G. J., D.ª C. J. R. y D.ª M. S., D. M. y D. E. J. R., Herederos de D. A. J. C. y D.ª F. R. Z. y declaramos que: 1.º Que Don C. R. J. R., D.ª M. I. M. N., D.ª C. J. R., y los herederos de D. A. J. C. y D.ª F. R. Z. son propietarios de una cuota indivisa del 25% cada uno de las viviendas puerta 27 y 28 en planta 4 del edificio espacio I, sito en (...) de Cullera, inscritas al tomo 2638, libro 903, folio 61 y 64, fincas registrales 53.611 y 53.612 del Registro de la Propiedad de Cullera, y en el mismo edificio de la plaza de garaje numero nuevo, inscrita al tomo 2668, libro 933, folio 170, finca 53582/66, de la plaza de garaje número 10, inscrita al tomo 2668, libro 933, folio 174, finca 53582/68. 3.º (sic) La cancelación de las inscripciones registrales de titularidad que ostenta D.ª E. G. J. sobre las fincas indicadas, sustituyéndolas por otras que reconozcan a D. C. R. J. R., y D.ª M. I. M. N. una cuota indivisa del 25% en la propiedad de cada uno de los referidos inmuebles. Segunda.—En virtud de la sentencia indicada, se

emitió mandamiento expedido el 3 de Junio de 2.015, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Sueca, en procedimiento ordinario nº 231/2005, dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Cullera, al objeto de anotación de los titulares registrales según la sentencia indicada, y la cancelación de las inscripciones registrales de titularidad de Dña. E. G. J., sustituyéndolas por otras que reconozcan a D. C. R. J. R., y Dña. M. I. M. N., una cuota indivisa del 25 % en la propiedad de cada uno de los inmuebles. Tercera.— Por parte del Sr. Registrador de la Propiedad de Cullera, se ha anotado en fecha de 4 de Marzo de 2.016, la propiedad de una cuota indivisa del 25% a nombre de D. C. R. J. R. y D.ª M. I. M. N., pero se mantiene vigente, por parte del Sr. Registrador, la titularidad del 50% a nombre de D.ª E. G. J. sobre las fincas indicadas. Tal inscripción registral no fue notificada a esta parte hasta el 19 de Abril de 2.016, dado a que no fue abonada hasta con posterioridad a la anotación registral, por parte de D. C. J. R. las cantidades debidas al Sr. Registrador para la inscripción registral. Cuarta.—Adolece de deficiencias e inexactitudes la calificación registral, y no puede mantenerse la inscripción registral a favor de D.ª E. G. J., por cuanto así se ha especificado expresamente en la sentencia de instancia, por no ser propietaria de las indicadas fincas registrales de conformidad con lo indicado en la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, que como hemos indicado establece: La cancelación de las Inscripciones registrales de titularidad que ostenta doña E. G. J. sobre las fincas indicadas. Y 1.º Que D. C. R. J. R., Dña. M. I. M. N., D.ª C. J. R., y los herederos de D. A. J. C. y Doña. F. R. Z. son propietarios de una cuota indivisa del 25% cada uno. Quinta.—Establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos», artículo 9.6 de la Ley Hipotecaria: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresarán el título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice». Asimismo establece el artículo 14 de La Ley Hipotecaria que: para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero...». Y en relación a la inexactitud y omisiones, establece el artículo 39 que «Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad Jurídica extra registral», así como el artículo 30 de la Ley Hipotecaria, que «Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores. Sexta.—De conformidad con lo indicado debe cancelarse por parte del Sr. Registrador de la Propiedad de Cullera, las inscripciones registrales de titularidad que ostentan D.ª E. G. J. sobre las fincas indicadas en el cuerpo de este escrito, por adolecer de deficiencias registrales, por no ajustarse a la realidad jurídica, sustituyéndolas por otras que reconozcan a D. C. R. J. R., y D.ª M. I. M. N., D.ª C. J. R., y los herederos de D. A. J. C. y D.ª F. R. Z. una cuota indivisa del 25 % en la propiedad de cada uno de los inmuebles, de conformidad con la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia».

III

El registrador emitió informe el día 9 de junio de 2016 en el que afirma que al no existir una calificación negativa, el recurso carece de objeto, dado que como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado y en base a los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del expediente del recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad y mercantiles es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, 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, 18 de enero y 8 de mayo de 2013 y 28 de marzo de 2014.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción practicada por el registrador en cumplimiento de la Resolución de este Centro Directivo de 18 de noviembre de 2015, que fue parcialmente estimatoria.

Concretamente en su fundamento jurídico tercero de la resolución se decía que «ahora bien, hay que tener en cuenta que las operaciones registrales ordenadas en congruencia con el *petitum* de la demanda afectan exclusivamente al 25 % correspondiente a los demandantes don C. R. J. R. y doña M. I. M. N. Bien es cierto que la sentencia partiendo del reconocimiento de la fiducia demandada se pronuncia acerca de quiénes son los propietarios reales de la finca, entre los que se incluyen los demandados, pero tanto del objeto de la demanda como de los apartados 2º y 3º del fallo resulta claramente que la cancelación ordenada y la inscripción que debe sustituirla afecta únicamente al «porcentaje de un 25% de ellos (los demandantes), sobre la propiedad de los inmuebles...». Por lo tanto la necesidad de expresar las circunstancias de las personas a cuyo favor se practique la inscripción afectara únicamente a los citados don C. R. J. R. y doña M. I. M. N.».

2. Si los recurrentes entendieron que la resolución no era conforme con sus pretensiones debieron recurrir contra la resolución dictada en la forma y plazo que establece el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Si los recurrentes entienden que se ha producido un error de concepto, el artículo 216 de la Ley Hipotecaria señala que existe error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido. Afirma la Resolución de 27 de marzo de 2015: «Como ha reiterado esta Dirección General en innumerables ocasiones (por todas, Resoluciones de 14 de octubre de 2014 y 19 de enero de 2015, doctrina basada en el contenido de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil 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. Conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados y que, hayan sido o no extendidos con acierto, quedan desde entonces bajo la salvaguardia de los tribunales y, por tanto, no puede ser modificados en tanto no medie acuerdo de los interesados o resolución judicial que así lo establezca [cfr. artículos 1, párrafo tercero, y 40.d) de la Ley Hipotecaria]».

Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Partiendo siempre de esta premisa, los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 313

a 331 de su Reglamento regulan los procedimientos para la rectificación de los eventuales errores que se puedan haber producido al practicar los diferentes asientos registrales, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. En concreto, y por lo que concierne a este caso, el artículo 217, párrafo primero de la Ley Hipotecaria dispone que: «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». Parece claro que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

Por último, ante cualquier otra pretensión de rectificación del Registro, deberá procederse en la forma establecida en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 2 de agosto de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.