

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6102 *Resolución de 17 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Alectoris, S.L., contra la negativa de la registradora de la propiedad de Puigcerdá a la cancelación de una inscripción ordenada por sentencia.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Poch Sala, como Administrador único de la mercantil «Alectoris, S.L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Puigcerdá a la cancelación de una inscripción ordenada por sentencia.

Hechos

I

Figura en el Registro la inscripción de un exceso de cabida de una finca. Con posterioridad figura inscrita una hipoteca sobre la misma y después la práctica de varias segregaciones.

Se presenta testimonio de sentencia que, ante el allanamiento de las demandadas, se declara la nulidad de la inscripción del exceso, así como la rectificación de los asientos registrales. Se acompaña el oportuno mandamiento.

II

La Registradora suspende la cancelación solicitada, extendiendo la siguiente nota de calificación:

«...Examinado el precedente documento y el historial registral de la finca 2001 del Bolvir, el mismo ha sido calificado negativamente en los siguientes términos: Antecedentes de hecho

Primero.—Por mandamiento de fecha 28 de julio de 2008, expedido por el Juzgado 1.ª Instancia 1 Puigcerdá, en Procedimiento ordinario número 14/2008 Sección C, a instancia de «Alectoris S.L.», contra las entidades «Prat d'Adalt, S.L.» y «Propomont 2.005, S.L.» ordenando se tomen las anotaciones pertinentes en relación a la inscripción 3.ª de la finca 2001 de Bolvir, con arreglo a la sentencia dictada el día 3 de abril de 2008, en la que, entre otros particulares, se declara la nulidad y consiguiente cancelación de la inscripción 3.ª de exceso de cabida, de la finca 2001 de Bolvir.

Segundo.—En el mismo se ha observado el siguiente defecto: 1.º—No ha sido parte en el procedimiento la Entidad acreedora «Caixa d'Estalvis de Catalunya», titular de un derecho real de hipoteca sobre la finca 2001 de Bolvir, según su inscripción 4ª de fecha 23 de octubre de 2006, cuyo derecho se vería afectado por la rectificación.

Fundamentos de Derecho: 1.º En cuanto defecto advertido se ha de atender a la necesidad de practicar cualquier tipo de asiento sobre finca registral con el consentimiento de su titular registral o en virtud de resolución judicial en la que ésta haya sido parte. Así debe tenerse en cuenta el contenido del principio hipotecario de tracto sucesivo y el principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal que «...exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento». Así lo ha reconocido la DGRN en diversas Resoluciones. En concreto, la citada es de 27 de octubre de 2003. Dichos principios se recogen en el art. 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española. Se ha de tener igualmente en cuenta el artículo 40.2 L.H. que establece que «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se

dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

Por todo ello resuelvo suspender el presente documento por las razones antes advertidas.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad judicial, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1922, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Por otra parte, siempre que el recurso se fundamente, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del derecho autonómico catalán, debe interponerse ante la Dirección General del Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat, y contra las resoluciones expresas o presuntas de esta Dirección General puede recurrirse a su vez ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Parlament de Catalunya.

El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida.

Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Lo que se notifica a los efectos oportunos. Puigcerdá, a 1 de agosto de 2008. La Registradora interina. Fdo. María del Pilar Rodríguez Álvarez.»

III

El antedicho recurrente impugna la nota de calificación alegando: que la hipoteca no grava esta finca (en contra de lo que resulta de la inscripción de la misma); que la rectificación sólo afecta a uno de los linderos de la finca, describiendo la línea que, en su opinión, separa la finca originaria del exceso inscrito; y que las inmatriculaciones no surten efectos contra terceros hasta transcurridos dos años.

IV

La Registradora interina de Puigcerdá mantuvo la anterior calificación, remitiendo el expediente el 23 de octubre de 2008, con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 34, 40 y 200 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 y 15 de enero de 2005, 23 de marzo de 2006, 2 de julio de 2007 y 16 de diciembre de 2008.

1. No puede confundirse la inscripción de un exceso de cabida con la inmatriculación, pues, como ha dicho esta Dirección General (vid. resoluciones de 12 y 15 de enero de 2005 y 16 de diciembre de 2008) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día en cuanto era la contenida dentro de los correspondientes linderos. Por ello, ni la inscripción de un exceso de cabida es una inmatriculación, ni su nulidad supone la cancelación de una porción de la finca inmatriculada; si era esto lo que se pretendía, se debió formular la demanda de manera distinta.

2. Hacer que la hipoteca grave unas fincas sí y otras no de las procedentes de las segregaciones de la finca matriz hipotecada exige consentimiento no sólo de los titulares de las mismas, sino también y sobre todo, del acreedor hipotecario.

3. Por lo demás es evidente que, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, en aplicación del antepenúltimo párrafo del artículo 40 de la ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 2 de julio de 2007), para poder rectificar el Registro –y es evidente que la cancelación acordada es una rectificación– es necesario que la demanda se dirija contra todos aquéllos a quienes la rectificación conceda algún derecho, como es el caso. De no ser así, es incuestionable que es necesaria la conformidad del acreedor hipotecario.

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, 17 de marzo de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.