

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4310** *Resolución de 2 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sigüenza, por la que se deniega la práctica de asiento alguno, ante la instancia en documento privado de solicitud de rectificación de la inscripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sigüenza, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, por la que se deniega la práctica de asiento alguno, ante la instancia en documento privado de solicitud de rectificación de la inscripción de una finca registral.

Hechos

I

Mediante documento privado de 10 de noviembre de 2012, con firmas ilegibles y sin identificar, con el sello de representación de la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos», se presentó instancia en el Registro de la Propiedad de Sigüenza por la que se solicita la rectificación de la finca registral agrupada, número 2.680 en ese Registro de la Propiedad.

Se exponen los datos y errores –a juicio de la entidad solicitante– de las descripciones de varias de las fincas que integraron la agrupada que se pretende rectificar, así como los errores en los linderos de esa agrupada, y el error de concepto de inclusión de un monte público en una de ellas. Por todo esto, instan al registrador de la Propiedad a que se tenga a esa Asociación como parte interesada en el procedimiento que pueda iniciarse, de revisión de la finca registral número 2680 para determinar las inexactitudes y errores que se hubieran podido cometer, y se inicie un procedimiento de oficio de rectificación de errores previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

El asiento respecto del cual se pide la rectificación –agrupación– fue anteriormente rectificado en virtud de testimonio de providencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sigüenza el día 30 de abril de 2008.

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 27 de noviembre de 2012, y fue objeto de calificación negativa de 28 de noviembre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Antecedentes de Hecho: Se recibe en este Registro el día 27 de noviembre de 2012, escrito suscrito por Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos y que causa la entrada número 1.554 del año 2012. Fundamentos de Derecho: El Registrador que suscribe, previo examen del documento reseñado, ha resuelto no practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, conforme con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que señala el párrafo primero «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.» Asimismo, se les recuerda que según el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, «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 sería necesario escritura

pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria o providencia judicial, artículo 217 Ley Hipotecaria. Tras la derogación (...). Sigüenza, a 28 de noviembre de 2012. El registrador (firma ilegible y selo del Registro). Fdo. Federico Trillo-Figueroa Molinuevo».

III

El día 21 de diciembre de 2012, se presenta escrito fechado en 20 de noviembre (sic) en el Registro Único de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, conforme el artículo 28 de la Ley 30/1992, que tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 16 de enero de 2013; en este escrito, la «Asociación de Vecinos del Valle de Pozancos» interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria faculta para solicitar la rectificación del Registro a quien «resulte lesionado por el asiento inexacto». Como ha sido expuesto, la inscripción errónea causa perjuicios concretos y precisos a los vecinos de Pozancos, como es el caso, por ejemplo, del aprovechamiento de la leña o el uso recreativo del monte. Dichos intereses, entre otros, son los que trata de proteger y defender esta Asociación de Vecinos. Según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, «se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido». A la luz de lo expuesto anteriormente, es clara la alteración sustancial de la finca tal y como ha quedado inscrita. El Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario establece en su artículo 327 que se considerará error de concepto «el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro». Por tanto, procede en aplicación de la legislación vigente calificar la inexactitud como error de concepto, cuya rectificación también prevé la propia Ley. 2. En cuanto a las certificaciones del Catastro, citadas en las inscripciones, debe hacerse constar que los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecen sobre los del Catastro (art. 3.3 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Además, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria establece que la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo «por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido», mediante el cual los lindes de las fincas objeto de agrupación han de ser idénticos a los de la finca agrupada. 3. Por todo lo expuesto, instan al registrador de la Propiedad de Sigüenza a que, en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente: a. Se tenga a esta Asociación como parte interesada en el procedimiento que pueda iniciarse, en consonancia con la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común y cualesquiera otras que sean de aplicación. b. Se proceda a la revisión de la inscripción registral de la finca agrupada 2.680 de modo que puedan determinarse cualesquiera inexactitudes y errores que se hubieran podido cometer. c. Se inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y en los concordantes de su Reglamento, como ya sucedió respecto de la errónea calificación urbana de la parcela. d. Se depuren las responsabilidades a que haya lugar y se sancionen en su caso».

IV

Mediante escrito con fecha de 21 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 24 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 44.d, 211 a 217, 218 y siguientes de la Ley Hipotecaria; y 420 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la rectificación de una inscripción de agrupación de finca registral, de los asientos del Registro mediante un escrito privado de

instancia, con solicitud hecha por uno de los interesados en la finca, sin que concurran la totalidad de los titulares e interesados registrales. Se solicita por los que suscriben la instancia, que se comprueben errores e inexactitudes que se ponen de manifiesto en dicho escrito, y, que en consecuencia, se inicie un procedimiento de rectificación de errores conforme los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El registrador resuelve no practicar asiento alguno conforme la legislación vigente. Concorre en este expediente que el asiento fue rectificado anteriormente, en virtud de testimonio de providencia firme del Juzgado.

2. Debe confirmarse la calificación del registrador. No hay un error material evidente que permita seguir el procedimiento del artículo 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Sin examinar el título que dio lugar a la práctica del asiento, tampoco se puede apreciar si se trata de un error de concepto (ex 218 de la Ley Hipotecaria) o de un error de ese mismo título que dio lugar al asiento (44.d de la Ley Hipotecaria). Además, de la existencia de un procedimiento judicial posterior, que mediante providencia, dio lugar a la rectificación del asiento, resulta evidente que si existieran más errores, se habrían resuelto o decidido en el procedimiento judicial de la rectificación ya practicada.

El registrador no aprecia tales errores y, teniendo en cuenta la existencia de una resolución judicial que puso fin a un procedimiento de rectificación anterior, no inicia el procedimiento, en su fase registral, a instancia de parte.

Con los antecedentes expresados, y teniendo en cuenta la no intervención del titular registral, debe acudirse en su caso, al procedimiento judicial previsto en el artículo 218 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 2 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.