

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 8257** *Resolución de 20 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carballo, por la que se deniega parcialmente la inscripción de una certificación relativa al acuerdo del plenario del Ayuntamiento de Carballo por el que se produce la «Depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial de Bértoa».*

En el recurso interpuesto por don Evencio Ferrero Rodríguez, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Carballo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Carballo, don Hermes Rego Valcarce, por la que se deniega parcialmente la inscripción de una certificación relativa al acuerdo del plenario del Ayuntamiento de Carballo por el que se produce la «Depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial de Bértoa».

Hechos**I**

Mediante documento de fecha 27 de febrero de 2013 expedido por el Ayuntamiento de Carballo, se expidió certificación relativa al acuerdo plenario de 26 de septiembre de 2011, sobre «Depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial de Bértoa». Fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia sin que se hayan hecho alegaciones ni reclamación alguna. Mediante certificación del mismo secretario del Ayuntamiento de Carballo, de 28 de febrero de 2012, se hace relación de la inscripción de las fincas en el Inventario Municipal de Bienes y se acompañan copia del todo el expediente de depuración con los planos, informes técnicos y demás documentación pertinente.

En dicho acuerdo plenario, entre diversas operaciones de carácter urbanístico y registral que resultaron posteriormente inscritas en el Registro, se acuerda la Depuración física y jurídica de las parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial de Bértoa. En dicho expediente se acordó rectificar el inventario municipal en los términos que resultan del mismo, y dar de alta en el mismo de diversas parcelas en sustitución de otras registrales y la inscripción de las mismas a nombre del Ayuntamiento de Carballo. En la certificación de 28 de febrero de 2012, se acredita y resulta la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que contra dicho acuerdo se hubiese presentado alegación ni reclamación alguna. En esta misma certificación se refleja la inscripción de las fincas en el Inventario Municipal de Bienes, cuyas descripciones coinciden con las resultantes del expediente de depuración referido. Se acompaña también por duplicado copia de todo el Expediente de Depuración con los planos e informes técnicos y demás documentación incorporada al mismo.

II

El referido documento, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Carballo el día 5 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 11 de marzo que a continuación se transcribe: «Con referencia al documento presentado en esta Oficina bajo el nº 745 del Diario 90, autorizado el día veintiocho de febrero de dos mil trece por Ayuntamiento De Carballo, relativa al acuerdo Plenario de 26 de septiembre de 2011, «Depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono

Industrial de Bértoa". Aprobación (CIFECRIC 21/09/2011), ponemos en su conocimiento que se encuentra pendiente de despacho por los siguientes defectos: Registro de la Propiedad de Carballo Presentada la presente certificación en unión de otros documentos complementarios con el número 745 del Diario 90, se practica la inscripción solicitada únicamente en cuanto a la porción segregada de la finca G-2, Registra] 26.628, y resto de finca matriz, descritas en el apartado Cuarto de la certificación, en donde se indica en el cajetín puesto al margen de las respectivas descripciones, y se suspende la inscripción solicitada en cuanto a la finca denominada Parcela G-10, y las resultantes de agrupación de dos de las resultantes de división de la G-10, con otras fincas, y se deniegan el resto de las operaciones registrales en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El día cinco de los corrientes, se presenta en el Registro bajo el asiento número 745 del Diario 90, certificación expedida por duplicado por el Secretario del Concello de Carballo, el 27 de Febrero de 2013, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Carballo, de fecha 26 de septiembre de 2011, por el que se acuerda la Depuración física y jurídica de las parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial de Bértoa. En dicho expediente se acordó lo siguiente: Primero: Rectificar el inventario municipal en los términos que resultan de dicho expediente, y dar de alta en el inventario municipal los siguientes bienes: a) Parcela G-10 de 32.328 m². No inscrita en el Registro de la Propiedad.–b) Parcela G2, registral número 26.628 de 26.601 m².–c) Parcela G-11, de 10.245 m², registral 26.661.–d) Parcela G12 de 12.360 m², registra! numero 26.662.–e) Parcela G-3 de 4.680 m², registral 26.629.–y f) Parcela H26 de 1.134 m², registral número 26.663.–En el mismo pleno se acuerda: a) Dividir materialmente la finca G-10 no inscrita formando tres fincas denominadas G-10 A; G-10-B; G-10-C, de 8.256 m², 14.832 m², y 9.240 m² respectivamente; b) Segregar de la finca G-2, una porción denominada G-2-A de 12.160m², quedando un resto de finca denominado G-2-B de 14.441 m².–c) Agrupar la G-10-B, con la G-2-A formando la G-10-B-2A de 26.992 m², y Agrupar la G-10-C, y G-2-B, formando la G-10C-2B de 23.681 m², y como consecuencia de dichas operaciones modificar los linderos de las fincas G-3, G-10-A y G-11, y se interesa del Registro de la Propiedad, la inscripción de las correspondientes operaciones registrales. Se acompaña otro certificado de la misma fecha, del que resulta la publicación del acuerdo en el BOP, sin que contra dicho acuerdo se hubiese presentado alegación ni reclamación alguna. Y otra certificación expedida por el mismo Secretario el 28 de febrero de dos mil doce, relativo a la inscripción de las fincas en el Inventario Municipal de Bienes, cuyas descripciones coinciden con las resultantes del expediente de depuración citado. Se acompaña también por duplicado copia de todo el Expediente de Depuración con los planos e informes técnicos y demás documentación incorporada al mismo. En cuanto a la finca denominada G-10, como queda dicho, la misma no figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Y en cuanto a las restantes fincas únicamente figura inscrita a favor del "Ayuntamiento de Carballo", la parcela denominada G-2 de 26.601 m², que se corresponde con la registral número 26.628. El resto de fincas comprendidas en la certificación denominadas Parcela G-11, Parcela G-12, Parcela G-3, y Parcela II-26, que se corresponden respectivamente, con las fincas registrales números 26.661, 26.662, 26.629 y 26.663, figuran inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de la "Junta de Compensación del Polígono Comercial e Industrial de Bertoa-Carballo", CIF G15088750. Fundamentos de Derecho: 1) En cuanto a la inmatriculación de la parcela denominada G-10, de 32.328 m², no inscrita, no se incorpora la preceptiva certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en la certificación, de la que resulta además que la finca está catastrada a favor del Ayuntamiento de Carballo. (Art. 206 de la Ley Hipotecaria, 303 de su Reglamento párrafo primero, y apartado 7 del art. 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Catastro Inmobiliario). Defecto Subsancionable.2) En cuanto a la agrupación de las parcelas G-10-B, con la G-2-A formando la G-10-B-2A de 26.992 m², y de la G-10-C, y G-2-B, formando la G-10C-2B de 23.681 m², se suspenden las inscripciones solicitadas por falta de previa inscripción de las resultantes de división de la G-10. (Art.20 de la Ley Hipotecaria). Defecto subsancionable. 3) Y en cuanto a las demás operaciones registrales cuya práctica se

insta en la certificación, se deniegan, toda vez que las fincas registrales números 26.629, 26.661, 26.662, 26.663, y 26.629, comprendidas en la presente certificación, figuran inscritas a favor de la "Junta de Compensación del Polígono Comercial e Industrial de Bértoa-Carballo", CIF G15088750, persona distinta del "Ayuntamiento de Carballo". (Art. 20 de la Ley Hipotecaria, y 24 de la Constitución Española). Defecto insubsanable. El citado asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta días a partir de la fecha de la recepción de la última notificación. Contra la presente () Carballo a 11 de marzo de 2013 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

El día 19 del mismo mes se devolvió el título al Registro unida la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela señalada como G-10, para subsanar los dos primeros defectos advertidos. Como consecuencia de ello se procedió el mismo día 19 de marzo a inmatricular esa parcela y practicar las operaciones sucesivas de división de la misma y las posteriores agrupaciones, por lo que es objeto de recurso sólo el tercero de los defectos señalados en dicha nota de calificación. Así pues, se vuelve a presentar el 19 de marzo de 2013 en unión de la documentación solicitada para subsanar parte de los defectos señalados en la primera nota de calificación, y fue objeto de nueva calificación de fecha 19 de marzo en los términos siguientes: «Calificado en plazo legal el presente documento que fue presentado con el número 745, del Diario 90, retirado y reingresado el día de hoy, en unión de certificación catastral descriptiva y grafica de la finca G-10 de fecha 18 de los corrientes, se inscribe con fecha de hoy, en donde se indica en el/los cajetín/es, puesto/s al margen de la/s descripción/es de la/s finca/s, G-10, las resultantes de división de la misma descritas como parcelas G-10 A, G-10 B, y G-10 C, y las resultantes de agrupación denominadas Parcela G-10B-2 A y Parcela G-10C-2B, únicas de las que se interesa operación en solicitud del Alcalde de fecha de hoy. La parcela G-10, se inscribe al amparo del art. 206 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del 207 de la misma Ley. Se expide nota simple informativa de las fincas resultantes. Los asientos practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen los efectos previstos en la Legislación Vigente (Art. 1, 17, 20, 32, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria) () Carballo a 19 de marzo de 2013.–El Registrador (firma ilegible)».

III

El día 18 de abril de 2013, don Evencio Ferreiro Rodríguez, en su condición de alcalde presidente del Ayuntamiento de Carballo, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «Primero.–Los efectos de la aprobación del proyecto de compensación. El proyecto de compensación referido al ámbito del Polígono Industrial de Bértoa fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Carballo en sesión celebrada el 4 de junio de 1987. Dicho proyecto fue protocolizado más tarde mediante la escritura notarial otorgada el 16 de diciembre de 1988. La referencia a la aprobación del referido proyecto de compensación consta en la literalidad de la inscripción de las fincas en cuestión, y a la escritura de protocolización de dicho proyecto también se refiere la certificación registral expedida con fecha 1 de abril de 2013, comprensiva de las inscripciones registrales de las fincas números 26.661,1662, 26.629 y 26.663. El texto refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, (TRLS/1976) vigente en la época de la aprobación del proyecto de compensación establecía en su artículo 128: La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios tendrá lugar por ministerio de la Ley en las condiciones que reglamentariamente se determinen. En su desarrollo reglamentario, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), plenamente vigente en esa época (y en la actualidad en Galicia, con carácter transitorio y ciertas prevenciones legales, conforme a lo previsto en la Ley 9/2002, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia), establecía como efecto de la firmeza del acuerdo de aprobación del proyecto de compensación lo siguiente: Artículo 174.4.: «4. La aprobación definitiva del proyecto de compensación hecha por el órgano actuante produce los

mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. La inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad se llevará a efecto de conformidad con lo establecido en el artículo 114 de este Reglamento». La remisión a los mismos efectos de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, nos conduce al contenido del artículo 124 del RGU. «1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo. 2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites». En sentido similar también el artículo 179 del RGU. Como resultado del carácter imperativo de la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria, anudado a la firmeza del acuerdo de aprobación del proyecto de compensación, conforme a lo dispuesto en el artículo 128 del TRLS/1976, y a los artículos 174.4 y 124 del RGU, el proyecto de compensación no solo es el título de adjudicación de los terrenos a todos los propietarios participantes, sino que además mediante el acuerdo de aprobación definitiva, una vez firme, trasmite por “ministerio de la ley” los terrenos de cesión al Ayuntamiento y aquellos destinados al dominio público quedarán afectados al mismo “sin más trámite”. Si lo anterior no debe ofrecer dudas tampoco la identificación de los terrenos de cesión obligatoria que contiene el proyecto de compensación porque: Las cuatro parcelas inscritas se corresponden con los “terrenos de cesión obligatoria que el proyecto de compensación define en la página 48 (folio timbrado de la escritura protocolizada OL8324924), como “zona deportiva, de dominio y uso público”, “Terrenos destinados a uso socio-cultural, al servicio del polígono industrial”, “Terrenos destinados a deposito de agua, al servicio del polígono” y “Terrenos destinados a depuradora y su colector, al servicio del polígono”. Estos terrenos fueron considerados como una “carga” de los titulares y literalmente conceptuados como “pérdidas” en el apartado 2.6 da memoria del proyecto de compensación (pág. 34 vto. y 35, del proyecto, folio OL 8324916 de la escritura protocolizada), por tanto incluidos en los considerados de cesión obligada para prestar el servicio (público) de abastecimiento, de depuración, viales, y para zonas deportivas y de carácter cultura (públicas). Lo cual no era ocioso, sino el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación y del deber impuesto por el artículo 84.3 del TRLS/1976 y del artículo 46.3 del RGU. En este sentido, el artículo 84.3 citado establecía: “3.–Los propietarios de suelo urbanizable programado deberán: ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servidos públicos necesarios.” Estos terrenos, carentes de aprovechamiento lucrativo, fueron expresamente excluidos de las adjudicaciones de parcelas de uso industrial realizadas en los correspondientes apartados de adjudicación del proyecto de compensación, a excepción de lo indicado en la página 48 citada, donde se dice que se localizan los terrenos de cesión. Lo anterior obliga a considerar que los terrenos de cesión de obligatoria fueron transmitidos con la aprobación del proyecto de compensación a favor del ayuntamiento, destinados y afectados al dominio público municipal sin más trámites, sin que en virtud de escrituras de complemento puedan alterarse en absoluto la naturaleza de dichos terrenos, ni tampoco la adjudicación de los mismos, ni revertir los efectos jurídicos ya producidos con la firmeza de la aprobación del proyecto aprobado definitivamente casi dos años antes. Segundo.–La intervención unilateral de un compareciente, sin facultades ni representación alguna y vinculadas con la junta de compensación, ni con la administración municipal, para otorgar una escritura de complemento con fecha 9-5-1989 de complemento de la protocolización del proyecto de compensación realizada el 16-12-1988. En la escritura de protocolización interviene el alcalde a los efectos de elevar a público el proyecto de compensación. No obstante, dado que el mismo contiene una distribución de las parcelas adjudicadas a Asemcar, entre sus asociados (Vide pág. 55, folio timbrado OL8324958), también interviene don J. M. C. F., en representación de Asemcar para ratificar dicha distribución entre los socios de la

entidad. De ahí, el otorgan “segundo” contenido en la protocolización (folio timbrado OL8324895) Tal como consta en el primer documento unido a la escritura de protocolización (folio timbrado OL8324896) el presidente de la Junta de Compensación presentador del proyecto el día 30 de junio de 1986 era don M. R. M.s, sin que conste ningún otro nombramiento en esa época. La intervención del Sr. Cambón está motivada únicamente para “repartir” entre los asociados de Asemcar la adjudicación resultante del proyecto compensatorio (Folio timbrado OL8324897). Y con esa facultad limitada y finalista interviene en la escritura de protocolización. Pero resulta notorio, que la representación de una entidad propietaria en el proyecto de compensación, no otorga –por si sola– ni la representación de la junta de compensación, ni mucho menos la omnipotencia para –unilateralmente autoconcedida– completar, alterar o adjudicar cosa alguna de un proyecto de compensación, documento administrativo que ya estaba aprobado definitivamente dos antes (acuerdo plenario de 4-6-1987). Más notoriedad y extrañeza cabe predicar de que con tal carencia de facultad es para actuar en el proyecto de compensación, con tal carencia de representación ni siquiera de la junta de compensación, con tal carencia de intervención municipal, la descripción de fincas de un “particular” haya podido alterar y disponer sobre el contenido de un documento de carácter administrativo, y haya superado los habituales controles de este tipo de documentos tanto en el momento de su otorgamiento, como en el momento de su calificación, para acceder al registro de la propiedad, alterando de forma sustancial el contenido de un proyecto de compensación y pretendiendo producir el efecto de expresa adjudicación de unos terrenos, cual “dominus” y disponente de los mismos, cuando en realidad estaba actuando con ausencia total de derecho y con pleno olvido de las formalidades administrativas y representativas esenciales para intervenir sobre un proyecto de compensación aprobado para procurar tal efecto. Por si la falta de legitimación del otorgante y evidencia fuese poca, hay que añadir además lo siguiente: con la atribución de fincas contenida en el proyecto de compensación y ratificada en el escritura de protocolización por parte de Asemcar a sus socios, dicha entidad transmitió también su condición de propietaria y de integrante de la junta de compensación en favor de los socios nuevos propietarios de las fincas resultantes, quedando Asemcar sin ninguna parcela a su nombre dentro del ámbito del proyecto de compensación. En este sentido, es claro el contenido de lo dispuesto en el artículo 28 del RGU: «La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión». Por lo tanto, la entidad representada en el momento del otorgamiento de la escritura carecía por completo de propiedad en el ámbito del polígono y de representatividad alguna en la compensación llevada a cabo. Lo que se acaba de exponer se pone en evidencia en el resumen final contenido en el folio timbrado OL 8371010, realizado después de la “adjudicación en concreto a los socios de Asemcar (punto 5.3, pág. 55) y del reparto individual de las parcelas correspondientes, donde Asemcar no consta ya con ninguna parcela adjudicada, y la Junta de Compensación queda con la adjudicación de las fincas relacionadas en el punto 5.6, del indicado folio 8371010. Es claro que en dicha relación de parcelas no figura ninguna de las fincas que fueron inmatriculadas posteriormente en virtud de la escritura de complemento de fecha 9-5-1988, otorgada unilateralmente por don J. M. C. F. Conclusión obligada del apartado precedente es la de haberse producido un error manifiesto, al inscribir a favor de la Junta de Compensación unas parcelas, en base a una escritura de un “particular” que de forma unilateral “complementa” una escritura de protocolización, mediante la que se altera de forma ostensible, notoria e indebida, la adjudicación contenida en un proyecto de compensación, aprobado definitivamente dos años antes, sin título habilitante alguno, sin intervención alguna de la administración actuante, y sin amparo en ningún derecho ni norma alguna de carácter administrativo, ni de carácter civil, con claro olvido de las formalidades esenciales para alterar la adjudicación de las parcelas contenidas en un proyecto de compensación y para intervenir en complementar descripción alguna de las parcelas de dicho proyecto. Tercero.–La rectificación del registro. El Ayuntamiento de

Carballo, en virtud del acuerdo plenario del 26 de septiembre de 2011, realizó un trámite de depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal con arreglo al procedimiento establecido y procedió a su incorporación al inventario municipal de bienes. La denegación por parte del Sr. Registrador de la inscripción de varias de las parcelas incluidas en acuerdo plenario conforme se ha señalado en los antecedentes, produce a esta administración municipal una lesión en su condición de titular del dominio que se pretende inscribir, relegándola a favor de la inscripción errónea a favor de la Junta de Compensación en base a un título inexistente, y por un representante sin legitimación alguna para realizar dicha inscripción. Se obliga así a esta administración a solicitar la rectificación del Registro, con amparo en lo dispuesto en el artículo 40 de la LH, para permitir la inscripción de lo solicitado. Se invoca asimismo la procedencia de la aplicación de los artículos 216 y 217 de la LH, y correlativos del RH, considerando que se trata de un error manifiesto, notorio y probado por la propia documentación que ha servido de soporte para la –en nuestra opinión– indebida inscripción de las fincas señaladas que ahora motivan la denegación de las operaciones registrales solicitadas en base al título inscribible del Ayuntamiento de Carballo. En este sentido, se hace particular alegato sobre la procedencia de que la notoriedad del error advertido sea rectificado por el propio Registro, conforme a los procedimientos hipotecarios pertinentes, con el previo el contraste documental que considere conveniente sobre los documentos indicados en los antecedentes y teniendo por probado el error conforme a la Fundamentación del presente escrito. A estos efectos se argumenta lo siguiente: A).–La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del Registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria). A estos dos procedimientos cabe añadir una posible rectificación de oficio reconocida por la DGRN. En particular, y refiriéndonos al error palmario que sostenemos: Cuando el error es palmario cabe la rectificación mediante diligencia del registrador practicada de oficio si resulta claramente de las inscripciones o anotaciones confrontadas con el título inscrito (217 LH y STS de 28 de febrero de 1999). Se viene admitiendo por la DGRN otra posible rectificación de oficio por el registrador cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente. (RR 10 de marzo de 1978, 5 de mayo de 1978, R. 7 de marzo de 2011, R 15 de octubre de 2011, R. 2 de diciembre de 2011 y R. 18 de enero de de 2012). En conclusión, si el error es claro y se deduce de la confrontación con el título formal que causó el asiento, como hemos manifestado en este escrito, no deber existir obstáculo alguno para la inscripción de la rectificación de las fincas indebidamente inscritas a favor de la Junta de Compensación, y proceder a la inscripción de las parcelas municipales inventariadas conforme al acuerdo plenario señalado, en lugar de denegar su inscripción. B).–Por otra parte, la rectificación también se considera procedente en base a lo previsto en el artículo 326 del Reglamento Hipotecario, una vez advertido el error puesto de manifiesto y considerando el perjuicio que pueda derivarse de su no rectificación, corresponde al registrador decidir la actuación procedente. A estos efectos, se hace especial referencia a que se trata de terrenos destinados a dotaciones pública e instalaciones que forman parte de la red pública de abastecimiento de agua (en el caso del terreno del depósito de agua), cuya inscripción indebida pueda dar lugar a que terceras personas adquieran de titulares registrales un bien inmueble destinado a una finalidad pública y de igual titularidad».

Con el escrito de interposición del recurso se aportaron además de los documentos presentados en su día para calificar (certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Carballo el 27 de febrero de 2013, que recoge el acuerdo del Pleno municipal de fecha 26 de septiembre de 2011, por el que se acuerda la depuración física y jurídica de las parcelas sitas en el Polígono Industrial de Bértoa; certificado de la misma fecha del que resulta la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia sin

que contra dicho acuerdo se hubiese presentado alegación ni reclamación alguna; certificación del mismo Secretario expedida el 28 de febrero de 2012, relativa a la inscripción de las fincas en el Inventario Municipal de Bienes, cuyas descripciones coinciden con las del expediente de depuración citado; y copia de todo el expediente de depuración con los planos e informes técnicos y demás documentación incorporada al mismo), los siguientes documentos: certificación del dictamen de la "Comisión Informativa de Facenda, Especial de Conta, Réxime Interior e Contratación" del 21/09/2011; notificación del acuerdo plenario de 26/09/2011 a la Junta de Compensación del polígono comercial e industrial de Bértoa; certificación del Registro de la Propiedad de Carballo relativa a las fincas registrales 26.661, 26.662, 26.629 y 26.663 del Ayuntamiento de Carballo; copia compulsada de la escritura pública autorizada por el notario de Carballo, don Alfonso Goday Portals, el 16 de diciembre del 1988, de protocolización del proyecto de compensación del plan parcial del Polígono industrial de Bértoa-Carballo; copia autorizada de la escritura autorizada el 9 de mayo de 1989 por el indicado notario de Carballo, de "complemento" de la de 16 de diciembre de 1988; y certificación del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Carballo de fecha 2 de julio de 1992.

IV

Mediante escrito con fecha de 27 de abril de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 216, 217 y 326 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2007, 23 de septiembre de 2008, 5 de febrero y 2 de junio de 2009, 31 de mayo de 2011, 29 de febrero, 31 de mayo y 26 de octubre de 2012 y 8, 9, 11 y 12 de febrero de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una certificación relativa al acuerdo del plenario de un Ayuntamiento por el que se produce la «Depuración física y jurídica de parcelas de titularidad municipal sitas en un Polígono Industrial», en la que concurren las circunstancias siguientes: algunas de las fincas que resultan «depuradas» del Registro de la Propiedad como consecuencia del «expediente de depuración de fincas», constan inscritas a nombre de la «Junta de Compensación del Polígono Comercial e Industrial de Bértoa-Carballo».

Señala como defecto el registrador, único que se mantiene, que las fincas registrales números 26.629, 26.661, 26.662 y 26.663 del Ayuntamiento de Carballo, como ya se hizo constar en la primera nota de calificación, están inscritas a favor de persona distinta (Junta de Compensación del Polígono Comercial e Industrial de Bértoa-Carballo) del Ayuntamiento recurrente, lo que impide la práctica de las inscripciones solicitadas en aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo y en aras de evitar la indefensión del titular registral. Alega el recurrente que las inscripciones de las fincas registrales 26.661, 26.662, 26.629 y 26.663 del Ayuntamiento de Carballo practicadas a favor de la Junta de Compensación en su día, son erróneas y en base a esto y a los artículos 216, 217 y 326 del Reglamento Hipotecario, solicita la rectificación del Registro.

2. En cuanto a la rectificación del Registro, no fue solicitada en su día, por lo que no fue objeto de calificación ni debe ser objeto de recurso. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se modifique con el consentimiento del titular registral o se declare su inexactitud por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria (artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria).

3. Además, como ha reiterado recientemente este Centro Directivo en sus Resoluciones de 8, 9, 11 y 12 de febrero de 2013, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directamente e inmediatamente con la calificación del registrador, por lo que sólo pueden ser objeto de recurso las notas de calificación de los registradores, pero no los asientos ya practicados. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en vía de recurso, la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada. (Resoluciones citadas en "Vistos").

4. En consecuencia, a la vista de los documentos presentados en el Registro para la inscripción, únicos que deben ser tenidos en cuenta a los efectos de la calificación por el registrador, resultan inscritas las referidas fincas que han de ser depuradas, a nombre de persona distinta del Ayuntamiento de Carballo, por lo que de conformidad con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, entre otros, que plasman los principios fundamentales hipotecarios de tracto sucesivo y legitimación registral en los que se fundamenta la inscripción y acceso de los títulos al Registro, no cabe tal inscripción sino con la adecuación de su tracto. No se puede más que confirmar en todos sus extremos la nota de calificación, porque la falta de presentación de los documentos necesarios para la inscripción, conducen a esta calificación del registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.