

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5502** *Resolución de 6 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey nº 1, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada por la que se solicita la rectificación de la descripción de una finca rústica inscrita.*

En el recurso interpuesto por don J. L. B. G., doña M. T. G. P. y doña M. T. y doña M. J. B. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada por la que se solicita la rectificación de la descripción de una finca rústica inscrita.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, suscrita por don J. L. B. G. y doña M. T. G. P., se solicitó de parte de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, que se rectificase la descripción de la finca registral número 5.721, término de Valdaracete, añadiendo que es la parcela 28 del polígono 12. Dicha registral aparece inscrita a nombre de sus hijas, doña M. T. y doña M. J. B. G., por título de donación de sus padres y, si bien en asientos anteriores sí que constaba con la indicación de su referencia catastral, no resulta de la última inscripción registral.

##### II

Dicha instancia privada fue presentada en Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 el día 28 de diciembre de 2015, causando el asiento de presentación número 1497 del Diario 47, iniciando el procedimiento registral y siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, el documento consistente en una instancia suscrita por J. L. B. G. y M. T. G. P. el 28 de diciembre de 2015, fue presentada en este Registro el día 28/12/2015, número de asiento 1497 del diario 47, por lo que la fecha de calificación y despacho cuenta desde ese momento, denegándose su inscripción en base a los siguientes: Hechos: 1.–Se presenta escrito, sin firmas legitimadas notarialmente, de D. J. L. B. G. y D.<sup>a</sup> M. T. G. P., en la que, después de una serie de consideraciones y alegaciones, en la segunda alegación señalan lo siguiente: “Para inscribir legalmente a las legítimas propietarias Dña. M. T. y Dña. M. J. B. G. mis legítimas hijas la finca registral 5721 parcela 28 del polígono 12, le damos un plazo prudencial de 15 días después de recibir este escrito, si pasado dicho plazo usted no ha rectificado presentaré la correspondiente demanda judicial, tenga la certeza que ni usted que ni usted ni la gerencia regional del catastro me va a expropiar o anular una parcela que he comprado con mucho trabajo y ahorro, y no pararemos hasta que se cumpla la Ley en defensa de nuestros intereses como marca la Ley.” 2.–Se deniega la inscripción en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1.–La finca registral 5721 de Valdaracete se encuentra ya inscrita a favor de D.<sup>a</sup> M. T. B. G. y D.<sup>a</sup> M. J. B. G. 2.–Por lo que se refiere a la constancia en la descripción de dicha finca de su correspondencia con la parcela catastral 28 del polígono 12, que es lo que parece que se exige en el escrito presentado, no se acompaña la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el cuál se regula el procedimiento adecuado para que el titular registral del dominio o de cualquier derecho

real sobre finca inscrita, pueda completar la descripción literaria de la misma, acreditando su ubicación y delimitación gráfica, y a través de ello, sus linderos y superficie. Para iniciar ese procedimiento el titular ha de aportar una instancia con firma legitimada, junto con la certificación catastral descriptiva y gráfica, que será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En el procedimiento a que ese artículo se refiere (199 LH) el Registrador, tras notificar personalmente a los titulares de las fincas colindantes, y ser estos oídos, decidirá según su prudente criterio, y en el caso de que su calificación sea negativa, esta podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción del precedente documento por los motivos expuestos. Contra la presente nota de calificación: (...) Arganda del Rey, 18 de enero de 2016. La Registradora (firma ilegible), María Rosa Fuentes Cruz».

## III

Contra la anterior nota de calificación tanto las titulares registrales de la finca en cuestión, doña M. T. y doña M. J. B. G., como los firmantes de la instancia objeto de calificación, don J. L. B. G. y doña M. T. G. P., interpusieron recurso, mediante escrito de fecha 15 de febrero de 2016, en el que alega que «el día 30 de enero de 2.004 se firmó una escritura de Dña. M. T. G. P. y D. J. L. B. G. como compradores y con D. B. A. B. como vendedor ante el ilustrísimo señor notario de Madrid D. Antonio Crespo Monerris con una serie de olivares y tierras entre las que se compró la parcela n.º 28 de polígono n.º 12 finca n.º 5721, en dicha escritura consta que se compra la superficie de 3,20 hectáreas con 326 olivos, a pesar de que el titular registral en el Registro del que usted es titular era repetimos titular de toda la parcela D. B. A. B. y en el Registro n.º 1; llega a tal extremo (...) que nos inscriben toda la parcela, lo que en la Escritura Notarial no pone (...), poniendo más superficie de la que consta en la Escritura Notarial». Continúa estableciendo en su relato fáctico los recurrentes que «conocimiento de la ilegalidad cometida por el Registro de la Propiedad n.º 1 que usted es responsable directa y el empleado don F. T. es también responsable directo por la antigüedad que tiene en el registro, con fecha 21 de enero de 2013 se expide y se saca una nota simple en la que aparece la parcela n.º 28 de polígono 12, finca registral 5721 como titulares los cónyuges M. T. G. P. y D. J. L. B. G. y es con posterioridad al día 21 de enero de 2013 cuando usted y parte de su equipo de trabajadores cuando nos anulan dicha parcela n.º 28 del polígono 12 de manera ilegal y además sin comunicárnoslo de ninguna manera lo que es totalmente ilegal y por lo que deberán responder. Señora registradora en el escrito que presentamos con fecha 28 de diciembre de 2.015 se decía que la nueva parcela que se ha inventado el presunto (...) gerente regional del catastro D. L. G. Z. y la ha creado para que se la ponga a su presunta amiga Dña. (...) que nunca fue titular registral de la parcela 28 del polígono 12 y debe saber, como le dije a usted en el escrito de fecha 28 de diciembre de 2015 y en otros puntos a los que usted hace caso omiso los ignora y no me responde que ni usted señora registradora ni el presunto (...) gerente regional D. L. G. Z. me van a expropiar una parcela que tengo pagada en escritura notarial por la que he pagado mis impuestos y que he tenido inscrita en el registro del que usted es responsable directa, con una primera inscripción a nuestro nombre con fecha 12 de abril de 2004 hasta al menos el día 21 de enero de 2013 cuando usted con posterioridad como titular del Registro n.º 1 cometen (...) que pueda cometer un registrador de la propiedad que es anular y desinscribir una parcela a los legítimos propietarios sin previa comunicación». Por todo ello, y junto con reiteradas amenazas de iniciar actuaciones penales contra todos los mencionados en el anterior escrito, solicita que «la rectificación legal que se vuelva a poner a nuestro nombre la parcela n.º 28 del polígono 12 como se inscribió legítimamente y legalmente, tal y como consta en la escritura que se aporta y que usted debe tener copia que se presentó en el registro en el mes de febrero de 2004».

## IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 29 de febrero de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 39, 40, 66, 199, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 14 de diciembre de 2010, 29 de septiembre de 2011, 2 de marzo de 2012 y 7 de septiembre y 21 de octubre de 2015.

1. El objeto del presente recurso determinar si una instancia presentada por quienes no son los titulares registrales es título suficiente y cumple las prescripciones legales para poder alterar la descripción registral de una finca rústica añadiendo el polígono y parcela que sus titulares manifiestan que le corresponde.

Si bien deben limitarse a este aspecto las consideraciones que competen a este Centro Directivo en sede de recurso, sí parece conveniente realizar unas consideraciones previas.

Conviene indicar que la nota de calificación de la registradora apunta como primer defecto la falta de legitimación de los firmantes de la instancia para solicitar la rectificación de la descripción del inmueble en cuestión, ya que no son titulares registrales. Sin embargo, este defecto no es objeto del recurso interpuesto por lo que no procede a esta Dirección General manifestarse sobre tal extremo.

De igual manera tampoco deberán tenerse en consideración aquellos documentos no presentados en el momento de iniciarse el procedimiento registral y que sin embargo sí se aportan junto con el recurso (vid. Resoluciones de 14 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015). Así, ha manifestado este Centro Directivo que «también con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación por lo que de la misma forma que ésta no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación (...) a fin de procederse a una nueva calificación».

2. En lo relativo a la extensión de la función calificador y de la extensión objetiva del recurso, debe reiterarse que el registrador de la Propiedad no podrá enjuiciar en el ejercicio de tal función asientos ya practicados, al quedar bajo el amparo de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) no pudiendo, por tanto, tampoco extenderse a los mismos el recurso.

En el presente expediente constan diversas modificaciones de la descripción del inmueble en el historial registral de la finca, asientos sobre los cuales recae el amparo judicial anteriormente citado. Así ha sido manifestado por esta Dirección General al indicar que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). 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 declare su inexactitud (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). En su caso podría instarse la rectificación de los asientos cumpliendo lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

3. Respecto del propio objeto del recurso, inscrita una finca registral en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, finca 5.721 de Valdaracete, resulta que en el historial tabular de la misma figura la práctica de un exceso de cabida con la incorporación

del número de parcela y polígono, y una inscripción posterior sin incluir tales extremos como consecuencia del reflejo tabular de una sentencia firme. En ambos casos relativos a asientos registrales vigentes y bajo el amparo y salvaguardia de los tribunales. Posteriormente se solicita mediante instancia privada que se añada a la descripción de la última inscripción dominical el número de parcela y polígono manifestada por los presentantes.

4. Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009), conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. En el presente supuesto, si existe una inexactitud, podría rectificarse mediante la aportación del documento público del que resulte la misma; y si se estima que hay un error lo procedente será aportar el título que causó la inscripción u otro título rectificatorio, sin que en ningún caso baste la mera instancia ni manifestaciones de los interesados.

5. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. No obstante, como indica la registradora en su nota, para que puedan acceder al Registro estos datos relativos a la identificación catastral es preciso aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte dicha identificación y la correspondencia con la finca registral en cuestión (lo que será objeto de calificación por el registrador), sin que baste la mera manifestación de los interesados para la rectificación de la descripción de la finca, por exigencia del principio de titulación pública (artículos 3 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Además, la certificación catastral permitiría, en su caso, la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Los datos catastrales que pretenden hacerse constar en el presente caso (polígono y parcela) no identifican la parcela catastral de modo completo. En la referencia catastral, además del polígono y parcela constarán identificadas numéricamente otras circunstancias como el sector, que señala, en su caso, el agregado o zona de concentración parcelaria (téngase en cuenta que en ocasiones puede darse la circunstancia de existir en un mismo municipio más de un bien con idénticos identificadores para polígono y parcela).

Ahora bien, debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b. y 199 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.