

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13968** *Resolución de 13 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a la inscripción de un acta de rectificación de un acta de reorganización de la propiedad en concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don C. P. S. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, a la inscripción de un acta de rectificación de un acta de reorganización de la propiedad en concentración parcelaria.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada el día 19 de febrero de 2016 por el notario de Santiago de Compostela, don José Manuel Amigo Vázquez, con el número 428 de protocolo, se procedió a protocolizar el acta de rectificación de otra de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, en virtud de la cual se rectificaba la titularidad de la finca registral número 1.585, inscrita a nombre de doña C. V. G., en estado de viuda, para hacer constar que dicha finca tiene carácter ganancial de dicha persona y don P. S. I.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 copia auténtica de la referida acta, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento: Escritura otorgada el 19/02/2016 por el Notario/a de Santiago de Compostela, don/ña José Manuel Amigo Vázquez, número de protocolo 428/2016. Asiento de presentación: 28. Diario: 133. Presentante: S. B., C. P. Hechos: Presentada copia parcial del documento bajo el asiento 28, a las catorce horas y diecinueve minutos del día cinco de julio de dos mil diecisiete, al folio 7 del Diario 133, por el que se solicita la rectificación de la inscripción de la parcela mil quinientos ochenta y cinco de la zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal, municipio de Santiago, a favor de doña C. V. G. y don P. S. I., con carácter ganancial. Calificación: La Registradora que suscribe de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y consultados los libros a mi cargo, de los que resulta que la parcela mil quinientos ochenta y cinco de la zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal, municipio de Santiago, figura inscrita a favor de la referida Doña C. V. G., en estado de viuda, y vistos: El artículo 1 de la Ley Hipotecaria que establece que los asientos practicados en los citados libros registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la citada Ley Hipotecaria; el artículo 40 del citado cuerpo legal que determina que la rectificación del Registro precisará consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial cuanto la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título; el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sobre el principio registral de tracto sucesivo; el artículo 82 de la misma Ley, que establece «que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia firme contra la cual no se halle pendiente recurso de casación...»; y visto el principio constitucional de tutela judicial efectiva que impone la proscripción de la indefensión -artículo 24- y la consecuencia procesal constituida por el principio de la

relatividad de la cosa juzgada –sólo vinculante para demandante y demandado no desplegando efectos frente a titulares registrales que no hayan intervenido en el procedimiento–; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de treinta de octubre de dos mil dos, que establece que «la consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales, que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, imponen que para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir» y la de dos de junio de dos mil ocho, que establece que «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. art. 24 C.E) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna», y más concretamente la resolución de 6/06/2012, señaló: «incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. artículo 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero). Por esta razón, la rectificación del error consistente en la atribución del carácter ganancial a una finca cuando en realidad debiera tener carácter privativo por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, siendo preciso el consentimiento del cónyuge que por la rectificación de la inscripción pierde su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra este último, y sin que sea suficiente un documento administrativo, aun cuando éste sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende». Suspende la práctica de la inscripción solicitada: por no constar el consentimiento formal expreso de la titular registral, ni siquiera que haya sido oída en el procedimiento administrativo sin manifestar oposición; con arreglo a los Fundamentos de Derecho arriba expresados. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señalada el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) Santiago de Compostela a 27 de julio de 2017. La registradora (firma ilegible) Firmado: Doña María del Pilar Rodríguez Bugallo».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. S. B. interpuso recurso el día 14 de agosto de 2017 en el que alega lo siguiente: «(...) –El 26 de diciembre de 1968 don P. S. I., casado con doña C. V. G., adquirió la finca denominada «(...)», sita en lugar de (...), término municipal de Santiago de Compostela, a don R. S. I. (...) –La finca descrita en el apartado anterior fue sometida al procedimiento de concentración parcelaria y como consecuencia de dicho procedimiento fue inscrita en el registro de la propiedad a nombre de doña C. V. G. y con carácter privativo. Dicha inscripción fue realizada a instancia de la Consellería do Medio Rural y en virtud del acta de Reorganización da Propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira Carballal autorizada por la Dirección Xeral de Estructuras e Infraestructuras Agrarias el 25 de junio de 2008. –El 12 de enero de 2016 se dictó por el Director Xeral de Desenvolvemento Rural acta de rectificación del acta de Reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira– Carballal de 25 de junio de 2008 al percatarse de que existían errores en la hoja de las características de la finca n.º 1585 puesto que figura como bien privativo de doña C. V. G. cuando lo correcto es que constase como bien de carácter ganancial perteneciente a doña C. V. G. y don P. S. I. en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el día 26 de diciembre de 1968 (...) –Solicitada la rectificación por don C. P. S. B. al Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 1, éste no accede a la corrección puesto que exige la autorización del titular para proceder a la rectificación solicitada al amparo de la legislación hipotecaria (...) –Llama la atención que en año 2008 cuando se procedió a inscribir la finca 1585 a nombre de doña C. V. G. no se solicitó autorización a don P. S. I. puesto que el mismo había fallecido en el año 1981 y sin embargo en la actualidad para la rectificación del error cometido si se solicita la titular

registral. Tampoco se le solicitó autorización ninguna para la práctica de la citada inscripción a los herederos de don P. S. I. sino que simplemente se procedió inscribir el contenido del acta de Reorganización de la Propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal, dándolo por válido que la finca pertenecía única y exclusivamente a doña C. V. G. y sin comprobar la documentación existente que desvirtúa el contenido de la misma. –Es incomprensible que se obligue a los herederos de doña C. V. G., fallecida el 9 de noviembre de 2008, y don P. S.I., fallecido en el año 1981, a acudir a los Tribunales para que se les reconozca que la finca pertenecía con carácter privativo a sus causantes puesto que el error fue cometido por la administración autonómica que llevó a cabo el procedimiento de concentración parcelaria que dio por correctas las alegaciones realizadas por los interesados, obviando la documentación existente y sin que se hubiese acreditado la adquisición de la finca con carácter privativo por la actual titular registral. –Por último, procede destacar que se ha dado una solución distinta a la finca n.º 1585 en relación a la finca n.º1584 sita en el mismo polígono de Sabugueira-Carballal puesto que esta última finca fue inscrita en virtud del acta de Reorganización de la Propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira Carballal de 25 de junio de 2008 a nombre de doña C. V. G., doña M. V. G. y don C. S. V. cuando en realidad la finca pertenecía pro indiviso a doña C. V. G., doña M. M. V. S. y don C. P. S. B. La finca fue inscrita en el registro de la propiedad a nombre de doña C. V. G., doña M. V. G. y don C. S. V. en virtud del acta de 25 de junio de 2008 (...). Al percatarse del error cometido en el acta de 25 de junio de 2008 la Consellería do Medio Rural dictó el 9 de septiembre de 2009 un acta de rectificación del acta de Reorganización de la Propiedad de la zona de concentración parcelaria de Sabugueira-Carballal en el que se hacía constar los propietarios de la finca n.º1584 (...), procediéndose por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Santiago de Compostela a la rectificación del error y a la inscripción de la finca a nombre de sus verdaderos titulares (...); sin que en ese caso se haya solicitado la autorización de los titulares registrales para la rectificación del asiento registral puesto que doña C. V. G. falleció el 9 de noviembre de 2008 (...), doña M. V. G. es una persona que nunca existió y don C. S. V. falleció el 6 de diciembre de 1982 (...) En atención a todo lo expuesto, se solicita la rectificación de la inscripción registral de la finca n.º 1585 del polígono Sabugueira-Carballal toda vez que el error cometido por la Consellería de Medio Rural debe ser enmendado en virtud de la documentación aportada y no siendo de recibo obligar a los verdaderos titulares a acudir a los Tribunales a corregir un error que no ha sido causado por ellos, con el perjuicio económico que supone la interposición de la correspondiente demanda y sin poder obviar el retraso existente en la Administración de Justicia que también supone un perjuicio grave para los intereses de los propietarios».

## IV

Mediante escrito, de fecha 29 de agosto de 2017, la registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82, 212 y siguientes, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril, 8 y 22 de mayo y 6 de junio de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril, 24 de mayo, 21 y 24 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 2 de marzo y 18 de mayo de 2016 y 23 de enero y 25 de julio de 2017.

1. Debe decidirse en el presente expediente si, inscrita una concentración parcelaria en la zona de Sabugueira-Carballal y adjudicada cierta finca resultante a doña C. V. G., en estado de viuda, puede rectificarse la inscripción practicada, de forma que se haga constar que dicha finca tiene carácter ganancial de dicha persona y de su esposo, en virtud de acta de protocolización de acta administrativa de rectificación de otra de la reorganización de la propiedad extendida por advertirse que existe error material en el carácter del bien, según se expresa en dicha acta administrativa con referencia a determinada escritura pública de compraventa otorgada el día 26 de diciembre de 1968.

2. Como cuestión previa, cabe recordar que el artículo 325 de la Ley Hipotecaria restringe la legitimación para interponer el recurso, entre otras, a: «La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto».

En el presente caso el recurrente no acredita tener interés en asegurar los efectos de la inscripción pretendida ni representación en virtud de la cual actúe. No obstante, ese mismo precepto legal, en su apartado a), establece que la falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. Y si bien no precisa en qué fase del procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, esta Dirección General (vid. Resoluciones de 18 de mayo de 2016 y 23 de enero de 2017) ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos que preveía el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y que han sido recogidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto. Y este mismo artículo 68 debe aplicarse respecto de la acreditación del interés que legitime al recurrente.

En este expediente únicamente constan los términos en que la registradora, como instructora que es del expediente, haya requerido al recurrente que acredite su legitimación, salvo un escrito de fecha 9 de noviembre de 2017, firmado por el recurrente ante la registradora, en el que alega estar interesado como único heredero de don C. P. S. V., aportando copia autorizada del acta notarial de declaración de herederos de esta persona, sin que se acredite que dicho causante tuviera derecho alguno sobre la finca referida. No obstante, del conjunto de circunstancias antes expresadas, para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo del asunto debatido en este recurso.

3. Como ha señalado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2011 y 6 de junio de 2012, incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. artículo 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por el Decreto 118/1973, de 12 de enero).

Por esta razón, la rectificación del error consistente en la adjudicación de una finca a doña C. V. G., en estado de viuda, cuando en realidad debiera constar que tenía carácter ganancial de ella y de su marido, por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, siendo necesario el consentimiento de la titular registral -o sus herederos- que por la rectificación de la inscripción queda afectada respecto de su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra esta última, y sin que sea suficiente un

documento administrativo, aun cuando éste sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende.

4. Del título presentado a inscripción no resulta un consentimiento formal expreso de la titular registral, protegida por los pronunciamientos registrales, ni siquiera que haya sido oída en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición (tampoco el consentimiento de sus herederos).

Por lo demás, cabe recordar que no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación y que han sido aportados en el momento de interposición del mismo (entre ellos el que acredita el fallecimiento de la titular registral), pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010 y 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013 y 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015).

5. Por último, respecto de las alegaciones del recurrente sobre el hecho de que se haya dado soluciones distintas respecto de otra finca del mismo polígono, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio de 2017, entre otras).

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

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, 13 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.