

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15569 *Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don G. M. J., abogado, en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 15 de marzo de 2019, suscrita por don G. M. J., abogado, actuando en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., según manifestaba, sin que acreditase en modo alguno dicha representación y sin que ni siquiera constase firma alguna en la instancia, afirmaba que existía un error material en la superficie de la finca registral número 76.171 del Registro de la Propiedad de Madrid número 38, finca de la que, por otra parte los que afirmaban ser sus mandantes, no tenían titularidad alguna, por lo que en consecuencia solicitaba que, «en aplicación de lo dispuesto en los artículos 213 de la Ley Hipotecaria y 321 del Reglamento Hipotecario, proceda [la registradora] a la rectificación de oficio del error material referido, o que, subsidiariamente, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 214 de la Ley Hipotecaria y 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, inicie el procedimiento para dicha rectificación, dando traslado a los interesados titulares de la finca registral afectada, y, para el caso de oposición, remita oficio al Juez de Primera Instancia a fin de que dicte resolución».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 38, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Asiento n.º 570 del Diario 27.

Interesados: hermanos P. F.

Presentante: don G. M. J.

Documento Privado de fecha quince de Marzo de dos mil diecinueve.

Con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, se presenta en este Registro, instancia privada -sin que conste firma alguna- de fecha quince de marzo de dos mil diecinueve, en el que don G. M. J., actuando, según manifiesta, por cuenta de sus clientes Sres. D. J., don C. y don F. P. F., propietarios de la finca registral n.º 872, solicita se inicie procedimiento de rectificación de oficio por el Registrador conforme al art. 213 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento, o en su caso, se inicie el procedimiento de rectificación conforme al art. 214 de la Ley Hipotecaria y concordantes

de su reglamento. El citado escrito ha sido objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos.

Primero.

Se solicita por el presentante del documento rectificación de oficio de un error material padecido en la inscripción 1a de la finca registral n.º 76.171 de este Registro de la Propiedad. Todo ello conforme a lo dispuesto en el art. 213 de la Ley Hipotecaria, el cual señala:

Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

Primero.

En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. (...).

El concepto de error material consta en el artículo anterior, art. 212 de la Ley Hipotecaria, señalando:

Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.

1. En primer lugar, no consta en este Registro, el título por el que se procedió a practicar la inscripción primera de la finca registral n.º 76.171 de este Registro.

Del historial registral de la finca 76.171, consta que fue inmatriculada con fecha tres de mayo de dos mil siete, según su inscripción 1.ª, por haberse iniciado expediente de dominio, por et Juzgado de Primera Instancia número, 21 de Madrid, en auto de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y tres, en el que se declaró justificado el dominio de la finca en el expediente instado sobre inmatriculación de la misma, debiéndose inscribirse con la descripción que consta en el Registro.

La citada inscripción 1.ª de la finca 76171, resulta de testimonio del auto firme, acompañado de escritura de compraventa de trece de mayo de mil novecientos ochenta y uno, ante el Notario de Madrid don Ignacio Zabala Cabello, de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca -como es necesario en todo procedimiento inmatriculador-, y de acta de manifestaciones autorizada el día nueve de mayo de dos mil cinco ante el Notario de Madrid don Manuel González Meneses García Valdecasas, número 913 de protocolo.

En el Registro no consta archivado el auto -como se indica en el escrito presentado donde dice "también consta en el propio Registro"-, ya que fue presentado un testimonio del citado auto, junto con los documentos que se acompañaron, y éstos fueron retirados por su presentante, por ser resolución judicial ejecutoria, y título acreditativo de dominio, conforme a lo dispuesto en los arts. 257.1 de la Ley Hipotecaria y art. 390 y 410 del Reglamento Hipotecario.

Por su parte, el art. 214 de la Ley Hipotecaria, en esta situación, preveé [sic]:

Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

Primero.

En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro. (...).

El presentante del documento calificado no es interesado en la inscripción que se pretende rectificar, ni es interesado en la finca registral, cuyo historial se pretende rectificar, igualmente.

Tampoco se aporta por el citado presentante el título inscrito. Y como bien señala la ley, se necesita el título que sirvió para practicar la inscripción que se pretende rectificar. No aportándose el mismo por ningún interesado en la finca registral y no bastando una fotocopia del mismo, por no ser documento fehaciente, conforme a Resolución de la DGRN de 23 de noviembre de 2016.

2. En segundo, lugar, y ante la falta de presentación por persona interesada en la citada finca del título inscrito, no se puede apreciar de oficio un posible error material en la inscripción primera del historial registral de la finca 76.171 de este Registro.

Sin embargo de la lectura del escrito presentado, parece que lo que se pretende es una rectificación de un posible error de concepto y no material, como se solicita en el escrito presentado.

Así, la rectificación por un posible error de concepto, viene definido en el art. 216 de la Ley Hipotecaria, así se señala:

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.

Y por su parte, el art. 217 de la Ley hipotecaria señala:

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.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.

Como señala la Resolución reciente de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2019: “A diferencia de lo que ocurre con la Inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. (...)”.

Así, en el documento presentado se indica que “Don J., Don C. y Don F. P. F., son propietarios de la finca registral número 872 (...)”, y que “del estudio efectuado sobre los antecedentes registrales de las fincas, se remontan sus orígenes a la agrupación de diversas fincas propiedad de los causantes de los actuales titulares. La citada finca agrupada, en su desarrollo, y las sucesivas segregaciones ocurridas dieron lugar a la denominada ‘(...)’, zona iniciada a principios del siglo XX por el D. J. L. y D. M. A., y de la que provienen la mayoría de las segregaciones inscritas en el APR 08.02 ‘(...)’”. Se aporta un plano de la máxima extensión de la agrupación 872 y 67. Del mismo modo en el citado Registro 38 de Madrid hay constancia de la finca registral n.º 76.171, del Tomo 1.971, Libro 1500, al folio 209, que fue inscrita mediante Auto de expediente de Dominio del Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid, de fecha quince de Enero de mil novecientos noventa y tres, dictado por el Magistrado Juez don Miguel Ángel Gómez Lucas. (Se adjunta fotocopia del mismo).”

Igualmente se señala, en el escrito presentado que “Dicho Auto, discrepando de la inscripción registral. recoge en el hecho primero, apartado número 2. último párrafo: ‘Si la cabida de la finca adquirida por mitad era de tres mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y veinticinco decímetros cuadrados, y se adjudica a Doña M. C., mil novecientos veintiséis metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados restan mil novecientos veintiocho metros sesenta y siete decímetros cuadrados, que es la cabida de la finca objeto del presente procedimiento.’ No cabe entender más que ésa

(1.928,67m²) es exactamente la propiedad, cualquier otra interpretación excedería el alcance del expediente de Dominio. Además, y también consta en el propio Registro, el Auto textualmente declara el origen de la segregación dentro de los hechos que han quedado probados: ‘.../ La descripción de la finca «(...)» propiedad de tos transmitentes, obra en el expositivo primero, de la misma se segregó un solar de tres mil ochocientos cincuenta metros y veinticinco decímetros cuadrados y que es la finca que compraron por mitad. En el expositivo número cuatro se describe la división material del solar realizada por el Perito Aparejador de Obras, D. J. H. D., y que se llevó a cabo el 1 de agosto de 1.929/.../’.

Por lo tanto se indica en el documento presentado que “En la inscripción del mencionado Auto se consignó, sin título alguno, una superficie superior (2.328,85 m²) en vez de los que fueron declarados como dominio (1.928,67 m²), dando lugar a un error material, que de persistir, supone de facto la doble inmatriculación frente a la 872 de una superficie de 400,18 m², pues la finca que da lugar a la 76.171 procede por segregación de dicha 872.”

Sin embargo, resulta del Registro que la finca registral 76171 tiene la siguiente descripción: Urbana: Solar situado en el término municipal de (...) hoy Madrid al sitio denominado (...) y su calle (...) con vuelta a la calle (...), sin número alguno de gobierno. Tiene una superficie de dos mil trescientos veintiocho con ochenta y cinco metros. Linda al Norte, con la calle (...), en una extensión en línea de fachada; al Oeste, con la calle (...), en una extensión en línea de veinte metros, siendo esta línea también fachada; Sur, con terreno de don M. A. G. y don J. L. G., en una extensión en línea recta de cinco metros; siguen lindando con terrenos de los referidos señores en línea de quince metros; al oeste, en una extensión en línea recta de cuarenta y cinco metros continua cambiando la alineación, y linda al Sur, con más terrenos de dichos señores, en una extensión en línea recta de 35,15 metros y, por ultimo linda al Este, con solar de los herederos de don S. F. C., en una extensión en línea recta de 55,10 metros. La parcela descrita afecta la forma de un polígono de seis lados. Referencia Catastral: 8407304VK3680G0001KG.

Así, del auto -fotocopia del mismo- y con la prudencia que en la calificación del mismo debe tenerse- que se acompaña al documento presentado, se hace constar “Declaro justificado el dominio en el expediente instado (...) sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución (...)”, la cual tiene “una superficie registral de dos mil trescientas veintiocho metros y ochenta y cinco”, siendo ésta la superficie que se hizo constaren la inscripción 1.^a por la resolución judicial firme citada.

Inscripción que igualmente se practicó junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, necesaria en todo procedimiento inmatriculador.

Por lo que se entiende que lo solicitado es una rectificación de un error de concepto, en cuanto se pretende rectificar por error, la cabida o superficie que consta inscrita por la que se entiende que debía de haberse hecho constar. Error, que deberá ser solicitado por los interesados en la finca registral junto con acuerdo unánime del Registrador.

No pudiéndose apreciar error en la inscripción primera solicitada por cuanto, el título por el que se practicó la citada inscripción, no consta en el Registro; el error de concepto no es solicitado por ningún interesado en la finca registral, y porque el presentante del documento alega doble inmatriculación, no siendo éste el procedimiento que ha de llevarse a cabo, en su caso, como, más adelante se comenta.

Segundo: En el escrito presentado se hace constar “En la inscripción del mencionado Auto se consignó, sin título alguno, una superficie superior (2.328,85 m²) en vez de los que fueron declarados como dominio (1.928,67 m²), dando lugar a un error material, que de persistir, supone de facto la doble inmatriculación frente a la 872 de una superficie de 400,18 m², pues la finca que da lugar a la 76.171 procede por segregación de dicha 872.”

Del historial registral de la finca 76171, no puede deducirse que ésta procede de la finca 872, ya que fue inmatriculada en virtud del procedimiento de dominio citado, no

siendo el caso de la finca 11.155 que se indica en el auto en el Hecho Segundo, la cual si consta segregada de la finca 872 en su historial registral.

Por todo ello, no procede suponer de facto la doble inmatriculación de una superficie de 400,18 m², ya que si en el caso de que la finca 76171, procediera de la 872 -como se indica en el documento presentado- existiría una doble inmatriculación en una superficie de 2328,85 m² -totalidad de la finca 76171-, por lo que se tendría que rectificar el procedimiento 1182/89 del Juzgado de Primera Instancia número 21 de Madrid. Por ello no sería posible una mera rectificación de cabida por un error material cometido en la inscripción como se solicita en el escrito presentado en aplicación al artículo 213 de la Ley Hipotecaria. Sino que la inexactitud proviene no del Registro sino del título judicial emitido por la autoridad competente, en su caso.

Además la doble inmatriculación no es un simple error material o de concepto del Registro, para ello, la legislación hipotecaria, señala procedimientos especiales y estrictos para solucionarlo, conforme a lo dispuesto en el art. 209 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, del Historial Registral de la finca 76171, resulta que consta al margen de su inscripción 3.^a, Expedida Certificación de Dominio y Cargas, como aportada al Proyecto de Compensación del APR 08.02 (...), quedando afecta al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación a los efectos previstos en el art. 5 RD 1093/97 de 4 de Julio, con fecha 14 de Enero del año 2019. Además la calificación del escrito presentado no puede ser aislada de la situación del suelo en la que radica la finca registral n.º 76.171 y en la que consta a su margen la citada nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas de la finca a favor de la Administración actuante.

El proyecto de reparcelación de una unidad de ejecución implica la transformación de un conjunto de fincas, denominadas de origen, para la conversión de un suelo, denominado unidad de ejecución conforme a los parámetros legales establecidos por el organismo competente. Siendo importante la superficie de la finca de origen por cuanto la misma se transformará en la superficie correlativa en una parcela resultante del proyecto en compensación a los metros cuadrados aportados.

En esta situación la Administración actuante, dependiendo del sistema urbanístico adoptado, solicita al Registro de la Propiedad la constancia de una nota marginal en todas y cada una de las fincas afectadas por el Proyecto reparcelatorio con la consiguiente expedición de certificación de dominio y cargas de cada una de las fincas de origen afectadas a favor de la Administración actuante para que forme parte del expediente de Reparcelación.

En todo caso, y conforme Al art. 8 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio se podría obtener la rectificación de la cabida de la finca de origen en cuestión, por acuerdo unánime de los propietarios de las fincas de origen aportadas al proyecto y que forman parte de la unidad de ejecución.

Igualmente es cierto, que la constancia de la nota marginal a que se refiere el art. 5 del RD 1093/1997 de 4 de julio, no implica el cierre del Registro. Sin embargo, implica que la constancia de variaciones en las superficies de las fincas que constan en el citado Proyecto de Reparcelación puedan producir efectos adversos en el mismo proyecto reparcelatorio. Por ello, parece que sería necesario, no el consentimiento pero si el conocimiento de la modificación de la superficie de la finca registral n.º 76.171 a través de la oportuna certificación expedida por la Administración actuante de los cambios producidos en la finca en cuestión. Toda vez que iniciado el proyecto reparcelatorio y conforme a los trámites legales, no se tiene conocimiento de la fase en que se encuentra el citado proyecto pudiendo generar efectos adversos.

Por todo ello sería necesaria la expedición de certificación por la administración actuante del conocimiento de la rectificación de la superficie de la finca registral en cuestión, siguiéndose un procedimiento de coordinación similar al que prevé el art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas sujetas a actuación urbanística, (actualmente es el art. 27 de Real Decreto Legislativo 7/2015. de 30 de

octubre) Tal y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014.

Cuarto [sic]: Se indica a los efectos oportunos, respecto de la finca registral 872 no se aportan documentos fehacientes acreditativos para proceder a su localización, indicándose además que la finca registral 872, pertenece a los Registros de la Propiedad números 32, 35, 38, 54 y 55 de Madrid, sin que se pueda determinar su ubicación exacta, ni sus linderos.

Quinto: El escrito que se presenta en este Registro, es un escrito sin firma alguna - por lo tanto sin legitimar- en el que don G. M. J., comparece en representación de don J., don C. y don F., acompañando fotocopia del citado auto, Y no acreditando fehacientemente su representación.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 213 y 214 Ley Hipotecaria, 321 y ss de Reglamento Hipotecario.

Artículo 201 Ley Hipotecaria.

Art. 53.7 del RD 13/1996 de 30 de diciembre, en su redacción anterior a la Ley 13/2015 por ser aplicable al tiempo de la inmatriculación de la finca 76171.

Art. 298 del Reglamento Hipotecario Art. 8 del RD 1093/197 de 4 de julio Artículo 257 Ley Hipotecaria.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria Artículo 98.2 Reglamento Hipotecario.

Art 36 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 45 del Real decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo.

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 1 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 103 de la Ley Hipotecaria.

Art. 18 de la Ley Hipotecaria.

Art 40 de la Ley Hipotecaria.

Art. 257 de la Ley Hipotecaria.

Art 390 y art. 410 del Reglamento Hipotecario.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la práctica del asiento solicitado.

Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen.

Contra esta calificación (...).

Madrid, a 3 de mayo de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Sonia Morato González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. M. J., abogado, en nombre y representación de don J., don C. y don F. P. F., interpuso recurso el día 10 de junio de 2019 mediante escrito con las alegaciones que, a continuación, se transcriben:

«A la Dirección General de los Registros y del Notariado.

D. G. M. J., abogado (...).

Dice:

Que mediante el presente, y de acuerdo con lo establecido en los art. 325 a 327 de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 38 de Madrid de fecha 3 de mayo de 2019 (...) notificada

el 10 de mayo de 2019, por la cual se suspende la práctica del asiento solicitado, y ello en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera: Error material o posible error de concepto.

Esta parte es disconforme con la calificación negativa en cuanto a que el Registrador entiende que lo solicitado es una rectificación de un error de concepto. Es un error material contenido en los art. 212,213, y 215 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento.

Estamos ante un caso claro de error en una inscripción registral, que debe ser susceptible de subsanación. Se produce el error cuando el reflejo registral de una situación jurídica es inexacto, incompleto o incorrecto, ya sea por error en el título que se ha inscrito, ya sea por error cometido al practicar la propia inscripción.

La Dirección General en la Resolución de 13 de octubre de 2009 señaló que “existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, 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”.

Según el art. 212 LH “Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos”.

Y señala la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 14 de marzo de 2019: “Son errores materiales aquellos que se producen cuando sin intención conocida se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos (cfr. artículo 212 de la Ley Hipotecaria). Son errores de concepto aquellos que se padecen cuando al expresar en la Inscripción alguno de los contenidos en el título se altera o varía su verdadero sentido (cfr. artículo 216 de la Ley Hipotecaria). Mientras que los errores materiales pueden, con el título que motivó el asiento, ser subsanados por los registradores por sí, bajo su responsabilidad (cfr. artículo 213 de la Ley Hipotecaria), los errores de concepto padecidos en las inscripciones, cuando no resulten claramente de las mismas, sólo pueden rectificarse con el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador o mediante una providencia judicial que lo ordene.”

Y en este caso estamos ante un error de concordancia, en la cabida inscrita, que no afecta a su realidad jurídica sino a la física.

Segunda: Falta de constancia en el Registro del título de la inscripción primera de la finca registral 76.171.

Esta parte lo que solicitó en su escrito inicial fue la rectificación de oficio de un error material que dio lugar a una realidad en la cual el reflejo registral de una situación jurídica es incorrecto y que se debe al error cometido al practicar la inscripción de la finca registral 76.717 que consistía en que la superficie real de la finca es de 1.928,67 m², constando inscritos 2.328,85 m², discrepando la cabida del título de la inscripción registral.

Tal pretensión se fundamentó en el art. 213 LH y 321 de su Reglamento y, subsidiariamente, en los art. 214 LH y 322 y ss. de su Reglamento para el caso de que “la constancia del título aportado (Auto de expediente de Dominio del Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Madrid, de fecha quince de enero de mil novecientos noventa y tres) no sea suficiente”, concretando, a efectos de inicio del procedimiento de rectificación, a los interesados quienes procedieron, mediante expediente de dominio, a la inmatriculación de la finca registral n8 76.171, ocupando en parte terrenos que son propiedad de la demandante.

Pues bien, descartada por el Registrador la rectificación del error material en base al art. 213 LH al no constar en el Registro el título por el que se practicó la primera inscripción de la finca 76.717 y por no haberse aportado dicho título si ser suficiente la fotocopia, debía optar por la aplicación del art. 214 LH y art. 322 RH según el cual “Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará el Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.”

Tercera: Falta de firma y acreditación fehaciente de la representación.

Que la falta de la firma en el escrito presentado por el representante de los interesados D. J., D. F. y D. C. P., no puede invalidar la representación otorgada mediante el Poder general para pleitos otorgado por los hermanos P. a favor del quien suscribe y cuya copia se adjuntó al escrito, habiéndose entregado personalmente por el que suscribe, tras identificarse con su DNI y habiéndose cotejado en su presencia el poder original con la copia. Siendo además subsanable tal defecto, sobre el cual en nada se pronuncia el Registrador.

En virtud de lo anterior,

Solicito al Registro de la Propiedad nº 38 de Madrid para ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, que se tenga por presentado recurso contra la calificación negativa en tiempo y forma, y que con estimación de los motivos expuestos, se proceda como sigue:

Que se revoque la calificación negativa expedida, que sea considerado el error como material tal y como queda conceptualizado en el artículo 212 LH, y que en consecuencia proceda a lo dispuesto en los artículos 214LH y los arts. 322 y ss. RH e inicie el procedimiento para dicha rectificación, dando traslado a los interesados titulares de la finca registral afectada, y, para el caso de oposición remita oficio al Juez de Primera Instancia a fin que dicte Resolución».

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, emitió informe el día 13 de junio de 2019, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 39, 40, 209, 211 a 220 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 322 y 323 del Reglamento Hipotecario; 1216 y 1259 del Código Civil; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 68 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 105 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; 5, 8, 10 y 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio, 13 de julio y 13 de octubre de 2009, 3 de marzo de 2010, 7 de abril de 2011, 28 de agosto de 2013, 10 de julio de 2014, 19 de mayo y 23 de noviembre de 2016, 3 de julio y 21 de septiembre de 2017, 25 de julio y 19 de octubre de 2018 y 22 de febrero de 2019.

1. Se plantea en este recurso si es posible rectificar la superficie inscrita de una finca por medio de una instancia privada, por existir, a juicio del que la suscribe, un error material en los Libros del Registro cometido, de nuevo a juicio del mismo, en la primera inscripción de dominio practicada al inmatricular la finca mediante Auto de expediente de dominio.

La registradora suspende la inscripción solicitada por medio de una nota de calificación de la que se pueden extraer los siguientes defectos, resumidamente: a) a juicio de la registradora, no se trata de un error, ni material ni de concepto, cometido al practicar la inscripción, pues se reflejó en el Registro el contenido del título de manera correcta, sino de una posible inexactitud provocada por lo que, siempre según el recurrente, es un error del título que provocó la inscripción; b) en caso de que se entendiese que se trata de un error material o de concepto, no se aporta el título que motivó la inscripción, sin que baste una fotocopia del mismo, por no ser documento fehaciente, ni consta la conformidad de los titulares registrales -es más, las personas en cuyo nombre se ha suscrito la instancia no son ni han sido titulares de ningún derecho sobre la finca cuya inscripción se pretende rectificar-; c) la doble inmatriculación que según el interesado existe no es un simple error material o de concepto del Registro, sino que para ese supuesto la legislación hipotecaria señala procedimientos especiales y estrictos para solucionarlo, y en relación con lo anterior, la finca registral número 872 -de la que procede, según el recurrente, la finca registral número 76.171 y con la que se daría la pretendida doble inmatriculación-, no pertenece ya a la demarcación del Registro a su cargo, por lo que no puede determinar su ubicación exacta ni sus linderos ni por tanto ni siquiera apreciar si existe o no una doble inmatriculación; d) la finca registral número 76.171 se encuentra incluida en el ámbito de un proyecto de reparcelación iniciado, según consta por nota vigente al margen de la misma, por lo que a juicio de la registradora es necesario al menos el conocimiento de la rectificación pretendida por parte de la entidad encargada de la reparcelación; e) no se acredita la representación alegada, f) la instancia no tiene la firma legitimada notarialmente ni ha sido ratificada la firma en presencia de la registradora -de hecho ni siquiera está firmada la instancia-.

2. Entrando en el fondo del primero de los defectos señalados, como reiteradamente ha señalado esta Dirección General, entre otras en Resolución de 10 de junio de 2009, hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual.

Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien: En el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que el recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, de los títulos que causaron la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial.

3. En el presente supuesto está claro que no se trata de un error al practicar la inscripción, ya que del auto que resolvió el expediente de dominio y que dio lugar a la inscripción primera de la finca -si bien, como pone de manifiesto la registradora en su nota y en su informe, con la prudencia que debe tenerse en la calificación del auto del que solo se ha aportado una fotocopia- resulta que se declaró «justificado el dominio en el expediente instado (...), sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución» (...), la cual tiene «una superficie registral de dos mil trescientas veintiocho metros y ochenta y cinco», que es la superficie que se hizo constar en la inscripción primera en virtud de dicho auto firme. No ha habido un error al practicar la inscripción pues ésta recoge la misma superficie que el título que la motiva. La inexactitud por tanto provendría de un pretendido error en el título, supuesto al que se refiere el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, ha de concluirse, como se desprende de lo anteriormente dicho, que, si existe el inexactitud, provendrá del título y, en consecuencia, será necesario para su rectificación bien el consentimiento de los titulares registrales y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial

recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). Tal aserto se fundamenta en el principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

4. De lo anterior resulta la innecesariedad de resolver acerca de los requisitos que serían necesarios para la rectificación en caso de que se tratase de un error material o de concepto, pues no es este el supuesto que se ha dado.

Solamente es necesario subrayar, en cuanto a las cuestiones que se han planteado en el expediente, que en ningún caso podría servir para una rectificación del Registro una fotocopia de una resolución judicial, ya que las copias de resoluciones judiciales no cumplen los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, de modo que solo documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro de la Propiedad (cfr. las Resoluciones de 3 de marzo de 2010, 28 de agosto de 2013 y 16 de julio de 2015), y que tampoco ha de ser la registradora quien tome la iniciativa de llamar a los titulares registrales o a quien tenga el título en su poder ni de acudir por medio de un oficio al juez de Primera Instancia para que mande verificar la rectificación de la inscripción, pues tales obligaciones, que imponen los artículos 322 y 323 del Reglamento Hipotecario, se refieren, no a toda inexactitud registral, sino a los errores propiamente dichos, es decir, a aquellos cometidos al trasladar con inexactitud datos contenidos en el título que ha sido base para el asiento correspondiente, lo cual no ha sucedido en este caso.

5. Por otro lado, el recurrente afirma que el error material que a su juicio se ha dado «supone de facto una doble inmatriculación frente a la finca registral número 872 de una superficie de 400,18 m²».

Sin embargo, como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, la rectificación de errores cometidos en los asientos del Registro y la doble inmatriculación son cuestiones distintas, existiendo una regulación específica para cada una de ellas.

Si a juicio de los titulares registrales de la finca registral número 872 se ha dado un supuesto de doble inmatriculación parcial, estos podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación de la misma conforme a lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin entrar a valorar qué registrador sería el competente, pues se trataría de fincas pertenecientes a la demarcación de dos Registros distintos.

Además, según la registradora «no procede suponer de facto la doble inmatriculación de una superficie de 400,18 m²», por lo que si a su juicio, no se da un supuesto de doble inmatriculación o entiende que carece de los datos para poder apreciarla, es lógico que no inicie de oficio dicho expediente para subsanarlo.

6. Sobre la posibilidad de rectificar un error cometido en una inscripción de una finca que se encuentra incluida en el ámbito de una reparcelación en marcha. Tal y como señala la registradora se puede entender aplicable a este caso la doctrina contenida en la Resolución de esta Dirección General de 10 de julio de 2014. La nota marginal prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pone de manifiesto y publica frente a terceros que la finca en cuestión está incluida dentro de los límites de una unidad de ejecución de un procedimiento de reparcelación iniciado. Dicha nota marginal no cierra el Registro. Sin embargo, en este caso se trata de rectificar la superficie de una finca ya inscrita y respecto de la que se expidió certificación de dominio y cargas a efectos de la reparcelación. Los límites de una unidad de ejecución son los determinados por el planeamiento y el correspondiente instrumento de equidistribución. En el Registro se refleja, al expedir la certificación y practicar la correspondiente nota marginal, cuáles son las fincas registrales que se corresponden con el terreno incluido en esa unidad de ejecución.

El permitir la rectificación de la superficie de una finca incluida en un procedimiento de reparcelación, disminuyéndola, una vez conste producida la iniciación del mismo, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la atribución al titular registral de mayores derechos que los que le corresponden de

acuerdo con la finca de origen de su titularidad, si no se coordinan adecuadamente, pues en el expediente constará la finca con la superficie que tenía en el momento de expedirse la certificación, hasta no tener en cuenta en el procedimiento esa superficie, incluida en la unidad de ejecución pero que ha sido suprimida del Registro como finca de origen al rectificarse la superficie.

La registradora en este caso por tanto no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales. Debe pues confirmarse el defecto advertido.

Siguiendo con el criterio que establece la citada Resolución, para subsanar el defecto sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes en cuanto a esa superficie de menos que ya no formaría parte de la finca registral de origen, de modo al tratarse de una porción de terreno también incluida en la unidad de ejecución, ordene que se practique la nota marginal de iniciación del procedimiento, con expedición de la correspondiente certificación, en la finca registral de origen que se correspondiese con la misma, o si se tratase de una porción de terreno no inmatriculada, que le diese el tratamiento como tal en el procedimiento. Si se tratase de una doble inmatriculación, la misma también tiene un procedimiento específico regulado en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

7. Por lo que se refiere a la necesidad de legitimación de la firma de quien firma la instancia y de que se acredite por éste la representación que dice ostentar, debe también confirmarse la calificación de la registradora.

El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma, o bien que la firma de la instancia sea ratificada ante la registradora o que se acredite por cualquier otro medio legalmente previsto la identificación de quien firma la instancia (dándose además la circunstancia en este caso de que la instancia ni siquiera está firmada).

En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización, que ha de ser acreditada. En este supuesto, el recurrente afirma que acompañó al escrito un poder para pleitos otorgado a su favor por los interesados. No se sabe si por escrito se entiende la instancia solicitando la rectificación o el escrito de recurso. En cualquier caso, la registradora afirma que no se le ha acreditado de manera fehaciente la representación alegada -para lo cual es necesario aportar copia autorizada del poder que acredite su vigencia, que la registradora lo haya tenido a la vista en el momento de la calificación, sin que baste por tanto que se aporte después al recurrir, pues conforme al artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados en tiempo y forma para la calificación, y que del poder resulten facultades suficientes para instar la rectificación del Registro- y el recurrente por su parte señala en su escrito que tal defecto es subsanable, como así es, pero que la registradora no se ha pronunciado sobre si lo es o no, por lo que parece reconocer que no se acreditó en el momento de presentar la instancia la representación, y en último término, como el mismo recurrente afirma, será fácil subsanar el defecto aportando la documentación mencionada a la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.