

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3265 *Resolución de 29 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y aclaración de otra.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. G. y don G. C. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 7, don Nicolas Antonio Fernández Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y aclaración de otra.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 25 de septiembre de 2024 ante el notario de Granada, don Gerardo Moreu Serrano, con el número 1.316 de protocolo, los comparecientes, don G. C. P. y doña M. V. G. manifestaban que la finca objeto de la escritura de compraventa otorgada el día 6 de octubre de 1997 ante el notario de Armilla, don Juan Bermúdez Serrano, con el número 1.536 de protocolo era «la urbana número veintiséis.–Local comercial, inscrita en el Registro de la Propiedad número siete de Granada, procedente por segregación de la finca 101, y no por error como indica dicho Registro de la finca registral 1/82, tal y como consta en la escritura de segregación y compraventa otorgada en Granada el día 10 de julio de 1.984 ante el Notario don Luis Rojas Montes al número 1.653 de protocolo».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (art. 18 y 19 bis L. H.).

Notario/autoridad judicial/funcionario: Gerardo Moreu Serrano.

Naturaleza: rectificación.

N.º protocolo/juicio/procedimiento: 1316/2024.

Fecha de autorización: 25/09/2024.

Fecha de presentación: 25/09/2024.

N.º de entrada: 4773.

Asiento: 1305 Diario: 2024.

Hechos

I

El día 25/09/2024, asiento de presentación n.º 1305 del Diario 2024 fue presentado el documento referido en el encabezamiento.

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho

I

Presentada escritura de rectificación nos encontramos los siguientes aspectos:

1. En la escritura de compraventa, previa segregación de fecha 10 de julio de 1984, ante el notario de Granada, Don Luis Rojas Montes, número 1653, se describe una segregación con una superficie construida de 84,50 metros cuadrados, y una cuota de 1,63 %, procedente por segregación de la finca número 1/101 con superficie construida de 522,79 metros cuadrados, y una cuota de 10,182 %.

2. En la escritura de rectificación a la precedente, de fecha 23 de enero de 1987, ante el citado Notario Sr. Rojas Montes, número 199 de su protocolo, se rectifica en el sentido de que se segrega un local con superficie construida de 84,50 metros cuadrados [sic], y una cuota de 0,50 % procedente de la finca número 1/82 con una superficie construida de 422,25 metros cuadrados, que esta, en unión de la que rectifica, se inscribe en el Registro con fecha seis de febrero del año mil novecientos ochenta y siete.

3. Se presenta ahora, una rectificación de fecha 25 de septiembre de mayo de 2024, ante el notario de Granada, Don Gerardo Moreu Serrano, número 1316, en la que dispone que la finca objeto de dicha compraventa es la urbana número veintiséis, local comercial inscriba en el Registro de la Propiedad Número Siete de Granada, procedente por segregación de la finca 1/101, y no por error como indica dicho registro la finca 1/82, según la escritura de compraventa.

Se suspende la inscripción del mismo, la escritura de rectificación, ya que en la finca número 1/101, está agotada la cabida inscrita, de la finca matriz de la que se quiere rectificar y segregar, ya que no queda superficie ni cuota, porque o bien existen documentos posteriores que han tenido acceso al Registro con anterioridad y que impiden, conforme al art. 17 LH, la inscripción actual, o bien existe un error registral cuya rectificación no puede hacerse por la vía del recurso, debiendo acudir a los Tribunales de Justicia. "Artículo 17 L.H.—Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real."

Y aun teniendo cabida, la escritura de rectificación debe de constar con exactitud la descripción de la finca, según el principio de especialidad del art 18.9 de la Ley Hipotecaria así como en el art 51 del reglamento hipotecario requiere que las fincas estén completamente identificadas con número, calle, referencia catastral, linderos y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otras la fincas que se inscriben.

Acuerdo

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, a la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preceptiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el anterior acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás A. Fernández Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Granada a día nueve de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. G. y don G. C. P. interpusieron recurso el día 5 de noviembre de 2024 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

«Que, en su calidad de propietarios en régimen de gananciales del local ubicado en C/ (...) Granada (...), inscrito en el Registro de la Propiedad N.º 7 de Granada con el número 1/6756, han presentado una solicitud ante dicho Registro para la corrección de un error en la ubicación registral de su propiedad. Este error se originó en la calificación registral, que atribuye la segregación de la finca R6756 a la finca matriz 1/82, cuando en realidad, según la escritura pública y la documentación adicional, dicha finca fue segregada de la finca matriz 1/101.

En apoyo de la presente solicitud, aportamos la siguiente documentación probatoria:

– Escritura pública de segregación n.º 1653: Documento otorgado por el Notario don Luis Rojas Montes, que detalla que la finca 1/6756 fue segregada de la finca matriz 1/101. En esta escritura se describen exhaustivamente la superficie, linderos, cuota de participación y ubicación de la finca, evidenciando la procedencia correcta y contradiciendo la información registral actual.

– Planos detallados de la finca R6756: Estos planos, que acompañan a la escritura de segregación, reflejan la forma poligonal y la ubicación específica del local, confirmando que la finca 1/6756 pertenece a la matriz 1/101, por lo que su segregación desde la matriz 1/82 resulta técnicamente imposible.

– Documentación adicional: Incluye el certificado emitido anteriormente por el Registro de la Propiedad, la escritura actual de compra-venta y la escritura rectificadora n.º 199, emitida también por el Notario don Luis Rojas Montes, que intentó en su momento ajustar el registro sin éxito, debido a la inconsistencia persistente en la asignación de la finca matriz.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 13 de noviembre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 38, 97, 198, 199 y 213 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de mayo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo, 3 de mayo, 20 de julio, 15 de septiembre y 22 de noviembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio, 5 de julio y 29 de noviembre de 2018, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero y 16 de junio de 2021 y 23 de mayo de 2022.

1. En el presente recurso se debe decidir si es o no inscribible una escritura de rectificación de otra en la que los comparecientes manifiestan que la finca objeto de la escritura de compraventa de 6 de octubre de 1997 es «la urbana número veintiséis.–Local comercial, inscrita en el Registro de la Propiedad número siete de Granada, procedente por segregación de la finca 101, y no por error como indica dicho Registro de la finca registral 1/82, tal y como consta en la escritura de segregación y compraventa otorgada en Granada el día 10 de julio de 1.984 ante el Notario don Luis Rojas Montes al número 1.653 de protocolo».

El registrador suspende la inscripción ya que en la finca número 1/101 está agotada la cabida inscrita de la finca matriz de la que se quiere rectificar y segregar, ya que no queda superficie ni cuota, porque o bien existen documentos posteriores que han tenido acceso al Registro con anterioridad y que impiden, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, la inscripción actual, o bien existe un error registral cuya rectificación no puede hacerse por la vía del recurso, debiendo acudir a los tribunales de Justicia.

Los recurrentes se oponen alegando que existe un error que se originó en la calificación registral que atribuye la segregación de la finca registral 6.756 a la finca matriz 1/82, cuando en realidad, según la escritura pública y la documentación adicional, dicha finca fue segregada de la finca matriz 1/101.

2. Con carácter previo debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá 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. Por consiguiente, no debe decidirse sobre documentos fotocopiados, aportados junto con el escrito de impugnación por los recurrentes, en este caso, las fotocopias de escrituras de venta y segregación de fecha 10 de julio de 1984, de rectificación de fecha 23 de enero de 1987 y plano detallado de la finca registral 6.756.

3. Entrando en el fondo del asunto, la cuestión planteada en este expediente ha sido objeto de una reiterada atención de esta Dirección General por lo que su doctrina y argumentos deben ser de aplicación nuevamente y el recurso no puede prosperar.

Conforme a dicha doctrina, los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos y los conceptos registrales de inexactitud 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.

4. Según resulta del historial registral de la finca:

– En virtud de escritura de segregación y venta de fecha 10 de julio de 1984 otorgada ante el notario de Granada, don Luis Rojas Montes, se procedió entre transmitente y adquirente a efectuar la segregación previa sobre la matriz, la registral 1/101, con su respectiva cuota y extensión superficial. Dicha operación fue inscrita en el Registro.

– En el año 1987, y en virtud de escritura pública de fecha 23 de enero de 1987 otorgada ante el mencionado notario, ambas partes acuerdan rectificar el anterior título. Ahora, de mutuo acuerdo, reconocen su error y concretan las operaciones de segregación y venta sobre la registral 1/82. Dicha escritura fue inscrita, respecto de su cuota y superficie, aquel mismo año.

– En el año 1997, los herederos de esta última y controvertida finca, la enajenan a los ahora recurrentes, en virtud de escritura de fecha 6 de octubre de 1997 otorgada ante el notario de Armilla, don Juan Bermúdez Serrano, y, como tal, fue inscrita.

– En el año 2024, mediante la escritura que motiva el presente recurso, los compradores y hoy recurrentes, tres décadas después, proceden a rectificar el objeto de la venta precedente, la escritura del año 1997, de forma unilateral, sin contar con el

consentimiento de la parte transmitente o sus herederos; y afirman que la segregación debió practicarse respecto de la finca 1/10.

De lo expuesto se deduce que, en su caso, la eventual inexactitud registral derivaría no de un error del Registro, en el sentido expresado en el anterior fundamento de Derecho, sino de un error en la escritura que motivó la inscripción registral.

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral 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.

No estamos ante una cuestión de escasa entidad que pueda resolver el registrador, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 2018, sino que la inexactitud afecta a un elemento esencial, el objeto del negocio jurídico. Y tampoco puede pretenderse que por vía de recurso se aprecien inexactitudes en el Registro, fruto de errores en los títulos, sin seguirse ninguno de los procedimientos legales procedentes. A este respecto conviene recordar que nunca el recurso puede ser la vía para lograr la rectificación de los asientos al margen de tales procedimientos (cfr. artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

5. Además, la rectificación de la segregación que ahora se presenta a inscripción «no cabe» en la finca matriz de la que se pretende.

Si como consecuencia del acceso al Registro de la Propiedad de segregaciones posteriores la superficie de la finca matriz ha quedado agotada o disminuida de modo que la superficie resultante sea inferior a la que ahora se pretende inscribir, es evidente que no procede la inscripción sin que previa o simultáneamente se rectifique la superficie de dicha finca (artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 47 y 50 de su Reglamento) lo cual ha de ser solicitado por el titular registral de la finca resto, y no simplemente por el comprador de la porción segregada.

No existiendo superficie suficiente en el Registro de la finca sobre la que se solicita la segregación no es posible la inscripción (vid. Resoluciones de 22 de octubre de 2001 y 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, entre otras). Como pusiera de relieve la Resolución de 17 de diciembre de 2003 la falta de reserva de superficie suficiente impide la práctica de la inscripción de segregación por cuanto no puede llevarse a cabo sobre una superficie mayor a la que consta registrada.

Es cierto como afirma el escrito de recurso que al tiempo de autorizarse la escritura pública de segregación y compraventa la superficie de la finca matriz era más que suficiente para llevar a cabo la segregación, pero dicha afirmación no puede desvirtuar las consideraciones anteriores. La entrada anticipada de títulos posteriores en el Registro de la Propiedad provoca que, si al tiempo de la presentación del título retrasado la situación registral es incompatible con su contenido, no pueda llevarse a cabo la inscripción de conformidad con las exigencias del principio de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Es cierto igualmente que es doctrina de esta Dirección General (vid. «Vistos»), que no es relevante la existencia de disconformidad entre la descripción de la finca matriz contenida en el título y la que resulte de la presentada a inscripción siempre que no haya cuestión sobre su identidad y siempre que no se pretenda modificar la que resulte del Registro. Pero dicha doctrina no es de aplicación al supuesto que nos ocupa por cuanto no es posible llevar a cabo la operación solicitada sin rectificar la descripción de la finca matriz lo cual, como ha quedado explicado en los considerandos anteriores, no puede llevarse a cabo sin consentimiento del titular registral ni puede pretenderse en vía de recurso (vid. Resoluciones de 12 de abril y 21 de mayo de 2012).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 29 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.