

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19384 *Resolución de 13 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 1 de Picassent, a la rectificación de la descripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por don P.T.T., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Picassent número 1, a la rectificación de la descripción de una finca.

Hechos

I

Una finca aparece descrita en el Registro en la forma siguiente: en la inscripción 1.^a (reinscripción como consecuencia de expediente de reconstrucción de Registro destruido) se la describe así: «Tierra secano viña de moscatel, en término de Picassent, partida del Pla a la Fuente, de tres hanegadas y media, equivalentes a veintinueve áreas, ocho centiáreas; lindante: Por poniente, con tierras de la herencia de don E.T.; por Mediodía, con otras de la misma herencia, y por levante y norte, con las de V.T.». En la inscripción 2.^a, de fecha 3 de junio de 2005, y con motivo de la herencia del titular de la inscripción anterior, la finca se inscribió con la siguiente descripción: «Zona verde destinada a jardín, calle Mariano Benlliure, sin número de policía urbana, antes tierra secano viña de moscatel, partida del Pla de las Fuentes, hoy lindante, tomando como frente la calle Mariano Benlliure: frente, dicha calle; derecha y fondo, jardín Abril Martorell; izquierda, zona peatonal, antes camino Devadillo».

El anteriormente expresado recurrente presentó en el Registro de la Propiedad una instancia –después ratificada ante el Registrador–, en la que, después de afirmar que los datos anteriores son erróneos, solicita se inscriba la descripción correcta de la finca, que es la siguiente: «Rústica en suelo urbanizable, con una superficie, según certificación catastral descriptiva y gráfica de dos mil cuatrocientos trece metros cuadrados, en el término de Picassent, polígono 50 de Devadillo, parcelas 81 y 278, cuyos lindes actuales son: por el norte, con Barranco de Fontanelles, por oeste con parcela 84 propiedad de F., S.L. y Camino del Devadillo, por el sur, parcela 82, propiedad de C.L.S. y por este con parcela 80 propiedad de C.G.A. y Camino del Pla». Se presentan también adhesiones en documentos privados sin firmas legitimadas ni ratificadas ante el Registrador de los demás condueños, excepto uno. Como documentos complementarios presenta certificaciones catastrales de la finca coincidentes con la última descripción que se hace de la misma, y en las que aparece comp. Finca rústica.

II

El Registrador deniega la inscripción de la rectificación solicitada extendiendo la siguiente nota de calificación:

«Registro de la propiedad de Picassent n.º 1.

Previo el examen y calificación preceptivos de la precedente instancia de fecha 26 de noviembre de 2008, suscrita por don P. T. T. y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos

En la precedente instancia de fecha 26 de noviembre de 2008, don P.T.T. solicita la “corrección de los lindes actuales de la finca 34.275 al objeto de hacer corresponder la realidad registral con la realidad jurídica extraregstral”.

Según su inscripción 2.^a, dicha finca consta inscrita en cuanto a una tercera parte indivisa en pleno dominio a favor de doña J.T.S., en cuanto a otra tercera parte indivisa en pleno dominio a favor de don L.S.T.S., en cuanto al usufructo vitalicio de una novena parte indivisa a favor de doña M.C.T.A. y en cuanto a dos novenas partes indivisas en pleno dominio y la nuda propiedad de la restante novena parte indivisa a favor de don P. y don R.C.T.T. por partes iguales entre ellos por título de herencia.

Se acompañan escritos de doña J.T.S., doña C.T.A. y don R.Z.T. adhiriéndose a la solicitud de corrección de linderos de la reseñada finca registral número 34.275. Dichos escritos carecen de legitimación notarial de firmas y no han sido ratificadas ante el Registrador.

No presta su consentimiento para la rectificación don L.S.T.T., titular de una tercera parte indivisa de la finca.

Del Registro resulta por inscripción 1.^a que la finca se reinscribió tierra seco viña de moscatel. Partida del Pla a la Fuente, con una superficie de 29 áreas 08 centiáreas, lindante por poniente con tierras de la herencia de don E.T.; por mediodía con otras de la misma herencia y por levante y norte con las de V.T.

Por escritura de subsanación autorizada por el Notario de Valencia don Joaquín Borrell García, como sustituto y para el protocolo de don Rafal Gómez-Ferrer Sapiña, el 21 de marzo de 2005, las mismas personas que ahora suscriben la instancia que se califica junto con el citado copropietario don L. S. T. T., procedieron a modificar la descripción de la finca que quedó descrita como "Urbana, zona verde destinada a jardín c/ Mariano Benlliure, sin número de policía urbana, hoy lindante tomando como frente la calle Mariano Benlliure: frente dicha calle; derecha y fondo jardín Abril Martorell; izquierda zona peatonal, antes camino de Vadillo. Así resulta de la inscripción segunda.

Se acompañan dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 81 y 278 del polígono 50 de Picassent y certificación expedida por don Jorge Francisco Ricart Martí, Secretario del Ayuntamiento de Picassent."

Fundamentos de Derecho

De conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que recoge el principio de legalidad la instancia no es título suficiente para acceder al Registro ya que es un documento privado, el cual como tal tiene un acceso muy limitado al mismo. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos".

En el caso de que se considerase que si es título admisible para hacer constar en el Registro el cambio de linderos, faltaría el consentimiento de uno de los cotitulares, en concreto don L.S.T.T. de conformidad con el artículo 397 de Código Civil y, además, el principio de seguridad jurídica exige bien la legitimación notarial de las firmas de los copropietarios que se adhieren al escrito o bien su ratificación ante el Registrador de manera que se pueda identificar con plena certeza a los solicitantes. Todo ello de conformidad con las resoluciones del centro Directivo de 7 junio 1932; 20 de febrero de 1954; 15 de marzo de 1965; 13 de abril 2000; 8 de enero 2002; 8 de marzo de 2005; 20 de julio de 2006, y 5 de febrero de 2007 y por analogía con el artículo 103 de la Ley Hipotecaria y con los artículos 70, 155, 193.4, 216, 238, 422 y 166.11 del Reglamento Hipotecario.

Resultando de la instancia que la finca tiene menor superficie que la que consta en el Registro, disminución cuya constancia registral no se ha solicitado, que no se aporta una certificación catastral totalmente coincidente con la nueva descripción de la finca, que los mismos titulares ya procedieron a una rectificación completa de la descripción de la finca y ahora dan otra totalmente distinta y en nada coincidente ni con la descripción de la inscripción primera ni con la de la inscripción segunda, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca que impiden la constancia registral solicitada. Por analogía con el artículo 298, n.º 3, párrafo quinto del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/96 y resoluciones de 22 de febrero de 2003 y 16 de junio de 2003.

Acuerdo, en esta fecha, denegar la inscripción de la rectificación solicitada. Contra la expresada (...) Picassent a 11 de Febrero de 2.009. El Registrador.»

III

El interesado recurre alegando: que la menor superficie es consecuencia del paso de un camino; que el hecho de que la descripción que figura en el Registro no coincida con la catastral se debe a que aquélla es errónea, y que procede la rectificación pues, por aplicación de la doctrina sentada por la Resolución de 29 de junio de 2007, no pueden sostenerse dudas sobre la coincidencia entre la finca catastral y la registral.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el informe preceptivo, con fecha 29 de abril de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 39, 40, 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, 33, 51 y 314 a 331 de su Reglamento, 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de junio de 2007 y 13 de julio de 2009.

1. El primero de los defectos atribuidos por el Registrador consiste en que el documento inscribible no es público, sino una instancia privada, que solo excepcionalmente puede acceder al Registro. Esto sería cierto si la instancia fuera el documento inscribible, pero la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento).

2. Como se ha dicho anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resolución de 13 de julio 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 es una inexactitud, pero no se ha producido error.

3. El segundo de los defectos consiste en que no prestan consentimiento todos los titulares de la finca. Este defecto debe ser mantenido, tratándose de una rectificación de la entidad que se pretende. Sea error o inexactitud, el presupuesto del consentimiento de todos los interesados para la rectificación es esencial para que tal modificación pueda llevarse a cabo [cfr. artículo 40, párrafo 1.º y d) de la Ley Hipotecaria]. Por ello, aunque la instancia pueda ser tenida en cuenta, para ello es necesario que la suscriban todos los propietarios, y, respecto de todos, exista legitimación de firmas o ratificación de las mismas ante el Registrador.

4. En cuanto a la menor superficie de la finca, la alegación que hace el recurrente de que es consecuencia de un camino, sería atendible si pudiera acreditarse que la finca inscrita es la misma que la que ahora se describe, y se cumplieran los requisitos del artículo 53 de la Ley 13/1996.

5. Pero el problema es que la descripción que ahora se quiere hacer ingresar en el Registro es tan diversa de la que actualmente existe que no sólo no se acredita que sea la misma finca, sino que todos los indicios pueden llevar a la conclusión de que son fincas totalmente distintas, y ello por las siguientes razones:

a) Actualmente figura inscrita una zona verde destinada a jardín, es decir, con escaso valor desde el punto de vista urbanístico, y situada en una zona con linderos fijos y

totalmente urbana (está situada en una calle y linda con dicha calle, con un jardín y con una zona peatonal). Ahora se describe «una finca rústica en suelo urbanizable», no pareciendo lógico que una finca que era urbana se convierta en rústica.

b) Comparando la descripción que figura en el Registro con la que ahora se hace resulta una suma de incongruencias: lo que en el Registro es el jardín Abril Martorell (lindero fondo según el Registro y norte según la instancia) es ahora el barranco de Fontanelles; en el lindero derecha según el Registro y este según la instancia, antes era el mismo jardín y ahora es la parcela 80, y el lindero frente según el Registro y sur en la instancia era antes la calle Mariano Benlliure y ahora es la parcela 82.

En consecuencia, puede ser que la descripción que ahora se pretende registrar sea totalmente coincidente con el Catastro, pero no sólo no se acredita que sea la misma finca inscrita, sino que todas las deducciones lógicas llevan a la conclusión que la finca catastral nada tiene que ver con las finca n.º 34.275 del Registro de Picassent.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 octubre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.