

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5590 *Resolución de 20 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Vila Joiosa n.º 2, por la que se deniega la desagrupación de una finca, segregando parte de la misma, e inscripción posterior, con efectos retroactivos, a favor del instante, previa cancelación de todas las inscripciones habidas desde 1984.*

En el recurso interpuesto por don R. R. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Vila Joiosa número 2, don José Manresa García, por la que se deniega la desagrupación de una finca, segregando parte de la misma, e inscripción posterior, con efectos retroactivos, a favor del instante, previa cancelación de todas las inscripciones habidas desde 1984.

Hechos

I

El día 3 de diciembre de 2012 don R. R. S. presentó de nuevo un escrito, fechado el 29 de mayo de 2012, por el que solicitaba que se desagrupara una finca registral determinada, al haberse inmatriculado erróneamente una de sus componentes a favor de otro titular, se reinscribiera a su nombre y se cancelasen todos los asientos posteriores al año 1984, fecha en que accedió al Registro de la Propiedad de modo indebido.

II

La referida solicitud fue objeto de la siguiente calificación negativa de fecha 21 de diciembre de 2012, recibida su notificación el día 16 de enero de 2013, que se transcribe en lo pertinente: «Se deniega la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes hechos y fundamentos de Derecho: Primero 1.—En la instancia presentada se solicita la subsanación del error cometido por el Registro de la Propiedad, desagrupando la finca 18496, segregando una parte de la misma e inscripción posterior, con efectos retroactivos, a favor del instante el bien inmueble número 18.496, cancelando respecto del mismo las inscripciones habidas del 1984 hasta el día de la fecha, practicadas en virtud de títulos públicos. 2.—Según lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley. 3.—Por su parte, la norma d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria preceptúa cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, estableciendo el párrafo segundo de dicha norma que en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. 4.—En consecuencia, no constando el consentimiento de los interesados en documento público, ni la oportuna resolución judicial, en su caso, sin que la mera alegación de parte pueda provocar los efectos solicitados, a la vista de lo expuesto en los precedentes apartados y de conformidad con lo dispuesto en los preceptos que en aquellos se citan, y además, en los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 38, 39, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria y los criterios contenidos en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1986, 25 de septiembre de 1992,

25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999, 15 de enero y 17 de julio de 2000 y 17 de enero de 2001, procede la mentada denegación. No se practica anotación preventiva de suspensión por impedirlo la índole del defecto. Contra la presente calificación (...). La Vila Joiosa, 21 de diciembre de 2012. El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

El 30 de enero de 2013 don Ramón Rodríguez Serrano interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1.—Que la finca 18.498 se corresponde con las fincas 2.105 (que dio origen a la registral 5.683) y 5.746 que le pertenecen con carácter privativo; 2.—Que la inmatriculación de la finca 18.498 no se ajusta a derecho pues se practica exclusivamente sobre la base de una escritura de constitución de sociedad autorizada en Madrid el 7 de marzo de 1984 por el notario don Teodoro Alia Nombela sin que se acreditara de modo fehaciente la previa adquisición del inmueble por los aportantes, vulnerándose lo dispuesto en los artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria y 298 y concordantes de su Reglamento, así como la Resolución de 28 de marzo de 2005; 3.—Que el recurrente, a quien los aportantes a la sociedad designaron como su transmitente, no ha transferido por ningún título a nadie la citada finca; 4.—Que la finca 18.498 ha sido agrupada a otras. 5.—Que si el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria exige para la rectificación el consentimiento del titular, bastaría con el del recurrente pues a él le corresponde en exclusiva la finca por herencia de sus padres; y, 6.—Que por todo ello solicita, la devolución de la finca o, de ser imposible, su valor así como la correspondiente indemnización del registrador que inmatriculó la finca y de la Administración Pública.

IV

Mediante escrito con fecha de 5 de febrero de 2013, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este centro directivo (con registro de entrada el día 13 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; 1, párrafo 3.º; 8, párrafo 1.º, 38, 39, 79, 82, 205, 243 de la Ley Hipotecaria; 298 y 313 del Reglamento Hipotecario tras la reforma de 17 de marzo de 1959 vigente en el año 1984; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1986, 25 de septiembre de 1992, 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999, 15 de enero y 17 de julio de 2000 y 17 de enero de 2001.

1. Todos los asientos practicados en los libros del Registro se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud ex artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. De proceder su rectificación, en caso de que la inexactitud proceda de falsedad del título que hubiere motivado el asiento, es imprescindible que se obtenga el consentimiento de su titular, es decir, de aquella persona a favor de quien se hubiese practicado la inscripción, no de quien pretenda ser su dueño extrarregistral, o en su defecto una resolución judicial; y mientras no se subsane por ninguna de ambas vías el posible error, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que determina el asiento respectivo.

2. Además, el argumento del recurrente de que se procedió indebidamente a la inmatriculación de la finca pues faltaba el requisito del doble título o del título público y el acta de notoriedad, no tiene en cuenta cuál era la normativa vigente en el momento en que accedió la finca al Registro, en la que expresamente se permitía en el número primero del artículo 298 del Reglamento Hipotecario la inmatriculación sobre la base de un documento de los comprendidos en el artículo tercero de la Ley que sea anterior en más de un año a la fecha en que se solicite la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento.

Y es que una vez abierto el folio a la finca 18.498, ésta tiene la misma consideración que cualquier otra aunque su inscripción tuviera una mayor antigüedad, a saber, las registrales 2.105 y 5.746, con las que coincide, según el recurrente, por lo que es imperativo que la decisión acerca de cuál de ellas prevalece, en caso de haberse producido realmente una doble inmatriculación, la tome, a falta de acuerdo, la autoridad judicial, cualquier otra solución generaría una indefensión intolerable en nuestro sistema.

3. El artículo 313 del Reglamento Hipotecario establece de forma cristalina las pautas que se deben seguir para los casos de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes. En el supuesto del expediente, la doble inmatriculación lo fue a favor de personas distintas, por lo que si existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

Por todo ello, el registrador no puede más que denegar la pretensión del recurrente como respecto de su recurso hace esta resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 20 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.