

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2126** *Resolución de 4 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pozoblanco, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación de una escritura en la que se transmitió una finca al objeto de eliminar de su superficie una parcela catastral que la integra.*

En el recurso interpuesto por don J. G. C. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Pozoblanco, don Eduardo Font Roger, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación de una escritura en la que se transmitió una finca, al objeto de eliminar de la superficie de dicha finca una parcela catastral que la integra.

Hechos

I

En virtud de escritura otorgada en Villanueva de Córdoba, el 30 de octubre de 2007, con el número de protocolo 1.341, ante la notaria doña Rocío García-Aranda Pez, don C. A. T. G. y doña M. V. C. P. vendieron las fincas rústicas registrales números 7.838, 4.106 y 4.073 de Añora, a don S. A. G. casado con doña M. M. P. que las compró y adquirió para su sociedad de gananciales. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad el 27 de noviembre de 2007. En la citada escritura, se incluyeron las referencias catastrales de las tres fincas registrales y se asignaron a la finca registral número 4.073 cuatro referencias catastrales, entre ellas, la parcela 18 del polígono 13 y así se reflejó y consignó en la inscripción (dicha parcela catastral tiene una superficie de 18 áreas y 35 centiáreas del total de las 19 hectáreas y 32 áreas que tiene la finca registral en su conjunto). A los efectos de este expediente, hay que reseñar que sobre ninguna de las fincas registrales se declaró exceso de cabida alguno.

En virtud de escritura otorgada el mismo día (30 de octubre de 2007) ante la misma notaria y protocolo siguiente de ese año, los cónyuges don S. A. G. y doña M. M. P. agruparon las tres fincas registrales adquiridas por compra en el protocolo anterior para formar una sola y única finca nueva. Dicha escritura se inscribió en el Registro el día 27 de noviembre de 2007, abriéndose folio a la nueva finca agrupada (finca registral número 5.270 de Añora). En dicha inscripción 1.^a, se consignaron, tal y como constaba en la escritura, todas las referencias catastrales de las fincas parciales agrupadas entre las que, obviamente, se encontraba el polígono 13 parcela 18. De la misma forma que anteriormente, hay que destacar nuevamente, que en dicha agrupación no se declaró exceso de cabida alguno.

Con posterioridad, los mencionados cónyuges, titulares registrales de la finca agrupada (registral número 5.207 de Añora) hipotecaron, en garantía de préstamo, la mencionada finca a favor de la entidad La Caixa en virtud de escritura otorgada el 28 de diciembre de 2007 ante la misma notaria. Dicha escritura causó la inscripción 2.^a

Ahora, seis años después de practicadas las operaciones registrales señaladas, se presenta la instancia privada que motiva la calificación negativa que es objeto del presente recurso. En dicha instancia privada, suscrita por don J. G. C. M., se solicita que el registrador rectifique una escritura y que elimine de la finca registral número 5.270 de Añora (titularidad de los cónyuges don S. A. G. y doña M. M. P. con carácter ganancial), la finca catastral polígono 13 parcela 18 (referencia catastral 14006A01300018000X0) debido a que el recurrente entiende que debe hacerse puesto que la parcela catastral es de la propiedad de una sociedad mercantil de la que es a su vez propietario.

Don J. G. C. M., en representación de la entidad La Grilla SL (titular de la finca colindante) solicita que el registrador «rectifique» la escritura... y que «elimine» de la finca registral número 5.270 inscrita a favor de los cónyuges don S. A. G. y doña M. M. P. con carácter ganancial, la parcela 18 del polígono 13 puesto a que, «según» manifiesta el recurrente «dicha parcela catastral es propiedad de la entidad La Grilla, SL».

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Pozoblanco (Córdoba), el día 7 de octubre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 9 de octubre que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Hechos: Primero: Que con fecha 07/10/2013, con el número de asiento 524 del libro diario 94, se ha presentado instancia suscrita por don J. G. C. M., recibida en este Registro por correo certificado el mismo día, en la que solicita la rectificación de la escritura en la que fue transmitida la finca 5.270 al objeto de eliminar de la superficie de dicha finca la parcela 18 del polígono 13. Fundamentos de Derecho: Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que: Uno.—Conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria (Art. 32, 34, 37, 38 y 41 L.H). Por tanto, conforme a los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, para practicar la rectificación solicitada se precisa sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente, o bien, escritura pública notarial en la cual presten su consentimiento las personas a cuyo favor se hubiera practicado la inscripción o resulten afectadas a la misma, o sus causahabientes o representantes legítimos. Por todo ello, acuerdo: suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento y al notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...). Pozoblanco, a nueve de octubre de dos mil trece.—El Registrador (firma ilegible y sello del Registro), Fdo.: Eduardo Font Roger».

III

El día 31 de octubre, don J. G. C. M., interpuso recurso contra la calificación, directamente ante este Centro Directivo, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. Que fueron dirigidos sendos escritos al Catastro y con posterioridad al registrador de la Propiedad, con las Cédulas Catastrales e IBI de la parcela 13 polígono 18; que esta parcela ha pertenecido siempre a nuestra familia y con posterioridad a la sociedad La Grilla, S.L. propiedad en su totalidad de la familia, por herencia de los mismos (sic); 2. Que el recurrente se ve indefenso en esta situación ante la indicación de que tenga que ser resuelto en los Tribunales, cuyo valor real sería muy inferior al gasto que produciría dicho caso. Dicho esto, se encuentra en su derecho y en la obligación de remitírsele, pues más allá del valor económico se encuentra el valor familiar y sobre todo sentimental; 3. La falta de comprobación como es estrictamente obligatorio, se ha producido tanto por parte del notario como del registrador; y es totalmente incomprensible, que ellos mismos, dieran fe de una transmisión que adjuntan a las escrituras (sic); y, 4. La única solución que impone el registrador, sería a través del procedimiento judicial, cuando de existir una hipoteca, además de la inscripción, deberían haber visto con más detenimiento los documentos. Siendo el registrador, el que debería de comprobar con meticulosidad, todo lo adjuntado y en caso contrario, haber solicitado más información, no tan sólo por una inscripción de una parcela, sino por la hipoteca que se menciona que

debe amparar a la misma (sic). Por lo que ruego, que por todos los defectos que han incurrido en esta transmisión; sea rectificada y devuelta el polígono 13, parcela 18, a su propietario legal, «La Grilla, S.L.».

IV

Se remitió el escrito de recurso al registrador desde este Centro Directivo, el día 14 de noviembre de 2013.

Mediante escrito con fecha de 3 de diciembre, el registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 10 de diciembre).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 32, 34, 37, 38, 40, 41 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo, 4 de julio, 16 de octubre y 7 y 11 de noviembre de 2013 y 8 de enero de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe practicar una rectificación del Registro en la que concurren las circunstancias siguientes: se solicita por instancia privada suscrita por quien no es titular de la finca registral que el registrador rectifique una escritura y que elimine de una finca registral, formada por agrupación, una de las fincas de origen, debido a que el recurrente entiende que debe hacerse puesto que dicha finca a eliminar es propiedad de una sociedad mercantil de la que es a su vez propietario.

2. Previamente hay que aclarar que aunque en el escrito de interposición del recurso, el recurrente se remite a escritos dirigidos al Catastro y a otras conversaciones y manifestaciones de terceros, estos puntos del escrito del recurso quedan fuera de la calificación del registrador, puesto que el registrador solo realizará su calificación a la vista y en virtud de los documentos que se le presenten y el contenido de los Libros del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, en este caso la agrupación practicada.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por consentimiento de todos los interesados, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria).

4. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar, pues, practicada la inscripción, se halla bajo salvaguardia de los Tribunales y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad de la práctica de dicho asiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 4 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.