

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 9306** *Resolución de 6 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta de protocolización de acta de rectificación de reorganización de la propiedad en concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don J. A. B. F., director general de Regadíos y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cartagena número 3, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un acta de protocolización de acta de rectificación de reorganización de la propiedad en concentración parcelaria.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada por el notario de Villa de Fuente Álamo de Murcia, don José Antonio Lozano Olmos, el día 6 de noviembre de 2007, se procedió a protocolizar el acta de rectificación de la reorganización de la propiedad de la zona regable occidental del campo de Cartagena, sector V, subperímetro: sectores hidráulicos I, II y III de 5 de noviembre de 2007 otorgada por el director general de Regadíos y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia, don J. A. B. F., por la que se dispone: Que la concentración parcelaria de dicha zona fue declarada por Orden Ministerial de 9 de mayo de 1973, autorizándose el acta de reorganización de la propiedad el 9 de marzo de 1999, la cual fue protocolizada por el notario don Antonio Lozano Olmos mediante acta de 10 de marzo de 1999; que posteriormente y realizados los trámites legales, se ha advertido que en relación a la finca número 51 del polígono 9, existe error material en el carácter del bien, de forma que donde dice «y con carácter de bien ganancial» debe decir «y con carácter privativo» según ha quedado acreditado mediante presentación de escritura de donación otorgada por doña J. A. E. a favor de doña A. A. E.; y, en fin, que el acuerdo de concentración es el documento en el que consta la nueva ordenación de la propiedad de la misma, por lo que en caso de discordancia entre los datos obrantes en el expediente y el acta de reorganización de la propiedad, que es el mero documento de ejecución del acuerdo de concentración, deben prevalecer los pronunciamientos del primero, tratándose como en el caso presente de un simple error de transcripción que se califica de material a efectos de su subsanación.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3 copia auténtica de la referida acta, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento (acta otorgada en Fuente Alama, ante el notario Don José Antonio Lozano Olmos, el día seis de noviembre de dos mil siete), que fue presentado el día 20 de enero de 2012, bajo el asiento 687 del Diario 19, tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s con arreglo a los siguientes: Hechos. Se solicita la rectificación de una inscripción de concentración parcelaria en cuanto a la persona de los adjudicatarios, resultando que constando adjudicada originalmente a favor dos cónyuges con carácter ganancial, se pretende modificar la adjudicación sólo a favor de uno de ellos

con carácter privativo. Fundamentos de Derecho En ejercicio de las facultades calificadoras que atribuye al registrador que suscribe el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se aprecia/n el/los siguiente/s defecto/s: Es principio básico en nuestro derecho hipotecario que la práctica de cualquier operación registral exige consentimiento del interesado o resolución dictada en procedimiento en el que haya sido parte. Así se infiere del principio de tracto sucesivo del artículo 20 y el de legitimación del artículo 38, ambos de la Ley Hipotecaria; y la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución de 1978. Estas exigencias son aplicables incluso tratándose de documento administrativo; como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989, de la que resulta que si bien cabe la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo, como es el caso, mediante el oportuno expediente, será imprescindible que éste cumpla con las garantías legales, las cuales deben ser calificadas por el registrador en la medida que resulta del artículo 99 del Reglamento Hipotecario y, en particular, la de si el expediente ha sido seguido contra el actual titular registral. En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho he resuelto no inscribir las operaciones solicitadas, por no constar la intervención de los titulares registrales don M. A. G. y doña A. A. E., o, en su caso, no acreditarse su consentimiento o ratificación. Contra el presente fallo del registrador (...) Cartagena, 31 de enero de 2012. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro).—Fdo. Carlos D. Rodríguez Sánchez.»

## III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante el 7 de febrero de 2012, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito de don J. A. B. F., director general de Regadíos y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia, que tuvo entrada en oficina pública el 6 de marzo de 2012, remitiéndose al Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, el 20 de marzo de 2012. Alega el recurrente que el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 permite rectificar en cualquier momento los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos, que es lo que se ha procedido a realizar cuando se aportó al proceso de concentración efectuado la escritura de donación a favor de doña A. A. E., y se apreció la existencia de un claro y evidente error material. Este error material, señala el recurrente, se puso de manifiesto cuando la titular procedió a vender la finca, advirtiéndolo expresamente así el notario autorizante de la escritura, de modo que esa Dirección General –en base a preceptos constitucionales de celeridad, economía, colaboración y eficacia, y teniendo en cuenta la plena seguridad jurídica del acto que se pretende inscribir, además, y que es apoyado por documento notarial–, entiende que el principio de liberalidad en la calificación del registrador no puede abarcar hasta el extremo mencionado, ya que no sólo niega el derecho establecido de subsanación de la Administración, aun existiendo plena seguridad jurídica, sino que además causa daños a quien no tomó parte en el error cometido. Por último, el recurrente reitera que la rectificación del error material supone la subsistencia del acto, así como la revisión del mismo y, una vez verificado, debe procederse a su subsanación, correspondiendo la competencia para rectificar el error material producido al mismo órgano que dictó el acto que autorizó el acta de reorganización de concentración parcelaria.

## IV

El registrador emitió informe el día 10 de abril de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 238 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de

enero; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 23 de abril, 6 de octubre y 29 de diciembre de 2005, y 13 de enero de 2011.

1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de si, inscrita una concentración parcelaria en la región de Murcia y adjudicada cierta finca resultante a dos cónyuges con carácter ganancial, puede rectificarse la inscripción practicada, de forma que se proceda a inscribir la finca a favor de uno de los cónyuges con carácter privativo en virtud de acta de protocolización de acta administrativa de rectificación de la reorganización de la propiedad extendida por advertirse que existe error material en el carácter del bien, según quedó acreditado administrativamente mediante la presentación de la escritura de donación correspondiente.

2. Como ha señalado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 13 de enero de 2011, incorporada la concentración al Registro, la inscripción está sujeta a los principios hipotecarios, sin más particularidades que las de la inscripción obligatoria y la de exigirse acompañar un plano cuando se altere el perímetro de la finca (cfr. artículo 238 del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero).

Por esta razón, la rectificación del error consistente en la atribución del carácter ganancial a una finca cuando en realidad debiera tener carácter privativo por existir un defecto o error en el título que motivó el asiento, debe ajustarse a la regla general prevista en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, siendo preciso el consentimiento del cónyuge que por la rectificación de la inscripción pierde su derecho sobre la finca, o en su defecto, resolución judicial dirigida contra este último, y sin que sea suficiente un documento administrativo, aun cuando éste sea expedido por la misma autoridad que expidió el título cuya rectificación se pretende.

3. Del título presentado no resulta un consentimiento formal expreso del cónyuge protegido por los pronunciamientos registrales, ni siquiera que haya sido oído en el procedimiento administrativo sin manifestar su oposición.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.