

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8506 *Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Quintanar de la Orden, por la que deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. L. G. y doña T. G. T. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Quintanar de la Orden, doña María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro, por la que deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de junio de 2019, ante el notario de La Puebla de Almoradiel, don Rafael Moreno Olivares, número 544 de protocolo, se acuerda la compraventa de la finca 18.334 del término de Quintana de la Orden y se rectifica su descripción conforme a la representación gráfica catastral que se incorpora a la misma.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Quintana de la Orden, una vez finalizado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Expediente de incorporación de representación gráfica del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Finca 18.334 de Quintanar de la Orden.

Titular registral: don J. A. L. G.

Alegante: I. L. V., J. L. V.

Quintanar de la Orden, a diez de diciembre de dos mil diecinueve.

En el expediente de la referencia, iniciado el diecinueve de julio de dos mil diecinueve para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca citada y su coordinación con el Catastro, se expidieron con igual fecha las pertinentes notificaciones personales a los colindantes don A. V. P., don J. R. B., don A. G. B., don A. C. P., don J. M. L. L., don J. A. T. F., don F. C. T. F., doña M. L. T. F. y doña A. F. S. en los domicilios de que se disponía, y a don G. V. y don J. G., también como colindantes, a través del BOE por domicilio desconocido.

Transcurrido el plazo legal de 20 días hábiles desde la última notificación a los mencionados colindantes sin que se hubiesen presentado alegaciones por su parte, se entendió acreditada la representación gráfica georreferenciada de la finca citada y su coordinación con el Catastro.

Posteriormente se observó la falta de notificación a una de las fincas colindantes afectadas, propiedad de doña I. y doña J. L. V., se procedió al envío de la notificación correspondiente a las mismas con fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, acusándose recibo el día seis del citado mes.

Dentro del plazo reglamentario, su recibieron alegaciones de las citadas doña I. y doña J. L. V., oponiéndose a la identificación gráfica de la finca, por entenderla errónea

con arreglo a las siguientes argumentaciones: no estar conforme con la representación gráfica georreferencia de la finca 18.334 de Quintanar de la Orden, al no corresponderse con la realidad e invadir la finca propiedad de las alegantes, según acreditan con diferentes cartografías de varios años.

Teniendo en cuenta las mismas y los elementos de prueba aportados se entiende que, en efecto, la representación gráfica facilitado por el interesado en su momento y que se incorporó a la descripción de la finca puede ser errónea, debiendo resolverse la discrepancia con la aportada por las citadas señoras, por lo que procede dejarla sin efecto, cancelándose en consecuencia la anotación preventiva que se extendió por imposibilidad del Registrador y teniendo por no identificado gráficamente el inmueble.

Con arreglo al art. 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se comunicará esta circunstancia al Catastro a fin de que deje sin efecto la coordinación efectuada.

En caso de disconformidad, este acuerdo puede: (...)

Fdo.: María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro (firma ilegible) Registradora de la Propiedad Interina de Quintanar de la Orden (Toledo).»

III

Don J. A. L. G. y doña T. G. T., interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 23 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alegan lo siguiente: «Primero. Consideramos que la registradora interina, doña María Luz Sánchez Jáuregui Lázaro, no es competente para intervenir en la calificación y anotación practicada el 19-07-2019 por el registrador titular, don Andrés Juez Pérez, al así establecerlo la LH en su artículo 18 in fine: “El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.”

Segundo. La cancelación efectuada por la registradora interina el 10-12-2019 (...), casi cinco meses después de la calificación y asiento realizado por el registrador titular, nos causa indefensión por la deficiente información facilitada y la opacidad del trámite, en el que entendemos se infringe la LH, además de vulnerarse derechos susceptibles de amparo constitucional, y generamos inseguridad jurídica y desconfianza.

El trámite lo consideramos irregular por omitirse datos esenciales previstos en el artículo 199 de la LH para poder alegar adecuadamente en defensa de nuestro derecho a registrar la finca adquirida, la cual ya constaba inscrita a favor del anterior titular. Los datos silenciados que desconocemos son, entre otros, los referidos a las fechas ¿Cuándo se notificó a los titulares colindantes? ¿se publicó en el BOE? ¿Cuándo comparecieron las Sras. L. V. y qué documentación pública o privada o alegaciones presentaron, singularmente la base gráfica inscrita a su nombre?, ya que la ley dice: “sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción” y el artículo 199.2 añade, que al manifestarse diferencias con la realidad física se deberá aportar: “además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa” que debe aportarse en documento público, dado el papel privado no es título público habilitante para provocar ninguna inscripción de rectificación en el Registro, ni es susceptible de causar operación registral alguna, como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento y declaran las Resoluciones de la DGRN de 28-11-2019, BOE núm.12 de 14-01-2020 y de 27-11-2019, BOE núm. 311 de 27-12-2019.

En la incompleta notificación de la registradora interina se desatiende el artículo 19 bis de la LH “habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente”, no solo no se nos dice la razón por la que se cancela la

anotación del título en su totalidad y no parcialmente respecto de las oponentes, silenciando si lo es dentro o fuera del plazo del artículo 18 de la LH, sino que tampoco nos indica la posibilidad de instar la anotación preventiva que ordena el artículo 42 de la LH, ni que el recurso de reposición debe presentarse ante el registro que deniega la identificación gráfica del inmueble, conforme preceptúa el artículo 327 de la LH “El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo”.

También parece haberse incumplido la obligación de notificar al notario, prevista en el artículo 322 de la LH: “La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado”, ya que en la Notaría nos dijeron no saber nada al respecto. Y no hemos sido informados, acorde al artículo 323 de la LH, que: “Si la calificación fuere negativa..., se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación”.

Tercero. I. Entendemos que la cancelación de la anotación registral infringe, entre otros, el artículo 34 de la LH “El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”, pues como puede verse (...), la finca nos la transmitió quienes ya eran titulares registrales que, a su vez, la adquirieron de quienes inscribieron la finca, la cual consta inmatriculada en Registro con anterioridad al 24-03-1982, es decir; hace más de 37 años (...). Esta circunstancia y el tracto sucesivo y pacífico de la finca fue determinante para su compra mediante documento público y procediéramos a su registro (...).

El registrador titular no albergó duda alguna disponiendo de la aplicación informática del artículo 9 b) de la LH, homologada por Resolución de la DGRN de 2-08-2016, y por ello, tras incorporar al folio real la representación gráfica de la finca coordinada con el Catastro incorporada al documento notarial, “por entenderse idénticas las realidades físicas de la finca registral y la parcela registral equivalente”, la calificó positivamente y practicó los correspondientes asientos, señalando que los mismos “quedaban bajo la salvaguarda de los Tribunales”, por lo que consideramos injustificada la cancelación del asiento registral por la simple y mera oposición verbal o privada sin entablar la correspondiente demanda de nulidad o cancelación de la inscripción ante el juzgado, fundada en las taxativas causas previstas en la LH al causarnos perjuicio, como exigen los artículos 34, 38, 40 y 82 de la LH y declara la doctrina de la DGRN (Resoluciones de 13-09-2018, 14-03-2019 y 28-11-2019) en la que se reitera que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada (nosotros), bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

II. Los asientos practicados por el registrador titular, el 19-07-2019, incluyeron la reducción de cabida de la finca al divergir la que figuraba en el título anterior (una fanega y diez celemines o una hectárea, cuatro áreas, setenta y dos centiáreas, o 10.472,5 m²) con la que consta en el Catastro (setenta y ocho áreas y sesenta y seis centiáreas, o 7.866 m²).

Para mayor seguridad en la delimitación perimetral de la finca encargamos un informe que fijara sus límites que llevó a cabo don B. M. L., Ingeniero técnico de obras públicas e Ingeniero civil, colegiado (...), utilizando las mismas coordenadas referenciadas en unidades UTM Uso 30 ETRS89 que el Catastro, concluyendo que la finca tiene 7.866 m² de cabida y su superficie se encuentra delimitada entre las 16 estacas que señalizan los vértices catastrales contenidos en el informe que se une (...). Realidad física, registral y jurídica que vienen perturbando algunos de los linderos, entre

las que se encuentran las Sras. L. V., obligándonos a presentar demanda el 19-11-2019 que está conociendo el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 2 de Quintanar de la Orden en el procedimiento de Juicio Verbal núm. 706/2019, en las que ejercemos las acciones de efectividad de derechos reales inscritos con deslinde, reivindicatoria y negatoria de servidumbre, a la que se acompañó la certificación literal expedida el 14-11-2019 por la propia registradora interina, Sra. Sánchez Jáuregui Lázaro, (...), en la que se incluyen las coordenadas georreferenciadas con el catastro que coinciden con las comprendidas en el informe pericial de delimitación de nuestra finca y que, al igual que el registrador titular, contrastó o debió contrastar con la aplicación informática del artículo 9 b) de la LH ya homologada por la DGRN el 2-08-2016.

III. Por ello, concluimos que los asientos practicados por el registrador titular el 19-07-2019 de la escritura pública de compraventa otorgada el 21-06-2019 ante el notario de Puebla de Almoradiel don Rafael Moreno Olivares, protocolo 544, de la finca registral 18.334 en el tomo 915, libro 171, folio 149, son correctos y que la representación gráfica unida acredita fielmente la realidad de la cabida de la finca y su exacta delimitación por lo que, bien por el registrador titular o por la registradora interina, en caso de ser competente para ello, tras trasladar el presente recurso al notario autorizante, rectifique la cancelación notificada el 30-12-2019 y la deje sin efecto y, en el supuesto de mantenerla, forme expediente con el título calificado, la nota de cancelación, el recurso y sus 5 documentos unidos y, en su caso, con las alegaciones del notario, remitiéndolo bajo su responsabilidad a la Dirección General en el inexcusable de cinco días para su resolución, conforme al artículo 327 de la LH, practicando la anotación preventiva prevista en el artículo 42.5.º, 9.º o 10.º, con reserva de la reclamación de devolución de los aranceles indebidamente percibidos y de la acción de daños y perjuicios, de sostenerse lo que consideramos una voluble actuación perjudicial, injusta y antijurídica.

En virtud de lo anteriormente expuesto;

Solicito al Sr. director general de los Registros y del Notariado

Que, atendiendo al artículo 18 in fine de la Ley Hipotecaria: "El registrador que califique un documento conoceré de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral" declare la nula la actuación de la registradora interina y la cancelación de la anotación registral notificada el 30-01-2020. Subsidiariamente, tras estimar el presente recurso de reposición, declare nula la cancelación de la anotación registral efectuada por la registradora interina de la escritura pública de compraventa otorgada el 21-06-2019 ante el notario de Puebla de Almoradiel don Rafael Moreno Olivares, protocolo 544, de la finca registral 18.334 practicada por el registrador titular el 19-07-2019 en el tomo 915, libro 171, folio 149, proclamando su validez y adecuación a la Ley.

En Quintanar de la Orden, a 23 de enero de 2020.»

IV

El registrador de la propiedad titular de Quintanar de la Orden, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe se expone que en un mismo asiento se inscribió el dominio de la finca y «se ANOTA PREVENTIVAMENTE por imposibilidad del Registrador, al amparo del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria a la espera del transcurso del tiempo para las notificaciones previstas en el artículo 199.1, la representación gráfica de esta finca y las coordenadas de sus vértices, modificándose la descripción de la finca como resulta al comienzo de este asiento. El asiento comprensivo de inscripción y anotación, se practica por el registrador entonces titular, el 19 de julio de 2019. Por lo tanto, en esa fecha se inscribió definitivamente el dominio y se inició el procedimiento del artículo 199, quedando, entre tanto no se cumplimentase el procedimiento previsto en dicho artículo, en suspenso la inscripción de la representación gráfica de la finca y las coordenadas de sus vértices y por tanto la modificación de la descripción de la misma. Y así se refleja en

la nota de despacho del documento. No es correcta por tanto la afirmación del recurrente en este sentido. No consta ni se ha notificado al promotor la conclusión del expediente, porque esta no se ha producido. 2. No obstante lo anterior, se procedió a la coordinación con Catastro de forma simultánea sin esperar al resultado del expediente 199 LH, incorporándose a la descripción de la finca la modificación de la cabida, si tanto en la nota de despacho como las notificaciones efectuadas a los colindantes, como puede verse por las copias que de las mismas se acompañan, aunque se haga alusión a la coordinación se advierte de que se ha extendido anotación preventiva y de que si en el plazo de 20 días a que se refiere el citado artículo, no efectúan alegaciones, la anotación quedará convertida en inscripción. 3. Con fecha 19 de julio de 2019 se expiden las pertinentes notificaciones personales a los interesados (...) 4. A la fecha de la toma de posesión de la interinidad antes reseñada (1 de octubre) el expediente no estaba finalizado, pues el plazo de alegaciones desde la última notificación (20 días hábiles ex artículos 199 LH y 109 RH) se extendía hasta el 26 de septiembre de 2019, plazo a partir del cual se iniciaba el plazo de inscripción o conversión de la anotación, en definitiva. En ese momento se desconocía el defecto en el expediente que se dirá, por lo que se dispuso que se practicara la conversión de la anotación dentro del plazo de despacho. 5. Con anterioridad a llevar a cabo dicha conversión, se comunica a la registradora interina que dos de los colindantes de la finca 18334, doña J. L. V. y doña I. L. V. se personaron en la oficina para manifestar que habían tenido conocimiento del expediente que se tramitaba por terceros, pero que ellas no habían recibido las pertinentes notificaciones por lo que no habían podido hacer las alegaciones oportunas, ni contaron con el plazo para ello. 6. Revisado el expediente por la registradora interina, se evidencia que, efectivamente si bien se hicieron los pertinentes certificados para efectuar la notificación a dichas señoras, no se remitieron, no obrando en el registro dato alguno sobre las notificaciones. Por lo que se procedió a efectuarlas de nuevo con idéntico contenido que las anteriores. 7. Constan en el registro, en referencia a estas, las siguientes diligencias: Notificado el día 6 de noviembre de 2019 mediante correo certificado con acuse de recibo (...) a nombre de doña J. L. V. Notificado el día 7 de noviembre de 2019 mediante correo certificado con acuse de recibo (...) a nombre de doña I. L. V. 8.—Con fecha 28 de noviembre, se presentaron alegaciones por las citadas colindantes, las cuales acompañaron diversa planimetría de la que resultaba que la representación catastral se ha modificado a lo largo del tiempo de forma que la actual invade su propiedad. Por lo que considerándose fundadas y albergando dudas sobre la corrección de la representación gráfica catastral, la registradora interina decidió no convertir la anotación extendida y dar por concluido el expediente. 9. En consecuencia, y dado que la calificación en este supuesto sigue el curso de la calificación negativa ordinaria conforme al citado artículo 199, se notificó al interesado, abriéndose el plazo para el oportuno recurso tal y como se hizo constar a pie de la notificación».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199, 322, 323, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, 25 de abril de 2016, 13 de julio de 2017, 7 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 16 de mayo de 2018, 12 de junio de 2018, 27 de septiembre de 2018, 7 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 20 de diciembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 28 de marzo de 2019, 30 de abril de 2019, 14 de mayo de 2019 y 9 de octubre de 2019; y la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020.

1. Se plantea en este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, concurriendo las siguientes peculiares circunstancias de hecho:

– Practicada la inscripción de una escritura de compraventa, el registrador titular inicia el procedimiento previsto para la inscripción de representación gráfica de la misma, haciendo constar que se toma anotación preventiva por imposibilidad del registrador.

– Sin embargo de lo expresado en el punto anterior, en el mismo asiento se rectifica la descripción de la finca y se comunica al Catastro que la finca queda coordinada gráficamente, a pesar de no existir inscripción de representación gráfica.

– Se produce un cambio en la titularidad del registro, y la nueva registradora interina finaliza el procedimiento iniciado. En particular, se efectúan dos notificaciones cuyo envío no se había realizado por error administrativo y se presentan alegaciones por estos colindantes notificados. Concluye el procedimiento con la calificación de la registradora interina transcrita más arriba en la que se deniega la inscripción y se acuerda cancelar la anotación inicialmente tomada.

– El interesado recurre alegando que la registradora interina no es competente para haberse iniciado el expediente con otro registrador; que la calificación adolece de deficiencias formales; que la cancelación de la anotación infringe el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; que el asiento se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, incluyendo la reducción de la cabida conforme a Catastro; que disponen de un informe técnico coincidente con la superficie catastral; y que han interpuesto demanda en los tribunales de justicia para dilucidar el deslinde y reivindicación de la finca.

2. Plantea en primer lugar el recurrente que la registradora interina no es competente para conocer de la inscripción de representación gráfica por haberse efectuado una calificación por el anterior registrador titular y alega al efecto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando dispone en su último párrafo que «el registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral».

Esta alegación no puede estimarse. En primer lugar, último párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede sacarse de su contexto, que no es otro que el que resulta de los anteriores párrafos que regulan la particular situación que se produce cuando «un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores», situación que no concurre en el caso que nos ocupa.

Hay que poner de manifiesto aquí el principio de competencia territorial en el que se fundamenta el sistema registral español, según consagra el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y conforme al artículo 274 del mismo Cuerpo Legal, «cada Registro de la propiedad estará a cargo de un Registrador, salvo el caso de excepción a que se refiere el artículo doscientos setenta y cinco». Una vez que un registrador cesa como titular de un registro carece de competencia alguna para calificar, practicar operación alguna o trámite de ningún procedimiento iniciado, al decaer su competencia territorial en dicho registro. El registro de la propiedad de Quintanar de la Orden está a cargo de un solo registrador, habiéndose producido únicamente una sucesión en la titularidad del registro. No se trata, por tanto, del supuesto que invoca el recurrente y al que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria in fine.

Por otra parte, tampoco se ha producido en el presente caso una previa calificación del anterior titular en lo que a la representación gráfica se refiere. En efecto, la práctica del asiento de inscripción que conllevó una previa calificación positiva, se refirió únicamente al negocio jurídico de compraventa pero, según resulta claramente tanto del asiento como de la nota de despacho que obra en este expediente, no se ha efectuado calificación ni inscripción en cuanto a la representación gráfica, pues ésta queda a expensas del resultado de la tramitación del procedimiento de inscripción de representación gráfica. Y sin que quepa confundir el asiento provisional de anotación

preventiva con la inscripción, careciendo el primero de los efectos que le son propios al segundo.

3. Al hilo de lo anterior, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria dispone que «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Asimismo, del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria resulta que la representación gráfica constituye una circunstancia de la inscripción. Por tanto se precisa un asiento de inscripción, sin que la mera anotación por imposibilidad del registrador surta los efectos propios de una inscripción, ya que su finalidad y efectos se limitan a advertir la pendencia del procedimiento de inscripción de representación gráfica.

Por tanto, tampoco es admisible la alegación relativa a que se infringe el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que en ningún caso la representación gráfica consta inscrita, sin que los principios de legitimación (artículo 38 Ley Hipotecaria) y menos aún de fe pública (artículo 34 Ley Hipotecaria) resulten aquí de aplicación, y sin que tampoco se encuentre bajo la salvaguarda de los tribunales, al tratarse de un asiento meramente procedimental.

Debe recordarse que la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 contempla en su punto segundo letra c) que «Cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas», lo que justifica que se inscribiera la compraventa, quedando pendiente la tramitación del procedimiento de inscripción de representación gráfica.

Asimismo, el párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular citada, señala que «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación (cfr. resoluciones de 19 de diciembre de 2017 y 16 de mayo de 2018).

4. En este punto debe destacarse que, en contra de lo que afirma erróneamente el recurrente, no se ha cancelado en ningún caso la inscripción de dominio por título de compraventa, por lo que resultan de todo punto improcedentes las afirmaciones relativas a la irregularidad de la cancelación practicada o a que se vulnera el «derecho a registrar la finca adquirida la cual ya constaba inscrita a favor del anterior titular».

El único asiento cancelado, en plena coherencia con la calificación, es el asiento provisional de anotación practicado, relativo a la representación gráfica exclusivamente.

Es cierto que la claridad de los asientos registrales y la propia naturaleza diferenciada del asiento de anotación y de inscripción imponen que cada uno deba constar en asientos diferenciados y no en uno solo como se practicó en este caso. Así, el artículo 43 del Reglamento Hipotecario dispone «Las inscripciones propiamente dichas y

las cancelaciones relativas a cada finca se numerarán también por el orden en que se hicieren. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán al margen con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético». Y en cuanto a su naturaleza, como ya ha quedado dicho, la inscripción tiene un carácter definitivo y la anotación meramente provisional.

Esto no obstante, aunque en el caso que nos ocupa consten inscripción y anotación en un mismo asiento, la calificación es clara al respecto y no queda duda alguna de la vigencia de la inscripción de dominio por título de compraventa, quedando cancelado el asiento practicado únicamente en lo que se refiere a la anotación del procedimiento de inscripción de representación gráfica.

5. En cuanto a las alegaciones relativas a las deficiencias formales de la calificación, alega el recurrente indefensión por los siguientes motivos:

- Haberse expedido 5 meses después de la calificación y asiento practicado por el anterior registrador.
- Desatenderse lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria porque a juicio del recurrente no se dice la razón por la que se cancela la anotación del título en su totalidad y no parcialmente.
- No expresar si se califica dentro o fuera del plazo del artículo 18 de la LH.
- No indicar la posibilidad de instar la anotación preventiva que ordena el artículo 42 de la LH.
- No indicar «que el recurso de reposición debe presentarse ante el registro que deniega la identificación gráfica del inmueble».
- Haberse incumplido la obligación de notificar la calificación al notario.
- No haber sido informado de la prórroga del asiento de presentación prevista en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Pasamos a analizar cada una de estas alegaciones.

6. Primeramente cuestiona el recurrente el plazo de emisión de la calificación. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que «El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

Este artículo transcrito no se refiere específicamente al supuesto de tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el Título VI de la Ley, que se introducen con la Ley 13/2015 de 24 de junio. Sin embargo, es evidente que el inicio del plazo de calificación en estos casos estará supeditado a la finalización de tales procedimientos y de los plazos en ellos contemplados.

Así, el artículo 199 prevé notificaciones a titulares de fincas colindantes expresando que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga». Por ello las diversas vicisitudes que puedan concurrir al efectuar estas notificaciones y el posterior plazo de alegaciones determinan que en cada caso el plazo de tramitación de este expediente y, consecuentemente, su calificación posterior a la vista de lo actuado se puedan prolongar en el tiempo, tal y como ha sucedido en el caso

que nos ocupa, según se expone en la calificación y se detalla por el registrador titular en su informe.

En el presente caso la calificación (que reiteramos que se refiere a la representación gráfica de la finca y no puede confundirse con la relativa a la inscripción de la compraventa, como hace el recurrente) se emite en fecha 10 de diciembre de 2019, cuando la recepción de la última de las alegaciones del procedimiento tuvo lugar el 28 de noviembre de 2019, por lo que es evidente que la misma se ha emitido dentro del plazo legalmente previsto.

Además, en la calificación consta la fecha de emisión y de recepción las últimas comunicaciones del expediente del artículo 199 de la Ley, así como la expresión de que dentro del plazo legal se recibieron las alegaciones, por lo que de la propia calificación resultan los datos para computar el plazo legal de calificación, siendo correcta la actuación de la registradora.

7. Afirma el recurrente que en la calificación se desatiende lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria porque a su juicio «no se dice la razón por la que se cancela la anotación del título en su totalidad y no parcialmente». En este punto procede reiterar lo indicado anteriormente. Según resulta del recurso se confunden los términos inscripción y anotación, identificando ambos con el asiento inicialmente practicado. Según se ha expuesto, el asiento practicado, con deficiente técnica, fue comprensivo de inscripción y de anotación preventiva.

La registradora en su calificación deniega la inscripción de la representación gráfica y consecuentemente cancela la anotación que se refería a dicha representación, pero sin referirse en ningún caso a la inscripción de la compraventa que, desde luego, sí que se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1 Ley hipotecaria) y no es cancelable de oficio, incluyendo la rectificación superficial operada.

En cuanto a esta última, lo cierto es que lo procedente hubiera sido operar la misma al tiempo de inscribir la representación gráfica, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 b) y 199 de la Ley Hipotecaria cuando disponen que «Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (artículo 9 b.) y que «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica» (artículo 199). No obstante, dado que en la inscripción se ha hecho constar la misma, quedará amparada por el principio de salvaguarda judicial de los tribunales, sin que proceda debatir en este recurso sobre asientos ya practicados.

Asimismo, debe advertirse del incorrecto e irregular proceder cuando el registrador que inició el procedimiento comunicó al Catastro la coordinación gráfica antes de producirse la conclusión del expediente del artículo 199 y la inscripción de la representación gráfica. Como señala este precepto, una vez concluido el expediente, «en caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida».

Por tanto, es correcto el proceder de la registradora interina al cancelar únicamente la anotación por imposibilidad del registrador extendida en el procedimiento de inscripción de representación gráfica que ha concluido en ejercicio de sus competencias, quedando subsistente la inscripción de la compraventa y comunicando al Catastro la ausencia de inscripción de representación gráfica y consecuente ausencia de coordinación gráfica con Catastro que por error o mala praxis se había comunicado por el anterior registrador titular.

8. En lo relativo a las advertencias e información de la calificación, el recurrente señala que no se expresa la posibilidad de instar la anotación preventiva que ordena el artículo 42 de la LH, ni «que el recurso de reposición debe presentarse ante el registro

que deniega la identificación gráfica del inmueble», ni se informa de la prórroga del asiento de presentación prevista en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

En relación al contenido formal de la calificación, debe atenderse a lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la calificación debe contener «expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo». No existe precepto alguno en la legislación hipotecaria que prevea que preceptivamente deba constar la información relativa a la posibilidad de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables o acerca de la prórroga del asiento de presentación, aunque constituya práctica habitual proporcionar dicha información.

En el presente caso consta con claridad al pie de la calificación que la misma puede ser recurrida el plazo y órgano al que dirigirse, remitiéndose a la forma y trámites con expresión de los preceptos legales.

Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. resoluciones de 25 de abril de 2016 y 7 de noviembre de 2018), cuando se trata de tutelar los derechos de los administrados no cabe sino ser muy cautelosos y estrictos en el cumplimiento de los derechos que a estos conceden los preceptos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (vid. la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016). Por ello, cabe recordar, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996 «la necesidad de practicar la notificación de las resoluciones administrativas con un claro ofrecimiento de recursos, en el que se exprese sin duda alguna cuál es el procedente y sin que el administrado tenga que hacer ningún ejercicio de interpretación, lo que es incompatible con la cita de varios cuando uno de ellos no es utilizable. (...) sin que sea exigible al interesado –que no está obligado en aquella vía administrativa a actuar asistido de Letrado, a diferencia de lo que sucede en la vía Jurisdiccional– la realización de consideraciones jurídicas sobre preceptos legales para llegar a la correcta determinación de cuál es el recurso procedente».

Debe indicarse también el órgano competente para resolver el recurso y al que hay que dirigirlo, independientemente de dónde se presente, pero resulta admisible también indicar el órgano ante el que puede presentarse; el plazo de interposición del recurso y aunque la norma no lo exige de forma expresa, parece obligado y es práctica habitual precisar que el inicio del cómputo del plazo es a partir de la fecha de la notificación o de la publicación, de modo que se evite la posible confusión del interesado sobre si ha de tomarse la fecha del acto notificado, la fecha del oficio de notificación, la fecha en que tuvo conocimiento de la publicación o cualquier otra.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que el pie de recursos sólo contiene una información, no un acto jurídico que genere obligaciones. En todo caso, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009, «lo relevante, pues, no es tanto que se cumplan las previsiones legales sobre cómo se llevan a efecto las notificaciones, sino el hecho de que los administrados lleguen a tener conocimiento de ellas. Por eso, cuando se discute acerca del cumplimiento de las formalidades legales, sobre el cómo han de hacerse las notificaciones, lo decisivo no es que se cumplan esas previsiones legales, sino que efectivamente el sujeto pasivo tenga o haya podido tener conocimiento efectivo del acto notificado». Por ello, incluso en notificaciones sin pie de recursos o con pie de recursos erróneo, aunque se trate de defectos sustanciales, quedan subsanados si el interesado llega a tener conocimiento efectivo no solo del contenido del acto, sino también de los recursos que proceden (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2011).

En todo caso no debe olvidarse, como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia de 25 de febrero de 2008 en el caso concreto a que la misma se refiere, «que el recurrente ha obtenido finalmente una respuesta sobre el fondo de su pretensión, ya que intentó una cuarta vía de impugnación de la valoración de los méritos, como se pone de manifiesto en el segundo recurso de amparo, núm. 3049-2004, del que se desprende claramente que el demandante, tras la impugnación de la resolución administrativa que

resolvía el concurso, basado nuevamente este recurso en la discutida valoración de los méritos, obtuvo una respuesta judicial razonada y fundada».

En el presente caso, la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución queda cumplida mediante la interposición del recurso y con la presente Resolución el recurrente ha obtenido respuesta, por lo que queda excluida la indefensión alegada.

9. Señala también el recurrente que se ha omitido la notificación de la calificación al notario autorizante. El artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que «la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

En el presente caso la escritura pública de compraventa ha sido objeto de calificación positiva e inscripción en cuanto al negocio jurídico de compraventa que la misma documenta. Debe destacarse que dicha escritura no contiene ninguna referencia a la representación gráfica de la finca o su inscripción, por lo que no procede notificar al notario una calificación negativa de una operación que no consta documentada en el título autorizado por él. Cuestión distinta sería que en la escritura se solicitase la inscripción de la representación gráfica o al menos se hiciese referencia a la misma como integrante de la descripción de la finca. Por tanto, es correcta la actuación de la registradora en este punto.

10. Procede analizar la cuestión de las dudas de identidad alegadas por la registradora en su calificación. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

11. En el caso que nos ocupa, la calificación se fundamenta en los elementos de prueba aportados por los colindantes que se oponen estimando que la representación gráfica facilitada por el interesado puede ser errónea. En efecto, la oposición de los colindantes se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la concreta ubicación y perímetro de la finca.

No procede tomar en consideración el informe técnico aportado por el recurrente en sede de recurso, ya que no se tuvo a la vista por la registradora al tiempo de emitir su calificación (cfr. Artículo 326 Ley Hipotecaria).

A lo que cabe añadir la existencia de una importante desproporción entre la finca registral y la superficie de la representación gráfica catastral aportada, al pasar de 1 hectárea 4 áreas 72 centiáreas 50 decímetros cuadrados a 78 áreas 66 centiáreas. Ya ha señalado este Centro Directivo que es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, correspondencia que no se aprecia en el caso que nos ocupa.

Las circunstancias concurrentes denotan la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Lo que queda corroborado con las propias afirmaciones del recurrente al destacar que el asunto se encuentra sometido a la decisión de los Tribunales de Justicia, al haberse interpuesto una demanda sobre deslinde y acción reivindicatoria. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia, a los que ya se ha sometido la misma.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, la regla general impone acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), y como indica el recurrente, efectivamente ya se ha interpuesto demanda, por lo que habrá que estar a las resultas del procedimiento judicial entablado.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 3 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.