

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2588 *Resolución de 25 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baeza, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. F., abogado, en nombre y representación de don J. V. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Baeza, don Miguel Ángel Fernández Cruz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 6 de agosto de 2021 por don J. V. G. y don J. M. M. F., abogado, se solicitaba el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación de la descripción de la finca 924 del término municipal de Ibros, la incorporación de su georreferenciación y su coordinación gráfica con el Catastro.

II

Presentada dicha instancia el día 9 de agosto de 2021 en el Registro de la Propiedad de Baeza, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.

Visto por Don Miguel Ángel Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Baeza, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2.417 de fecha nueve de Agosto de dos mil veintiuno, iniciado a consecuencia de la presentación en este Registro por Don J. M. M. F., de la instancia suscrita en Barcelona el seis de Agosto de dos mil veintiuno por Don J. V. G. y Don J. M. M. F., que causó el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en virtud de solicitud de inscripción, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, el Registrador que suscribe suspende la operación registral de la finca registral número 924 del Término de Ibros, por observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable en base a los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que separadamente se exponen:

Hechos:

Primero.—Presentado escrito de oposición con fecha veinte de Septiembre de dos mil veintiuno, con el número de entrada 2747 del presente año, por Doña A. C. C., derivado de comunicación prevista en el art. 199 de la L.H. y en relación al procedimiento previsto en el citado artículo, el Registrador que suscribe decide estimar la oposición manifestada por cuanto viene acompañada de alegaciones suficientes para tal efecto, ya que de la documentación aportada por la persona notificada y alegante, existen dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena.

Se hace constar además que con arreglo al vigente artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, los interesados pueden comparecer ante el Registrador que suscribe, para previo acuerdo, inscribir la base gráfica georreferenciada acordada por ambos en la forma que previene la legislación hipotecaria.

A los que son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.

Segundo: Artículos 199 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la presente nota de calificación, quedando, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los 60 días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, solicitar que se le practique la anotación preventiva contemplada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Durante la prórroga y por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 del mismo texto legal, no podrán ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse prorrogados igualmente hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Notifíquese la presente nota de calificación al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

En Baeza, a veinte de septiembre de dos mil veintiuno. El Registrador (firma ilegible)
Fdo.: Miguel Ángel Fernández Cruz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. F., abogado, en nombre y representación de don J. V. G., interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I.–(...)

III.–Alegaciones

Única.–Nulidad. Ausencia de trámite de audiencia

Como principal alegación contenida en este recurso, se invoca la nulidad absoluta de la resolución impugnada por haberse prescindido del trámite de audiencia en los términos establecidos en el artículo 82 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), aplicable supletoriamente a este expediente gubernativo.

En este sentido, en la nota de calificación impugnada se hace referencia a que, en el marco del expediente gubernativo, ciertos interesados (en particular, la señora A. C. C.) han interpuesto escritos de oposición a la instancia presentada en su momento por el interesado, que se han estimado al existir dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena.

Sin embargo, hasta el momento de la notificación de la nota de calificación negativa, no se había notificado al interesado la existencia de esos escritos de oposición. A día de hoy, tampoco ha sido notificado el contenido de los mismos.

Tal situación comporta una evidente indefensión al interesado, al desconocer las alegaciones presentadas por otras partes interesadas en el procedimiento, impidiéndose la posibilidad de replicar contra las mismas en otros eventuales escritos de trámite y/o de recurso. De hecho, esa situación impide la presentación de un recurso contra el fondo del asunto, puesto que se desconocen los aspectos controvertidos a dilucidar.

Por tales motivos, se alega la nulidad de pleno derecho de la Resolución impugnada, por las causas establecidas en los artículos 47.1.a y e y 47.2 de la LPACAP al haberse incurrido en una indefensión al interesado, debiendo retrotraerse el expediente hasta el momento procedimental en el que se notifiquen al interesado los escritos de oposición y demás actuaciones que se hayan venido realizando en el expediente.

IV.–Petición, fecha y firma

Por razón de todo lo expuesto, se realizan las siguientes

Peticiones:

- La admisión de este recurso con sus copias.
- La estimación de este recurso, declarándose la nulidad de la Nota de Calificación Negativa recurrida, y acordándose la retroacción del expediente a un momento procedimental anterior a su resolución que permita la notificación al interesado de los escritos de oposición y demás actuaciones que se hayan venido realizando en el expediente».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 de noviembre y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede retrotraer las actuaciones del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al momento anterior a la nota de calificación negativa de la solicitud de inscripción de la rectificación de la descripción, modificación de la superficie y coordinación con el Catastro, por ser nula la citada nota de calificación, al no haber sido trasladada la oposición del colindante notificado al promotor del expediente.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado y que, de la documentación aportada por este, resultan, a su juicio, dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena.

El promotor recurre solicitando, en síntesis, la nulidad absoluta de la resolución impugnada por haberse prescindido del trámite de audiencia en los términos establecidos en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, invocando su aplicación supletoria al recurso, y que no le ha sido notificado el contenido del escrito de oposición del colindante, lo que produce su indefensión.

2. Respecto a la supuesta nulidad de la calificación por no haberse dado trámite de audiencia, invoca el interesado la aplicación supletoria de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Es doctrina reiterada de la Dirección General que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria.

Esta doctrina fue reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de la cual resultan, entre otros, los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; b) por ello la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la Dirección General no son por tanto un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles, y d) las Resoluciones son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento.

La Ley Hipotecaria regula de manera expresa tanto los requisitos que debe tener la calificación, como la posterior interposición del recurso, sus trámites y desarrollo, y no contempla entre estos la audiencia ante el registrador ni cuando este haya emitido y notificado su calificación, ni cuando se haya interpuesto el recurso contra su nota de calificación.

Por lo tanto, no puede invocarse la nulidad de la calificación por la omisión de un trámite cuando la ley reguladora no lo contempla ni es aplicable la legislación supletoria conforme se ha dicho anteriormente. En este sentido debe desestimarse el recurso.

3. En cuanto a la alegación del recurrente de no haber accedido al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento en el artículo 199, no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado íntegro de las mismas al promotor del expediente.

Lo que sí dice el citado artículo es que la resolución del registrador por la que se deniegue la inscripción de la identificación gráfica debe ser motivada, «decidirá motivadamente» dice el texto legal, y es que dicha resolución no es sino una calificación negativa como también dice expresamente el repetido artículo.

En este caso la calificación se limita a señalar que a juicio del registrador existen dudas acerca de la fijación de un lindero e invasión de finca ajena. Como se ha dicho anteriormente, no es necesario que se dé traslado íntegro de las alegaciones presentadas, pero sí que la nota exprese de manera suficiente por qué de aquellas resulta que no puede accederse a la inscripción pretendida, desvirtuando la presunción de exactitud de la representación gráfica catastral.

La motivación no exige razonamiento exhaustivo y pormenorizado, sino que basta que las calificaciones permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, la «ratio decidendi»; de esta forma debe contener los elementos de juicio suficientes para que el destinatario y, eventualmente, los órganos encargados de revisar sus decisiones puedan conocer el fondo de la decisión.

El contenido de la calificación, en este supuesto, no cubre dichos requisitos, no pudiendo tampoco resolver esta Dirección General sobre la idoneidad de la negativa a inscribir la base gráfica.

En consecuencia, debe estimarse el recurso en este punto.

4. Por último, como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también

podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en la incorporación de nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, como se ha dicho anteriormente, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en el sentido de que deba motivarse la calificación reflejando para ello en forma suficiente el contenido de las alegaciones formuladas en la tramitación del expediente.

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, 25 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.