

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3971 *Resolución de 21 de febrero de 2022, 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 de Cocentaina, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la rectificación superficial y descriptiva de una finca.*

En el recurso interpuesto por don C. R. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María José Renart Espí, por la que, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la rectificación superficial y descriptiva de una finca.

Hechos

I

En escritura de compraventa de una finca se recogía que, según la descripción registral, ésta ocupaba una extensión superficial de 46.536 metros cuadrados. Sin embargo, los comparecientes manifestaban en dicha escritura que, según reciente medición, su superficie era de 29.285 metros cuadrados, como resultaba de la certificación catastral que se acompañaba, solicitándose así, de forma tácita, la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Cocentaina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba referenciado, ha resuelto denegar la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

Escritura pública por la que don J. A. G. E. vende a don C. R. C. la finca registral 1131 del término municipal de Millena, la cual tuvo entrada en este Registro el día 9 de julio de 2021, bajo el asiento de presentación 92 del diario 141. En fecha 30 de julio de 2021 se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se practicaron las notificaciones a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, en concreto se notificó a los herederos de don A. L. S., el día 25 de agosto de 2021, y en fecha 17 de septiembre de 2021 se presentaron alegaciones por su hoy viuda doña J. G. R., ratificadas las mismas por su hijo y heredero don F. L. G.

Dicha finca ocupa una extensión superficial de 46.536 m², si bien los comparecientes manifiestan que, según reciente medición su superficie es de 29.285 m² como resulta de la certificación catastral que se acompaña, solicitándose la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado el referido procedimiento, doña J. G. R., viuda de don A. L. S., como se acredita mediante copia del testamento que se acompaña al efecto, manifiesta su oposición a la rectificación pretendida alegando que el promotor pretende incorporar en la representación gráfica de la parcela catastral 129 una porción de terreno que en la realidad física no forma parte de su finca.

Al efecto, reconoce que en documento privado (documento que acompaña) don A. L. S. y doña M. L. R. (anterior titular de la registral 1131) acordaron la segregación de 11 áreas y 90 centiáreas de la finca 1132 y su posterior venta a favor de doña M. L. R. Dicha segregación no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

Doña J. manifiesta en su escrito que “El error en la grafía catastral se produce en la línea de delimitación trazada por mor de dicha segregación y venta, en que se traza una línea oblicua que no se corresponde con la porción vendida y segregada, ya que se trataba de dos pequeños campos situados en un plano inferior, englobándose en la cartografía catastral una porción de terreno de 743 m² que no corresponden a D. C. R. y que pertenecen a la parcela 130”.

Se acompaña base gráfica alternativa de la que resulta la cartografía propuesta por el colindante, así como copia del plano catastral antiguo expedida por el Ayuntamiento de Millena en la que se observa claramente que la parcela 129 no lindaba con camino.

Fundamentos de Derecho:

Si bien el documento privado presentado no produce efectos frente a terceros, conforme al artículo 1127 del Código Civil, lo cierto es que del plano cartográfico expedido por el Ayuntamiento de Millena y de la consulta efectuada por la registradora que suscribe de los antecedentes catastrales de la parcela en cuestión (cartografía catastral de 22 de noviembre de 2001), se observa que la parcela 129 no tenía acceso al camino situado al este de la parcela 130, habiéndose producido una modificación posterior de la cartografía catastral.

De esta circunstancia y de la oposición formulada por el colindante en los términos expuestos, resulta que existen dudas fundadas acerca de la existencia de una posible segregación encubierta, que no ha tenido acceso al Registro, y la consiguiente invasión de una finca colindante inmatriculada.

Por todo ello, se estiman fundadas las alegaciones efectuadas de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone en su párrafo cuarto lo siguiente: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

En consecuencia, se deniega la inscripción solicitada.

Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la última notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art 322 y 323 LH)

Esta nota de calificación negativa podrá (...)

Cocentina a treinta de septiembre del año dos mil veintiuno La Registradora (firma ilegible) Fdo. Doña María José Renart Espí.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. R. C. interpuso recurso el día 23 de noviembre de 2021 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. Esta parte solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad de Cocentaina de escritura de compraventa a mi favor, otorgada ante la Notario de Alicante, Dña. María Cristina Clemente Buendía, en fecha 9 de septiembre de 2020, protocolo mil cuatrocientos once, respecto de la finca registral núm. 1131, Código de Registro Único Asignado núm. 03006000397109. Esta parte no insta la tramitación del procedimiento del art. 199 LH ni presenta representación gráfica alternativa a la ya obrante en el registro (...)

Segundo. Primera calificación desfavorable. Asiento 1355 Diario 139, de 1 de febrero de 2021. Escuetamente señala la registradora que ha habido una colindante que se opone a mi derecho. A dicha calificación desfavorable no se acompaña documento alguno en los que pretende apoyarse la colindante. En la propia calificación se entrecomilla la alegación de Dña. J. G. R., que sin acreditar legitimidad ni título, manifiesta que con mi título invado la parcela de su esposo. La registradora manifiesta estimar esta alegación y deniega la inscripción de mi título, señalando que:

“Habiéndose formulado oposición por la colindante y entendiéndose justificadas las alegaciones presentadas, no cabe la inscripción de la base gráfica catastral y, en consecuencia, no puede inscribirse la compraventa sin contar con el expreso consentimiento de los otorgantes o de su presentante” (...)

Como vemos, la registradora indica que no se inscribe mi título por no contar con el expreso consentimiento de los otorgantes. Sin embargo, es público y manifiesto que la escritura de compraventa que se eleva a su inscripción contiene, precisamente, el consentimiento expreso de sus otorgantes.

Tercero. Esta pretendida opositora no acredita (1) Legitimidad como titular dominical de la finca colindante, es decir, de la parcela 130 del polígono 1; (2) Ni aporta prueba documental del título que pretende ostentar; (3) ni aporta documento gráfico que haga prueba de su hipótesis.

Cuarto. En el año 2018, se inscribió por la misma registradora, escritura de compraventa de fecha 23 de octubre, a favor de D. J. A. G. E., donde la finca aparece con las mismas condiciones físicas y jurídicas que se recogen en la escritura de fecha 9 de septiembre de 2020, respecto de la que se me deniega la inscripción (...)

Título Superficie según título Superficie [sic] según ficha catastral que se acompaña

Escritura de compraventa de 23.10.2018 a favor de D. J. A. G. E. 4,6536 HA 29.285 m².

Escritura de compraventa de 09.09.2020 a favor de D. C. R. C. 4,6536 HA 29.285 m².

Quinto. La ficha catastral que forma parte y se anexa a la escritura de fecha 9 de septiembre de 2020 cuya inscripción se deniega, tiene el mismo contenido que la que se acompañó a la escritura de compraventa previa, de 23 de octubre antes señalada, y que, reiteramos, la misma registradora inscribió el 9 de noviembre de 2018. Esta parte no aporta a la solicitud de inscripción de su escritura de compraventa de 9 de noviembre de 2020. ninguna base gráfica alternativa que justifique la aplicación del art. 199 LH.

Sexto. Con fecha 17 de junio de 2021, se me da traslado de las alegaciones de Dña. J. G. con la documentación que la misma presentó. Se puede comprobar que lo único que acompaña a su escrito de oposición es una fotocopia de una captura de pantalla de GeoNet, sobre la que se ha coloreado y delineado los lindes de forma interesada, sin que dichos documentos puedan enervar la descripción física que aparece en la ficha catastral que acompaña a mi escritura que, recordamos, es la misma

descripción que contenía la escritura de 23 de octubre de 2018 que la registradora sí procedió a inscribir (...)

Séptimo. Entendiendo que la registradora ha cometido un error al calificar desfavorablemente la inscripción de mi título por “no contar con el consentimiento expreso de los otorgantes” como dice su escrito de calificación y porque dicha calificación no pudo apoyarse en unas fotocopias de unas ortofotos de GeoNet, esta parte vuelve a instar la inscripción de su escritura de compraventa.

Octavo. Segunda calificación desfavorable. Asiento 92 Diario 141, de 9 de julio de 2021. El 30 de septiembre de 2021, la registradora firma nuevamente una calificación desfavorable a la solicitud de inscripción de mi título de compraventa. Esta vez la registradora parece pretender justificar su calificación desfavorable en la existencia de una supuesta segregación que ella misma indica que no ha accedido a Registro, y que según su criterio pudiera dar lugar a una modificación de superficies y linderos. Dicha modificación que pretende la opositora y a la que da voz la registradora, restaría y detraería de mi parcela (129, polígono 1) más de 700 m², para dárselos a la colindante parcela (130, polígono 1), y me dejaría, además, sin salida a camino público.

En el FD, la registradora manifiesta que “del plano cartográfico expedido por el Ayuntamiento de Millena y de la consulta efectuada por la registradora que suscribe de los antecedentes catastrales de la parcela en cuestión (cartografía catastral de 22 de noviembre de 2001), se observa que la parcela 129 no tenía acceso al camino situado al este de la parcela 130, habiéndose producido una modificación posterior de la cartografía catastral.” (...)

La registradora tiene en cuenta para calificar desfavorablemente la inscripción un documento privado (que ella misma dice que no produce efectos frente a terceros) y una cartografía del año 2001 (que tampoco aporta con su calificación). Se desconoce si la registradora tiene algún interés personal en este asunto, pero si hubiera accedido a la página oficial del Instituto Geográfico Nacional (IGN), específicamente al Archivo Topográfico del IGN –<http://www.ign.es/web/mapasantiguos/index.html#set-showTools>– hubiera podido comprobar que la parcela 129 (la mía) tiene acceso al camino que ella identifica como “al este de la parcela 130”.

(...) se observa que desde el año 1997, al menos, la parcela 129 tiene acceso al camino común que está situado al este de las parcelas 129 y 130. En este caso, siendo evidente el error en el que ha incurrido la registradora en el procedimiento de investigación y calificación, considero que debe estimarse el presente recurso e inscribirse mi título, tal y como se solicitó en su momento.

Por otro lado, no especifica en qué sentido y en base a qué hechos, actos o negocios jurídicos se modificó la cartografía catastral, para poder conocer el razonamiento lógico-jurídico seguido en el proceso de calificación y poder defender mis derechos como interesado en este expediente.

Noveno. En la mencionada calificación desfavorable, la registradora manifiesta que la opositora (que no acredita ser titular dominical de la parcela colindante) presentó un documento privado de segregación que no nunca ha tenido acceso al registro de la propiedad. Si bien dicho documento privado no puede perjudicar mi derecho por no tener efectos frente a terceros, llama la atención que la registradora no acompañó a la notificación de calificación desfavorable dicho documento, para que sea estudiado por esta parte para su defensa.

Décimo. En la mencionada calificación desfavorable, la registradora manifiesta que la opositora presenta “base gráfica alternativa”. Como vemos, por mi parte, como instante de la inscripción de mi título de propiedad, no presentó ninguna “base gráfica alternativa” que justifique la tramitación de un procedimiento de rectificación de cabida. Es la colindante la que presenta en catastro, en fecha 14 de septiembre de 2021, una nueva parcelación con una “base gráfica alternativa” que se ajuste a la segregación que manifiesta que, en su día, realizó su marido en documento que nunca tuvo acceso al Registro.

Undécimo. En la mencionada calificación desfavorable, la registradora manifiesta que existe un plano cartográfico del ayuntamiento de Millena, y una cartografía catastral de 22 de noviembre de 2001 (no acompaña dicha cartografía, para una correcta defensa de esta parte), donde se observa que la parcela 129 (la mía) no tenía -supuestamente- acceso al camino situado al este de la parcela 130. Pues bien, el plano municipal no enerva el plano catastral expedido con carácter previo a mi escritura, donde se ve claramente que mi parcela tiene acceso por el camino (...), polígono 1, parcela 9011. Asimismo, la registradora no puede oponerse a la descripción física de mi finca cuando dicha descripción es la misma que se contempló válida en las dos transmisiones anteriores a mi título. Por lo que cabría preguntarse, ¿Por qué la registradora no enarbó la cartografía de 22 de noviembre de 2001, para impedir la inscripción de los dos títulos precedentes al mío y contemplan la misma descripción literal y física que mi escritura?

Duodécimo. En la mencionada calificación desfavorable, la registradora manifiesta que “resulta que existen dudas fundadas acerca de la existencia de una posible segregación encubierta, que no ha tenido acceso al Registro, y la consiguiente invasión de una finca colindante inmatriculada”. Como vemos, la registradora perjudica a esta parte con la no inscripción de su título, al poner en valor superior una supuesta segregación que, de existir, no puede perjudicarme como tercero de buena fe, pues la pretendida segregación, según reconoce la propia registradora, nunca ha tenido acceso al registro.

Decimotercero. En la mencionada calificación desfavorable, la registradora manifiesta, en cuanto a los modos de impugnación de la misma, entre otros, que: “Si el recurso se fundara de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del derecho autonómico catalán debe interponerse ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat y contra las resoluciones expresas o presuntas de esta Dirección General, puede recurrirse, a su vez, ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005 de 8 de Abril del Parlament de Catalunya” (...) Como vemos, este es otro ejemplo de que en la calificación que nos ocupa no existe el mínimo rigor ni respeto por mi derecho de propiedad ni por mi derecho a defenderme ante la arbitrariedad de la registradora que me invita a recurrir ante un órgano administrativo catalán y atendiendo a normas catalanas.

Decimocuarto. Habida cuenta que de la calificación desfavorable no acompaña algunos documentos en que la registradora indica apoyarse, como es la cartografía del año 2001, así como la supuesta segregación, se requiere por escrito copia de todos los documentos que pudieron apoyar las alegaciones de doña J. G.

Decimoquinto. Con fecha 11 de noviembre de 2021 por la registradora se suscribe certificado en el que dice que Dña. J. G. acompañó a sus alegaciones (1) copia de plano municipal y, (2) base gráfica alternativa. En la alegación segunda del escrito de Dña. J. G., ésta dice que acompaña como documento n.º dos un documento privado de segregación. La registradora no traslada a esta parte copia de dicho documento aportado por la opositora, certificando, falsamente, que la opositora sólo a [sic] aportado dos documentos.

Entendiendo que la calificación de la registradora es contraria a Derecho, y sin perjuicio de las acciones penales que correspondan, a través de este recurso, se solicita la correspondiente rectificación de la calificación, procediendo a la inscripción de mi título.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho:

- A. (...)
- B. De fondo.

Primero. Incorrecta aplicación del procedimiento del art. 199 LH.

La registradora aplica, sin justificación en derecho, es decir, sin que se dé alguno de los supuestos señalados en el art. 199 LH, y causándome con ello un grave perjuicio, el procedimiento cualificado de rectificación de cabida de las fincas registrales.

La doctrina científica distingue, básicamente, tres procedimientos referidos a rectificaciones descriptivas (fuente: Carlos Amérigo Alonso. Registrador de la Propiedad):

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción “a los titulares registrales de las fincas colindantes.

– Los que persiguen y permiten inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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”. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros.

– Los que persiguen y suelen permitir inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como de linderos), de cualquier magnitud (> ó < al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca. Esto ocurre con el procedimiento del artículo 199 LH y con el procedimiento del art. 201.1 LH. Ambos son procedimientos cualificados e incluyen con carácter previo a la potencial inscripción, la notificación a colindantes y demás interesados, publicaciones en el BOE, publicaciones de alertas registrales y audiencia a los interesados para alegar lo que estimen oportuno. La mayor complejidad y garantía [sic] de publicidad de estos procedimientos, se debe a la mayor trascendencia y alcance de la modificación de la descripción literal y de la descripción gráfica que el instante de la inscripción solicita se realice por el registrador.

En el caso que nos ocupa, no procede la tramitación de este procedimiento cualificado del art. 199 LH, puesto que (1) No se ha solicitado expresamente por esta parte la tramitación de dicho procedimiento; y, además, (2) La escritura que se solicita inscribir –de 9 de septiembre de 2020– contiene la misma descripción literal y se acompaña de ficha catastral, con la misma descripción gráfica, que acompañó a la escritura de compraventa –de 23 de octubre de 2018– que podemos comprobar que sí se inscribió a favor de D. J. A. G. E., que es quien me vende a mí la parcela, en escriturar pública que la registradora no ha tenido a bien inscribir y que ha calificado desfavorable.

Título Superficie según título Superficie [sic] según ficha catastral que se acompaña.

Escritura de compraventa de 23.10.2018 a favor de D. J. A. G. E. 4,6536 HA 29.285 m².

Escritura de compraventa de 09.09.2020 a favor de D. C. R. C. 4,6536 HA 29.285 m².

A más abundamiento, la propia Dirección General de Registros y Notariado, en adelante, DGRN, ha señalado en innumerables resoluciones que el registrador no debe generalizar el procedimiento del artículo 199 LH sobre el más simplificado del artículo 9 LH (entre otras, Resolución de 27 de septiembre de 2018). Máxime cuando estamos en un supuesto donde la escritura cuya inscripción se solicita contiene la misma descripción –registral y catastral– que aparece en el título previamente inscrito.

Segundo. Vulneración del artículo 14 de la Constitución Española.

Como se aprecia claramente a la vista del título previamente inscrito a la finca registral que nos ocupa, el comprador previo de esta finca, D. J. A. G. E. –que es quien me la vende a mí– presentó su escritura de compraventa ante la misma registradora que sí procedió a inscribir su derecho de propiedad recogido en la escritura.

Tanto la descripción literal de la finca, recogida en la escritura del señalado señor G. E., como la descripción que aparece en la ficha catastral que se acompañó a dicho título, son las mismas que se recogen en mi escritura. No obstante, en el caso del título del señor G. E., la registradora aplica el art. 9 bis LH, tal y como se lee en la Nota Simple que expide la misma tras inscribir la escritura; mientras que a mi escritura, que contiene la misma descripción literal y gráfica que la anterior escritura, le aplica el art. 199 LH.

¿Cuál es el motivo que mueve a la misma registradora, doña María-José Renart Espí, a dar un trato distinto a supuestos de hecho iguales?

Estamos ante una palmaria infracción del ordenamiento jurídico que está provocando a esta parte un grave perjuicio en el ejercicio de su derecho a tener inscrito su título, al igual que hizo el comprador precedente, lo que supone una flagrante vulneración del artículo 14 CE.

Tercero. El procedimiento cualificado del artículo 199 LH es rogado.

Señala la Ley que los procedimientos se iniciarán [sic] a instancia de parte o de oficio (art. 54 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en adelante, LPACAP).

En el caso que nos ocupa, esta parte no ha instado la tramitación del procedimiento agravado del art. 199 LH. Esta parte no ha solicitado, junto con la solicitud de inscripción del título de compraventa de 9 de septiembre de 2020, la modificación de la descripción literal de la finca, o la modificación de la representación gráfica.

La Dirección General de Registros y del Notariado sólo “flexibiliza” la aplicación del art. 199 LH en los supuesto en que, aun no solicitándolo expresamente el instante de la inscripción del título, dicho título notarial contiene una descripción distinta a la previamente recogida en el registro de la propiedad, supuesto que no se da en el caso que nos ocupa pues, recordemos que tanto la descripción literal de la cabida de la finca (4,6536 HA), como la descripción de la cabida catastral (29.285 m2) es la misma que contempla el registro de la propiedad.

Se desconoce el interés que pueda explicar que la registradora iniciara dicho procedimiento, de oficio y bajo su propia responsabilidad, máxime cuando dos años antes, ante una compraventa que recoge la misma descripción literal y catastral (compraventa de 23 de octubre de 2018), la misma registradora sí que procedió a inscribir el título, sin iniciar el procedimiento del art. 199 LH, sino que encausando el supuesto en el procedimiento regulado en el art. 9 bis LH.

La DGRN sostiene que no cabe entender que existe rogación sin más, incluso cuando se da un supuesto en que se incorpora un plano –junto al acta de final de obra– del que resulta una superficie distinta de la que consta en el registro. En casos como así, la DGRN se plantea si ha existido una verdadera rogación para la inscripción de la representación georreferenciada de la finca que pudiera dar lugar a una rectificación de cabida, contestando negativamente, sobre la base de que en la escritura, a pesar de incorporarse dicho plano o representación gráfica, no se había realizado una descripción literaria de la finca distinta de la registral, lo que se considera presupuesto para que dicha rogación se produzca (entre otras, Resolución DGRN de 10 de abril de 2018).

Cuarto. La calificación desfavorable que dice basarse en el art. 199 LH, tampoco observa el contenido de este art.

Para el caso de que quiera sostenerse por la registradora la aplicación del art. 199 LH, indicar que dicha aplicación tampoco observa el contenido del precepto, toda vez que en base al mismo el registrador sólo podría denegar la inscripción si la identificación gráfica de la finca coincidiera en todo o en parte con:

- Otra base gráfica inscrita.
- El dominio público.

La Resolución DGRN de 22 de mayo de 2019 revoca la calificación registral negativa en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basada en la oposición de un colindante que alegaba "...la ocupación de un 'patinillo' que supuestamente pertenece a la finca colindante, invocando al efecto la situación catastral de la misma", argumentando que la rectificación de la cabida se pretendía con base precisamente a una inscripción de una representación gráfica catastral y respetando esta.

Distinto sería el caso en que se ha practicado una previa inscripción con base en una certificación catastral que se pretende rectificar posteriormente aportando una representación gráfica alternativa.

En el supuesto que nos ocupa, la pretendida colindante no demuestra la existencia de "otra base gráfica inscrita", entendiendo por tal la cartografía catastral, los certificados gráficos y descriptivos que realiza Catastro (art. 10 LH), que han de estar, como dice el art. 199 LH inscritos. Lo que presenta la opositora es un informe de parte que ha presentado en Catastro, en fecha 14 de septiembre de 2021, para instar ella, una alteración catastral.

La base gráfica inscrita es la que se inscribió con ocasión de la compraventa anterior a la mía -a favor de D. J. A. G. E.-cuya escritura es coincidente, en la descripción literal y gráfica, con la recogida en mi escritura.

Es por ello que esta parte desconoce cómo puede sostener la registradora que se estima fundada la alegación de la opositora referida a una segregación que no ha tenido acceso a registro.

Tampoco se da la coincidencia de mi finca con trozo de terrenos del camino público. Es más, tal y como se indica en la ficha catastral que acompaña a la escritura, mi parcela da al camino (...), polígono 1, parcela 9011. Esta ficha que acompaña a mi escritura tiene el mismo contenido que la ficha catastral que acompañó a la escritura del titular precedente, D. J. A. G. E.

Por tanto, la registradora debió comprobar que no se da ninguno de los supuestos que sustente la aplicación del art. 199 LH, sin que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral de la finca colindante determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Es más, esta parte no presenta ninguna base gráfica alternativa que pugne con la descripción ya contemplada en el registro de la propiedad. Quien insta una modificación de cabida, alterando lo contemplado en el registro de la propiedad y en catastro es la propia opositora, que presenta ante catastro, en fecha 14 de septiembre de 2021 -casi un año después de que yo presentara la solicitud de inscripción de mi título de compraventa (06.11.2020)-, un informe de validación gráfica que sí modifica la descripción registral y catastral. La validación positiva de dicha representación gráfica interesada por la opositora, sólo lo es a efectos de los requisitos técnicos de la representación, y no supone el visto bueno a ninguna operación jurídica, máxime cuando se pretende alterar una descripción de una finca de la que soy titular sin que se me haya notificado, lo que redundaría en la nulidad de dicha alteración catastral posterior a mi solicitud de inscripción de mi título.

La base gráfica alternativa presentada por la opositora, no puede tener validez ya que debió contar con mi consentimiento, como titular de la finca, sin que se me haya siquiera dado audiencia en el procedimiento de alteración catastral iniciado por la opositora. En este sentido, recordar la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resolución Conjunta de 23 de septiembre de 2020, señalan que:

"Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar, en todo caso, con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador."

Es más, no se entiende por qué la registradora no procedió, al menos, a la inscripción parcial del título de esta parte, máxime cuando se solicita expresamente, tanto en la propia escritura –folio 6, penúltimo párrafo– como en el modelo normalizado de ese Registro (apartado C), en fecha 6 de noviembre de 2020 (...)

Quinto. Indefensión. Vulneración del art. 24 CE. Vulneración del pleno ejercicio de mi derecho de propiedad. Art. 33 CE. Vulneración del artículo 9.3 CE.

Como hemos visto, no hay justificación en ley para el inicio de un procedimiento de rectificación de cabida de fincas registrales, mediante el que, o con objeto de dar voz a una de las fincas colindantes que no acredita (1) ni legitimidad, (2) ni título, se me compele a defender mi legítimo derecho de dicho ataque.

No hay justificación en la legislación, para poner por encima de un derecho reconocido por fedatario público, como es mi derecho de propiedad, una simple alegación mediante la que se manifiesta que hace años hubo una segregación -realizada supuestamente por los más antiguos dueños de las fincas- que no tuvo acceso al registro ni está en escritura pública alguna: y que implicaría que 743 m² de mi finca rústica 129, polígono 1, pasarían y se agregarían a favor de la finca 130, polígono 1.

No es de justicia y causa grave indefensión, que la registradora pretenda dar validez y efectos -sobre y perjudicando mi título, mi derecho recogido en un instrumento público- a una supuesta segregación, que de existir solo lo sería en documento privado. Una pretendida segregación de la que no se tiene noticia al momento de realizar la compraventa, puesto que no consta en el Registro de la Propiedad ni en Catastro. Ni se conoce a la fecha de este recurso toda vez que, aunque se ha solicitado [sic] expresamente se le diera traslado de dicho documento, la registradora no nos ha dado copia de la supuesta segregación, certificando que la opositora sólo ha presentado un plano del ayuntamiento y una base gráfica alternativa, pero no copia de la pretendida segregación que, no obstante, eleva por encima de mi título de compraventa.

Como vemos, la actuación de la registradora ha sido de una constante ocultación y opacidad. Habida cuenta que junto con la calificación desfavorable que se basa en la supuesta segregación no se acompaña dicho documento, esta parte solicitó, expresamente copia de las alegaciones y de los documentos que presentó Dña. J. G. R. No obstante, mediante otro signo de menosprecio del derecho de esta parte, la registradora no traslada el “documento privado de segregación” en que dice basarse la alegación de la opositora. Tanto la opositora como la registradora pretenden apoyarse en una pretendida segregación recogida en un documento privado que no ha tenido acceso al registro de la propiedad.

Como decimos, llama poderosamente la atención que en el certificado expedido por la registradora en fecha 11 de noviembre de 2021, en el que enumera los documentos aportados por la opositora junto a su escrito de alegaciones, no se encuentra contrato o acuerdo alguno de la supuesta segregación sobre la que toda la alegación de la opositora orbita, y a la que la registradora da la validez y el efecto de servir como impedimento al ejercicio de mi derecho a que la misma servidora pública inscriba mi título.

Recibida dicha certificación, esta parte llama al Registro a los efectos de que le expliquen por qué no se aporta el documento privado sobre el que se basa y al que hace referencia el escrito de Dña. J. G., indicando ésta que lo aporta como documento n.º dos. Por parte del registro se me indica, telefónicamente, que se trata de un documento privado que está protegido por [sic] la normativa de protección de datos. Frente a dicha explicación esta parte se encuentra indignado y violentado en su derecho a defenderse. No es de recibo que no se ponga de manifiesto a esta parte los documentos en los que la opositora dice apoyarse y que han servido a la registradora para impedir la inscripción de mi escritura.

La DGRN, en Resolución de 5 de junio de 2019, revoca la calificación registral negativa basada exclusivamente en la oposición de un colindante, en un expediente del artículo 199 LH, declarando que, “...no es razonable entender que la mera oposición que

no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa”.

Es contrario al ordenamiento jurídico y dificulta el despliegue de mi derecho de propiedad en toda la extensión que me permite la norma, que se pretenda ahora hacer valer y dar relevancia –en perjuicio de mi legítimo derecho de propiedad– a una supuesta segregación que nunca ha tenido publicidad y de la que ni siquiera se me permite conocer el supuesto contrato privado que la recoge.

La Resolución DGRN de 24 de abril de 2018 revoca la calificación registral negativa en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basada en la oposición manifestada por un interesado. En un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se presenta oposición por quien dice ser titular de una parcela catastral colindante, invocando que el dibujo resultante de la cartografía catastral de la finca cuya rectificación de cabida se pretendía no era correcto y que suponía el perjuicio de un supuesto derecho de paso. La DGRN rechaza la calificación negativa, argumentando que ni de la documentación presentada resultaba la existencia de ese derecho de paso cuyo perjuicio se alegaba, ni la rectificación de cabida supone necesariamente el perjuicio de un derecho de paso preexistente, de existir este. En el caso que nos ocupa, no consta en el Registro de la Propiedad ninguna segregación operada en la finca que he comprado, por lo que no puede prosperar la pretensión de la opositora de hacer valer dicha segregación en detrimento de mi derecho de propiedad recogido en título público.

Cuando yo valoré comprar la finca que nos ocupa comprobé tanto lo recogido en el Registro de la Propiedad como en Catastro, y en ambos registros públicos no se hacía mención a segregación alguna ni que la finca fuera una suerte de isla sin acceso a camino público. Es más, en la ficha catastral vigente al momento de la compra se ve claramente que la finca tiene acceso desde camino público denominado Camino (...), polígono 1, parcela 9011.

La actuación que se impugna [*sic*] vulnera claramente el art. 33 CE, referido al derecho de propiedad, pues se pretende que yo pierda 743 m2 y el acceso a camino público. Derecho de propiedad de cuya disposición no puedo disfrutar plenamente debido a la errónea calificación desfavorable de la registradora.

La registradora está sometida también al ordenamiento jurídico (art. 9.1 CE), y como servidora pública debe remover los obstáculos para el ejercicio de mi derecho económico (Art. 9.2 CE), debiendo responder de cualquier arbitrariedad en el ejercicio de sus funciones (art. 9.3 CE), tanto a nivel administrativo como a penal.

Recordamos, asimismo, la Resolución DGRN de 11 de mayo de 2018, que revoca la calificación registral que había desestimado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una porción segregada de finca, respecto de la que se aportaba certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la porción segregada, para lo que se había tramitado con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, calificación registral negativa basada en la oposición de quien alegaba ser titular de una parcela catastral colindante, alegando una posible invasión de su finca sobre la base de la información contenida en el geoportal del Colegio de Registradores. La razón básica parece ser la coincidencia entre la porción segregada y la certificación catastral, sin que se hubiera cuestionado la exactitud de los planos catastrales, y en que no se justificaba la posible invasión de una finca registral colindante, en cuanto el que se oponía alegaba ser titular solo de una parcela catastral. Señalando la DGRN que, “...en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la posible invasión de una parcela catastral según el contraste que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de ésta y del enlace notificado que conduce al geoportal del Colegio de Registradores... Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del Registrador se fundamenta en la presunta invasión de una finca colindante como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la

pretendida inscripción de representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca (cfr. Resoluciones de 13 de septiembre de 2017 y 10 de abril de 2018). Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente, fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa...”

Quinto [sic]. Vulneración del procedimiento legalmente establecido. Artículo 18 LH.

La registradora debió cumplir lo indicado por el art. 18 LH, siguiendo las pautas ahí marcadas para la calificación, y verificar que se daban los requisitos necesarios para la calificación, a saber:

- Legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción. En el caso que nos ocupa, verificar la legalidad de la escritura de 9 de septiembre de 2020. No existe ningún reparo de la registradora a este respecto.
- Capacidad de los otorgantes. No existe ningún reparo de la registradora a este respecto.
- Validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que de ellas resulte y de los asientos. No existe ningún reparo de la registradora respecto de la validez del contenido de la escritura de 9 de septiembre de 2020, tampoco se justifica por la registradora que de un asiento previo resulte que la escritura no es válida.

Como se aprecia, los tres aspectos que debió analizar la registradora arrojan como conclusión que la escritura de 9 de septiembre de 2020 debió inscribirse, tal y como se hizo -por la misma registradora- respecto de la escritura –también de compraventa– de 23 de octubre de 2018.

La registradora inscribió la escritura previa, de 23 de octubre de 2018, en base al artículo 19 bis LH. Resulta arbitrario que ahora, con la escritura de 9 de septiembre de 2020, que tiene el mismo contenido, no se aplique el artículo 19 bis LH y se imponga, sin haberlo solicitado yo ni haber presentado una base gráfica alternativa, la apertura de un procedimiento de agravado de rectificación de cabida del artículo 199 LH.

Sexto. Falta de legitimidad de la opositora a la inscripción de mi escritura.

Asimismo, recordar que, aparte del importantísimo hecho de que esta parte no presentó ninguna representación gráfica distinta de la que ya obraba en el Registro, con ocasión de la escritura de compraventa que con anterioridad a la mía se inscribió, hay que señalar que doña J. G. R. no ha acreditado legitimación en el procedimiento como titular registral de la finca colindante.

Sin embargo, la registradora da voz a doña J. G. como si de un titular dominical se tratara y se acusa a esta parte de querer adueñar de unos terrenos que, al parecer, en su día y sin acceso a registro público, negoció algún familiar de doña J. G.

Séptimo. Nulidad de pleno derecho. Artículo 47 LPACAP.

La actuación de la registradora, aparte del reproche penal que pudiera realizarse, es encuadrable en varios supuestos de nulidad de pleno derecho de los actos emitidos por las Administraciones Públicas. Veamos.

De conformidad con el art. 47.1 de la LPACAP, los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

“a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.”

La registradora lesiona mi derecho de ser tratado en igualdad (art. 14 CE), al no permitir la inscripción de mi título cuando sí ha inscrito, dos años antes, una escritura de compraventa que recogía la misma descripción literal y gráfica que la que recoge mi escritura. Lesiona también mi derecho de defensa (artículo 24 CE) al no darme traslado de copia de la supuesta segregación que la opositora acompaña a su escrito de alegaciones.

“d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de esta.”

La registradora [sic] ha certificado que la opositora sólo ha presentado dos documentos dentro de los cuales no estaba la pretendida segregación. Sin embargo, la opositora afirma que presentó dicho documento. Al ser preguntado el registro, se me dice telefónicamente que no se me ha dado copia del documento privado de segregación por protección de datos. Es decir, cabría entender que existe una falsedad en el documento público que certifica en falsedad.

“e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.”

La registradora debió aplicar el mismo procedimiento del art. 19 bis LH que aplicó a la escritura que dos años antes sí inscribió, pues se trata del mismo supuesto de hecho, identidad en la descripción literal y gráfica. No obstante decidió tramitar otro procedimiento, en perjuicio del derecho de esta parte. Tampoco respetó el contenido de este procedimiento gravoso puesto que este exige que (1) se presentara una representación gráfica alternativa, extremo que no se dio pues esta parte presentó la misma documentación que la escritura que dos años antes sí inscribió; (2) la descripción que se pretenda inscribir no coincida con la previamente inscrita, extremo que tampoco se da pues coincide cabalmente con la previamente inscrita, y, (3) no afecte a dominio público, extremo que tampoco se da pues -como hemos dicho- la descripción literal y gráfica de mi escritura es la misma que se recoge en la anterior escritura que tuvo acceso a registro, de las cuales se desprende que no se afecta a dominio público.

“f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos atando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.”

La registradora está dando voz a una pretendida opositora que no tiene acreditada la legitimidad en cuanto titular registral de la finca colindante. Y no sólo está dando voz a esta señora sin que la misma acredite ser titular registral sino que, además, le otorga a la segregación que la opositora sostiene existir, la facultad y el derecho de oponerse y pretender [sic] vencer a mi derecho que sí está elevado a documento público y que coincide y es coherente, como hemos dicho, con la descripción literal y gráfica de la escritura de compraventa que fue inscrita hace dos años. La registradora, vulnerando mi legítimo derecho está otorgando a la opositora, facultades y derechos que no tiene acreditados.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Cocentaina, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la escritura de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente y, en caso de no rectificar en el plazo de cinco días su calificación desfavorable por una favorable que produzca la inscripción de mi título, lo eleve a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y rectificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cocentaina emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 198, y 199 de la Ley Hipotecaria; 3, 11, 34 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; el apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017, 10 y 18 de abril de 2018 y 4 de julio y 20 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero y 2 de junio de 2020 y 14 de junio y 17 de noviembre de 2021.

1. Debe decidirse en el presente expediente si es o no procedente que la registradora haya tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sin que haya una solicitud expresa.

En el caso concreto, en la escritura de compraventa por la que don J. A. G. E. vende a don C. R. C. la finca registral 1.131 de Millena, se dice que, según Registro, dicha finca ocupa una extensión superficial de 46.536 metros cuadrados, si bien los comparecientes manifiestan que, según reciente medición, su superficie es de 29.285 metros cuadrados, tal y como resulta de la certificación catastral que se acompaña, señalando que «existe identidad entre la realidad física y la certificación catastral (...)». Conforme a estas manifestaciones, se tramitó el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, efectuándose las pertinentes notificaciones, y, habiéndose formulado oposición por un colindante, y estimándose fundadas las alegaciones presentadas a juicio de la registradora, ésta denegó la inscripción de la rectificación. No obstante, con consentimiento de los interesados, sí se inscribió la compra a favor de don C. R. C.

El recurrente niega haber pretendido que se rectificase la descripción de la finca y considera improcedente que se haya tramitado el referido procedimiento.

2. En el presente supuesto, la cuestión central que se plantea es si es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del artículo 199 y así poder proceder a la inscripción del documento con la superficie de la finca resultante de la certificación catastral incorporada al título.

Como ya ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. En el caso de este recurso no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que en la escritura se incorpora la certificación registral y los comparecientes manifiestan que «existe identidad entre la realidad física y la certificación catastral (...)».

3. Una vez constatado que la actuación de la registradora fue procedente al tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conviene analizar si las causas por las que la misma denegó la inscripción de la rectificación pueden estimarse suficientemente fundadas.

En el presente caso, practicadas las notificaciones previstas en el referido procedimiento, los herederos de uno de los colindantes, don A. L. S., cuya legitimidad se acredita mediante copia de su testamento, se opusieron a la inscripción de la representación gráfica alegando que el promotor pretendía incorporar en la parcela catastral 129 una porción de terreno que en la realidad física no formaba parte de su finca sino de la parcela 130, al haberse segregado en documento privado –que se acompaña y que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad–. La registradora corrobora sus dudas con una copia del plano catastral antiguo expedida por el Ayuntamiento de Millena, donde radica la finca.

De acuerdo con lo anterior, resulta que existen dudas fundadas acerca de la existencia de una posible segregación encubierta y la consiguiente invasión de una finca colindante inmatriculada, por lo que resulta correcta la actuación de la registradora.

No obstante, a solicitud del interesado podrá practicarse la inscripción con la superficie que consta en el Registro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 21 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.