

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13037 *Resolución de 12 de julio 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 Cartagena n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña D. M. T. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 4, doña María Clara Treviño Peinado, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 9 de marzo de 2022 por doña D. M. T., se solicitaba la rectificación de la descripción de la finca registral número 7.033 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 4 en cuanto a sus linderos, por no ser acordes con la realidad, puesto que la finca registral 11.071, de la que solicitante era titular, no lindaba con la finca registral 7.033, como se describía en el Registro de la Propiedad. Para acreditar esta circunstancia, acompañaba sentencia judicial, de fecha 27 de enero de 2022, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cartagena en el procedimiento ordinario número 970/2019, en el que se interesó que se declarase libre y sin carga o servidumbre alguna la propiedad de los demandantes doña M. J. M. M. y don F. V. V., la finca 7.033, condenando a la demandada a estar y pasar por la anterior declaración y, por tanto, eliminar de su pared todos los elementos que perturbaban en la pacífica posesión a los demandantes. En el fundamento de Derecho segundo de esta sentencia, en su penúltimo párrafo, se hacía constar que no había quedado acreditada la colindancia entre ambas fincas (7.033 y 11.701). En el fallo de la misma, se hacía constar únicamente que se desestimaba la demanda.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento presentado a Diario bajo el asiento de presentación 1606 del Diario 255, instancia de oposición de linderos suscrita por doña D. M. T. el nueve de Marzo del año dos mil veintidós, se suspende la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. El pasado día once de marzo de dos mil veintidós, bajo el asiento 1.606 del Diario 255, don A. M. M., presenta a las doce horas, instancia de oposición de linderos suscrita en Cartagena el nueve de Marzo del año dos mil veintidós, por doña D. M. T. sobre las fincas registrales 11.701 y 7.033 ambas de la sección 2.ª, se acompaña sentencia judicial de 27 de Enero de 2.022 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena, procedimiento ordinario 970/2019. Entrada n.º 824/2022.

Fundamentos de Derecho:

Se presenta instancia de oposición de linderos suscrita por doña D. M. T., titular registral de la finca 11.701 de la Sección 2.ª, perteneciente a este distrito hipotecario, acompañada de Sentencia de 27 de enero de 2.022, firmada electrónicamente por doña R. G. S., cuyo Código Seguro de Verificación ha sido objeto de comprobación, no constando la firmeza de la misma, y fotocopias de notas simples de las fincas 11.701 y 7.033.

En la citada instancia se hace constar que “formula esta parte la presente instancia de oposición a la descripción de linderos entre las citadas fincas (11.701 y 7.033) por no ser acordes a la realidad, habiéndose alterado los linderos en cuanto que la referida finca lindaba ‘Sur o derecha entrando y Oeste o espalda, finca que adquiere L. Y.’ mientras que en la actualidad aparece este lindero del siguiente tenor: Sur o derecha entrando, con calle (...) referencia catastral 0644403XG8604S0001KM catastrada a nombre de D. M. T.”, extremo que contradice la sentencia aportada por esta parte, en la que se declara la inexistencia de colindancia.

La referida Sentencia de 27 de enero de 2.022 se dictó en procedimiento ordinario 970/2.019, en el que se interesó que se declarase libre y sin carga o servidumbre alguna la propiedad de los demandantes doña M. J. M. M. y don F. V. V., la finca 7.033, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena N.º 4, condenando a la demandada a estar y pasar por la anterior declaración, y por tanto eliminar de su pared todos los elementos que perturban en la pacífica posesión a los demandantes. En el Fundamento de Derecho Segundo, en su penúltimo párrafo se hace constar que no ha quedado acreditada la colindancia entre ambas fincas (11.701 y 7.033). En el fallo de la misma se hace constar únicamente que se desestima la demanda.

Examinado el contenido de este Registro se observa que con fecha 24 de febrero de 2.022 se practicó Inscripción de Actualización de Descripción sobre la citada finca 7.033, a instancia de sus respectivos titulares registrales.

Expuesto cuanto antecede, se observan los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados:

1. Respecto a la solicitud de rectificación de la descripción, en cuanto a uno de sus linderos, de la finca registral 7.033, perteneciente a persona distinta del solicitante, de conformidad con la normativa que más adelante se indicará, la rectificación de la descripción de una finca ajena requiere el consentimiento de su titular o resolución judicial firme que así lo ordene, recaída en procedimiento específico entablado para ello.

Son aplicables los artículos 1.3, 18, 20, 38, 40, 82, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 y siguientes de su Reglamento; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 10 de junio de 2.009.

Establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Añade el artículo 40 de la Ley Hipotecaria: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”.

La Resolución de 11 de septiembre de 2017, señala que “los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (vid., entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015)”. En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de 19 de enero de 2.022.

La Resolución de 20 de julio de 2016 recordó que uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario lo constituye el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que supone que, extendido un asiento, la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, precisándose para su rectificación, bien el consentimiento de los titulares, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo (Resoluciones de 23 de noviembre de 1998 y 28 de julio de 1999). Junto al anterior se sitúa el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), según el cual, para que pueda acceder al Registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación. Finalmente, el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) extiende a todos los efectos legales la presunción de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida en el asiento respectivo. Como corolario, el principio de rectificación de los asientos registrales, exige, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). En definitiva, la combinación de los mencionados principios registrales implica que la rectificación del contenido del Registro exige, bien el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público o bien la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

2. No resulta oportunamente acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante el Registrador. Así lo estableció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 20 de julio de 2006 según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el Registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o

ratificada ante el Registrador. Conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

La doctrina de la Dirección General establece que el registrador, en cuanto titular del archivo del que se solicita información, está legitimado para adoptar las medidas de identificación del instante que considere oportunas.

A la vista de la documentación que se aporte se completará la calificación.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Suspender el despacho del título por defecto subsanable.
- 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación de la calificación, lo que constará por nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente del asiento de presentación, se podrán solicitar, en su caso, la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

Eficacia de las inscripciones: Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrán inscribirse o anotarse otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en el que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el Registro (artículos 1, 17, 32, 34, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria).

La calificación registral negativa, que suspenda o deniegue la práctica de los asientos registrales, podrá (...)

Cartagena a veintiuno de Marzo del año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible). Fdo: M.^a Clara Treviño Peinado.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. M. T. interpuso recurso el día 21 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. La Recurrente formuló instancia ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria n.º 4 de Cartagena (...), en base a la titularidad registral que ostenta de la finca registral 11.701 Sección 2.^a del Registro de la Propiedad número 4 de Cartagena

con código registral único 30013000019324 y a los efectos de poner en conocimiento la existencia de Sentencia Judicial dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Cartagena, en fecha 27 de enero de 2022, es decir, un mes antes de la inscripción practicada que resulta contraria a la misma pues sus fundamentos jurídicos reconocen “la inexistencia de colindancia entre ambas fincas y la existencia de una servidumbre de luces, vistas y paso” en los términos que seguidamente se expresan:

Fundamento de Derecho segundo: (Penúltimo párrafo).

“...de las pruebas practicadas no ha quedado acreditada la colindando entre la finca registral n.º 7033 perteneciente a la parte demandante y la finca registral 11.701 perteneciente a la parte demandada, pues así se infiere de las escrituras de propiedad y notas simples del Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que, el Catastro no acredita titularidades dominicales, y tomando en consideración especialmente, el informe emitido por el perito designado judicialmente...” (...)

Y, es con base en el argumento de la falta de colindancia que se desestima la demanda formulada contra la ahora recurrente y que por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria se ha venido a admitir en contra de la referida Sentencia y en fecha posterior a la misma, amparando la Inscripción que se pretende suspender cautelarmente, una situación que a todas luces pretende causar confusión con vistas al recurso judicial de apelación que se ha visto obligado a interponer el vecino por la inadmisión de su pretensión en vía judicial.

De lo anterior solo cabe colegir que la inscripción practicada está amparando un resultado contrario a derecho que se ve además perjudicado con la inadmisión de la suspensión cautelar solicitada y que venimos a reiterar con el presente Recurso.

Segundo. Que no ha tenido la Recurrente conocimiento de que la finca n.º 7033 inscrita en Sección 2.ª del Registro de la Propiedad número 4 de Cartagena con código registral único 30013000009882, ha sufrido una alteración registral “Actualizada la descripción de la finca por la inscripción 10.ª practicada en fecha 24 de febrero de 2022, a virtud de instancia suscrita en Cartagena con fecha 22 de febrero de 2022, por los titulares de la misma Doña M. J. M. M. y Don F. V. V.”, por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Cartagena, entiendo igualmente que se ha incumplido la obligación de comunicación prevista en el art. 201.3 in fine, que como no escapará a su conocimiento genera una clara y manifiesta indefensión a esta parte, máxime cuando la inscripción practicada ha generado una colindancia inexistente por declaración judicial en Sentencia, situación que vemos agravada por la actuación del Registro con la inadmisión de la pretendida suspensión cautelar con base en la sentencia argumentada (...)

Tercero. Así mismo, hemos de señalar que en el desarrollo del procedimiento judicial, el perito designado por el propio Juzgado dictaminó en Informe Pericial Judicial y así consta en el Fundamento de Derecho segundo, párrafo noveno la ausencia de titularidad registral sobre el ejido al no haber sido adquirido por ningún título que conste a esta parte y que pese a estar catastrada no se ajusta la situación a la inscripción ahora practicada por el Registro de la Propiedad (...)

Cuarto. Viene esta parte a reiterar que la instancia objeto de la inscripción cuya suspensión se pretende se tramitó ante ese Registro de la Propiedad con posterioridad a que se dictase y notificase sentencia a las partes, en un intento entiende esta parte de eludir las consecuencias dimanantes de la sentencia judicial, evitando la repercusión que esta pudiera tener y en un claro ejercicio de lo que la doctrina y jurisprudencia viene denominando como “ejercicio antisocial del derecho” que en modo alguno puede quedar amparado en nuestro ordenamiento jurídico.

No podemos tampoco obviar el hecho de que el Registro de la Propiedad ha tenido conocimiento a través de esta representación de la existencia de dicha sentencia pudiendo, al menos, haber entrado a valorar el contenido de una disposición judicial del más alto raneo que aun careciendo de firmeza y es por ello que se solicita cautelarmente, vincula a un estamento público como es un Registro de la Propiedad

Inmobiliaria, máxime cuando tiene conocimiento directo de su inscripción está vulnerando el tenor de la misma.

En suma, la actuación del Registro en el presente supuesto se ha sustraído de lo dispuesto en resolución judicial sin haber demostrado el menor interés en conocer del fondo de la cuestión y desestimando por cuestiones que hubieran resultando de fácil subsanación como el reconocimiento de firma entre ellos.

Quinto. Que viene esta parte a reiterar lo solicitado en virtud de la instancia presentada confirmando su oposición a la descripción de linderos entre las ante citadas fincas por no ser acordes a la realidad, habiéndose alterado los linderos en cuanto que la referida finca lindaba “Sur o derecha entrando y oeste o espalda, finca que adquiere L. Y.”, mientras que en la actualidad aparece este lindero del siguiente tenor: “Sur o derecha entrando, con calle (...) referencia catastral 0644403XG8604S0001KM catastrada a nombre de D. M. T.”, extremo que contradice la sentencia aportada por esta parte, en la que se declara la inexistencia de colindancia.

Igualmente señalar que antes de la modificación, posterior a la sentencia aportada, en datos de la finca figuraba: “casa de planta baja señalada con el número (...)” apareciendo en la actualidad la siguiente descripción: “Casa en estado ruinoso con una superficie de 100 m², señalada con el número (...)”, entendemos que el número (...) corresponde a una parcela diferente a la número (...), no estando, a criterio de esta parte adecuado a la realidad.

Sexto. En la misma línea argumental, hemos de señalar que en la Resolución de 11 de marzo 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 de Cartagena número 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, publicado en BOE número 185 de 6 de julio de 2020, en la misma esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestima el recurso planteado y confirma la calificación de la Sra. Registradora, en la que se suspendió la práctica de la inscripción de la finca a inmatricular que se pretendía de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, habiéndose manifestado dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita. El presente caso no es que exista dudas de coincidencia, hay una sentencia judicial y un Informe Pericial judicial que establecen la ausencia de titularidad registral sobre el ejido al no haber sido adquirido por ningún título que conste a esta parte y que pese a estar catastrada no se ajusta la situación a la inscripción ahora practicada por el Registro de la Propiedad.

Séptimo. Dejar constancia que en el presente supuesto la inscripción novena de la certificación de la finca n.º 7.033-N aportada suspende tanto el pretendido exceso de cabida de dos metros cuadrados y el cambio de número de policía, por falta de acreditación. Ello, en términos similares a la sentencia judicial y el informe pericial aportado que entienden la inexistencia de colindancia.

Finalmente y a modo de conclusión, hacer constar que la finca registral 7.033 se corresponde con la referencia catastral n.º 0644402XG8604S0001V y en el presente supuesto lo que se intenta es confundirla con la referencia catastral n.º 0644401XG8604S0001MM, pues según nos consta esta última finca no se encuentra inmatriculada al haberse tratado de un ejido desde tiempo inmemorial y, todo ello, en aras de justificar la inexistente colindancia para intentar fundamentar su apelación judicial con base en hechos y circunstancias a todas luces inexistentes y contrarios a derecho. En el mismo sentido, hemos de hacer constar que la suma de la medición catastral de ambas fincas daría como resultado 202 m² en ningún caso los 100 m² escriturados. Es por ello, que en modo alguno puede decir ni argumentar el Registro de la Propiedad que está adecuando a la realidad catastrada los asientos registrales inmobiliarios.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013, 15 de julio de 2015, 20 de julio y 13 de octubre de 2016, 10 de mayo de 2018, 4 de septiembre, 25 de octubre y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 13 de enero de 2022.

1. En el presente expediente, la titular de una finca solicita la rectificación de la descripción de otra finca.

Basa su solicitud en el contenido de una sentencia, dictada en el procedimiento número ordinario 970/2019. En este procedimiento judicial se interesó que se declarase libre y sin carga o servidumbre alguna la propiedad de los demandantes doña M. J. M. M. y don F. V. V., la finca 7.033, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 4 y se condenara a la demandada a eliminar de su pared todos los elementos que perturban en la pacífica posesión a los demandantes. Dicha demanda se desestimó por no ha quedado acreditada la colindancia entre ambas fincas, la 7.033 y la 11.701.

Ahora, mediante instancia, la recurrente solicita que conste en el historial de la finca 7.033 su oposición a la descripción de linderos entre las citadas fincas 7.033 y 11.701 por no ser conformes con la realidad, habiéndose alterado los linderos en cuanto que la referida finca 7033 lindaba «Sur o derecha entrando y Oeste o espalda, finca que adquiere L. Y.», mientras que en la actualidad aparece este lindero del siguiente tenor: «Sur o derecha entrando, con calle (...) referencia catastral 0644403XG8604S0001KM catastrada a nombre de D. M. T.», extremo que contradice la sentencia aportada, en la que se declara la inexistencia de colindancia. La sentencia no es firme.

La registradora suspende la inscripción solicitada, porque: a) la finca registral 7.033, pertenece a persona distinta del solicitante, requiriendo el consentimiento de su titular o resolución judicial firme que así lo ordene, recaída en procedimiento específico entablado para ello, y b) no resulta acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante la registradora.

2. Respecto del primero de los defectos alegados, debe ser confirmado, pues así resulta del principio de tracto sucesivo, que rige en el sistema registral español, regulado en el artículo 20.1.º de la Ley Hipotecaria, por el cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

Además, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En el presente caso, la sentencia acompañada no fue entablada por la titular registral de la finca 11.071 contra los titulares registrales de la finca 7.033, como consecuencia del ejercicio de una acción reivindicatoria o de deslinde, apta para rectificar el asiento registral. La sentencia derivó de una acción que tenía por objeto declarar a la finca 7.033 libre de cargas y servidumbre, siendo desestimada por no resultar acreditada la colindancia entre las fincas 11.071 y 7.033.

Invoca la recurrente la inexactitud de los linderos expresados en la inscripción 10.^a de la finca, al aparecer como colindante por el sur o derecha entrando la finca de su propiedad, lo que la sentencia aportada declara no acreditada, según la recurrente, modificándose además el número de la finca, que pasa de 8 a 6, lindando derecha entrando con el número 4 e izquierda con otra finca registral, propiedad de la persona que les vendió la finca 7.033 a sus titulares.

Dicha inscripción 10.^a no se practicó en virtud de procedimiento regulado en el Título VI de la Ley Hipotecaria, para subsanar una discrepancia de la realidad registral con la extrarregistral, que implica la notificación a colindantes, sino que se acredita el cambio con un informe técnico y un certificado municipal, sin inscripción de la georreferenciación de la finca, por lo que la descripción es meramente literaria.

Tampoco procedía, como pretende la recurrente, que se hubiera realizado la notificación prevista en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, la cual presupone una rectificación de superficie, que no se daba en el presente caso, pues la finca medía, según Registro 100 metros cuadrados (inscripción 9.^a de la finca 7.033) y sigue midiendo, según Registro, 100 metros cuadrados (inscripción 10 de la finca 7.033).

En cualquier caso, debe reiterarse que la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo.

Por tanto, el recurso debe ser rechazado y la nota de calificación confirmada, respecto al primero de los defectos alegados.

3. Respecto del segundo de los defectos alegados, también procede el rechazo del recurso y la ratificación de la nota de calificación, pues así lo estableció, como dice la registradora en su nota, la Resolución de este Centro Directivo de Dirección General de 20 de julio de 2006, según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

Este criterio ha sido confirmado por reiteradas Resoluciones, como las de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013, 10 de mayo de 2018, 4 de septiembre, 25 de octubre y 29 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2020, en virtud de las cuales resulta que una instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador, por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

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, 12 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.