

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18525 *Resolución de 11 de octubre 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 Albuñol, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don A. M. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Albuñol, don Javier Herrero Manzano, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

Hechos

I

Mediante escritura de manifestación y adjudicación de herencia y ampliación de obra se solicitaba la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca objeto de la misma.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albuñol, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 516.

Asiento de presentación: 498 del Diario 85.

Presentado: cinco de mayo del año dos mil veintidós.

Presentante: M. D. A.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: herencia y ampliación de obra nueva.

Número de protocolo: 832/2022.

Notario autorizante: Luis Javier Almansa Moreno-Barreda.

Hechos

Se presenta el 05/05/2022, primera copia de escritura de herencia y ampliación de obra nueva autorizada por el Notario Sr./Sra. Luis Javier Almansa Moreno-Barreda, el día 12/04/2022 con el número de Protocolo 832/2022, habiéndose practicado en este Registro Asiento de Presentación número 498 del Libro Diario 85.

Fundamentos de Derecho

I) Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el 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 del Reglamento para su ejecución.

II) Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción por el/los siguiente/s defecto/s que se estiman subsanable/s:

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que “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 el presente caso, el registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes, por los siguientes motivos:

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, se han recibido alegaciones por parte de uno de los titulares de fincas colindantes con fecha 16 de junio de 2022 con entrada número 729 de este Registro.

2. De las mismas resulta, según las alegantes, que: existe una vivienda de la que son titulares que se encuentra en situación de engalaberno respecto de la que es objeto del expediente. “Que dada la situación de engalaberno entre ambas viviendas y que la base gráfica de catastro sólo expresa en dos dimensiones (...) la parte del techo de la vivienda inferior es el suelo de la que es de nuestra propiedad”. Así mismo, alegan que “la pretensión del instante del proceso de rectificación no es solventar un error en la descripción de su parcela registral, sino apropiarse de la vivienda colindante”.

3. Se acompaña escritura de compraventa de la finca y fotografías de las fachadas de las viviendas en cuestión.

4. De las alegaciones resultan dudas fundadas sobre la posible invasión de finca colindante por la posible existencia de engalaberno que convertiría en común de las dos fincas tanto el suelo como el vuelo de la porción afectada.

Acuerdo

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Albuñol, a dieciséis de junio del año dos mil veintidós El registrador, Fdo: Javier Herrero Manzano (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. D. interpuso recurso el día 22 de julio de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones

Previo. Se hacen las alegaciones desde la limitación que supone no tener traslado de las alegaciones realizadas y la documentación acompañada.

Segundo. Se nos traslada verbalmente que las alegaciones son realizadas por D.^a M. y doña M. M. No consta que las misma sean titulares de ningún inmueble colindante ni registral ni catastralmente.

Tercero. Que el inmueble era de su padre A. M. R., habiéndolo adquirido del abuelo de éste.

Que su padre, en vida permitió que viviera allí el precario su hermana. Al fallecimiento de su padre en 2001, su viuda y sus hijos respetaron que su tío continuara viviendo en una parte el inmueble. Con el tiempo el tío comenzó a tener problemas de salud y sus hermanas (M. y M.) comenzaron a cuidarlo.

D.^a M y D.^a M. tenían la expectativa de “rentabilizar” el cuidado de su hermano apropiándose de sus bienes. Independientemente de lo que pudieran haber hecho con el dinero que pudiera tener, habrán conseguido que se les otorgue una escritura de venta de un inmueble o parte de él, que nunca ha sido del transmitente. Después de esto han ingresado a su hermano (tío de mi representado en una residencia) y pretenden discutir la titularidad del inmueble.

Esta parte tuvo constancia hace unos años de un intento de modificación del catastro, al que esta parte se opuso. Entendemos que ahora estará alegando las mismas cuestiones para dificultar la inscripción de la herencia.

En todo caso, no siendo titular quien realiza las alegaciones, no puede obstaculizar la inscripción, sin perjuicio de que pueda acudir a los juzgados para ejercitar las acciones pertinentes.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de agosto de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40, 42, 198, 199, 200, 209 y 222 de la Ley Hipotecaria; 206 y 209 del Código Penal; 342 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero y 5 de abril de 2022 y 20 de junio de 2022, y las en ellas citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de una finca, se presenta oposición por quienes dicen ser titulares de una vivienda que se encuentra en situación de engalaberno respecto de la que es objeto del expediente.

Alegan que dada la situación de engalaberno entre ambas viviendas y que la base gráfica de Catastro sólo expresa en dos dimensiones (...) «la parte del techo de la vivienda inferior (del promotor) es el suelo de la que es de nuestra propiedad» y que «la pretensión del instante del proceso de rectificación no es solventar un error en la descripción de su parcela registral, sino apropiarse de la vivienda colindante». Y aportan escritura de compraventa a su favor del año 2011 de una finca no inmatriculada y fotografías de las fachadas de las viviendas en cuestión. En dicha escritura de compraventa el vendedor alega como título de adquisición «compra (...) que no se formalizó en documento fehaciente».

El registrador suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida señalando que «de las alegaciones resultan dudas fundadas sobre la posible invasión de finca colindante por la posible existencia de engalaberno».

El promotor recurre alegando, en esencia, que aunque las opositoras aportan escritura de compraventa de un inmueble o parte de él, el vendedor en dicha escritura, que es hermano tanto del padre del promotor, como de las ahora opositoras, nunca ha sido dueño de la finca, y que no siendo tales opositoras titulares ni registrales ni catastrales de ningún inmueble colindante, no pueden obstaculizar la inscripción, sin perjuicio de que puedan acudir a los juzgados para ejercitar las acciones pertinentes.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada

georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «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».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «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». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación

preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado la oposición de determinadas interesadas, que no son titulares registrales de finca alguna, ni titulares catastrales de ningún inmueble. Sí aportan escritura de compraventa a su favor otorgada por el hermano del causante del promotor del expediente que dice haber adquirido la finca por compra a éste, sin haberse formalizado en documento fehaciente.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «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».

En el presente caso, como se ha indicado, las opositoras no son ni titulares registrales de finca alguna, ni alegan ni acreditan ser titulares catastrales de ningún inmueble colindante. Y el título de propiedad que aportan (escritura de compraventa a su favor) está otorgado como vendedor por quien tampoco alegó ni acreditó ser titular registral ni catastral de finca ni inmueble algún, ni tener ningún título de propiedad de su previa adquisición.

Por todo ello, si a la debilidad del título de propiedad invocado por las opositoras, se le añade la inoponibilidad frente a tercero de los títulos de propiedad no inscritos debidamente, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a las opositoras, sino al contrario, favorables al promotor del expediente, la calificación registral negativa, que solamente se fundamenta en la existencia de esa oposición tan frágil documentalmente, ha de ser revocada, y estimado el recurso, sin perjuicio del derecho de las opositoras a acudir a los tribunales de Justicia para combatir la inscripción que eventualmente se produzca de la georreferenciación de la finca del promotor.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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