

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13800 *Resolución de 30 de mayo de 2024, 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 Archidona, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don E. A. M., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Juan Guerrero, SLU.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Archidona, don Miguel Román Sevilla, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

Hechos

I

Modificando peticiones anteriores calificadas negativamente, con fecha 20 de septiembre de 2023 se aportó al Registro de la Propiedad de Archidona por don E. A. M., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Juan Guerrero, SLU.», una tercera instancia en la que solicitaba la inscripción de una nueva representación gráfica alternativa para la finca registral número 11.533 del municipio de Archidona, con informe de validación gráfica catastral.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Archidona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Promotor: Construcciones Juan Guerrero SLU.

Presentante: D. E. A. M.

Visto por don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de esta Ciudad de Archidona, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1816/2023, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, se refiere a la instancia privada suscrita por don E. A. M. en representación de Construcciones Juan Guerrero, SLU. con firma ratificada en presencia del mismo Registrador el 13 de julio de 2023, como titular de derechos inscritos sobre la finca registral 11.533 del municipio de Archidona, mediante la que solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral informada por el Técnico Agrícola D. C. M. C. con CSV (...) y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, presentada las 10:05 horas del día 13 de julio de 2023, asiento 179 del Diario 133.–

Con fecha veintiocho de Julio del año dos mil veintitrés se calificó negativamente, quedando prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, habiéndose practicado la última notificación prevista en el artículo 322 del mismo texto legal el uno de agosto siguiente.–

Con fecha ocho de Agosto de dos mil veintitrés, para subsanar el defecto advertido, se presenta instancia privada solicitando la inscripción de una nueva representación gráfica alternativa, acompañando informe de medición con informe de validación gráfica catastral con CSV (...).–

Con fecha veintiocho de Agosto de dos mil veintitrés, se notificó comunicación sobre subsanación de defectos, de la que se desprende que la calificación negativa notificada el uno de Agosto de dos mil veintitrés se mantenía, al no quedar subsanados todos los defectos contenidos en la misma.–

Con fecha veinte de Septiembre del año dos mil veintitrés se presentó nueva instancia acompañando informe de medición con informe de validación gráfica catastral con CSV (...).

Con fecha nueve de Octubre del año dos mil veintitrés se inició la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el curso del citado procedimiento, se han formulado alegaciones por:

A) La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que incorpora un plano georreferenciado del dominio público viario (Carretera [...]) del que resulta claramente que la representación gráfica propuesta invade el dominio público viario.

B) Doña J. M. J., titular registral de la finca colindante 11.532, en el sentido de oponerse a la inscripción propuesta por suponer invasión de su finca registral. Acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma a juicio de quien suscribe.

Fundamentos de Derecho:

Dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que:

“La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.”

A su vez, el Artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone que:

“La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.”

En el presente caso, nos encontramos con:

a) La afirmación y acreditación por la Administración Pública de que la representación gráfica propuesta invade el dominio público, por lo que no es posible la inscripción de la misma.

b) La alegación de un colindante privado sobre invasión de su finca registral, alegación suficientemente fundamentada a juicio de quien suscribe al existir coherencia entre la descripción registral de su finca y la representación gráfica aportada.

Por tanto, es preciso:

1. En relación con el dominio público: aportar una nueva representación gráfica alternativa que no invada el mismo, según los planos georreferenciados aportados por la Administración.

2. En relación con el colindante privado: aportar una nueva representación gráfica alternativa que no invada su finca, o bien, alcanzar con el mismo un acuerdo de deslinde, ante Notario o Registrador, lo que supone inscribir la representación gráfica de ambas fincas.

Todo ello de conformidad con los preceptos ya citados, así como los artículos 348, 349 y 350 del Código Civil; 33 y 132 de la Constitución Española.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los 60 días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogadas hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

No practicar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación de las circunstancias expresamente consignadas en los antecedentes de hecho de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 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. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva, prevista en el artículo 42.9 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.

Contra el presente acuerdo de calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a del Registro de la Propiedad de Archidona, a día veintisiete de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. A. M., en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Juan Guerrero, SLU.», interpuso recurso el día 27 de marzo de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Que mediante instancia realizada por quien suscribe el presente escrito y en según la representación que ostento, el pasado día 13 de junio de 2023, con ratificación de firma ante el Registrador al que me dirijo, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral no 11.533 del término de Archidona, solicitando que se inicie el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para lo que acompaña informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, con CSV: (...), elaborado por el Técnico en Topografía d. C. M. C.

Segundo. Con fecha 1 de marzo del presente se recibe Calificación Negativa de la inscripción solicitada, en base a las siguientes Alegaciones:

1.^a La Consejería de Fomento, Articulación del y Vivienda, que incorpora un plano georreferenciado del dominio público viario (Carretera [...]) del que resulta claramente que la representación gráfica propuesta invade el dominio público viario.

2.^a Doña J. M. J., titular registral de la finca colindante 11.532, en el sentido de oponerse a la inscripción propuesta por suponer invasión de su finca registral. Acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma a juicio del Sr. Registrador de la Propiedad de Archidona.

Tercero. Que, en relación a la primera de las alegaciones presentada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, donde se indica que se invade el dominio público viario, concretamente la carretera (...), esta parte no tiene nada que manifestar al respecto por estar totalmente conforme con la rectificación que presenta dicha Administración en base al plano georreferenciado que presenta, por lo que se solicita al Sr. Registrador que se incorpore la alteración presentada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Cuarto. En relación a la segunda de las alegaciones realizada por doña J. M. J., titular registral de la finca colindante 11.532, esta parte manifiesta su total disconformidad ya que es a diferencia de la apreciación realizada por el Sr. Registrador, la descripción registral que presenta, correspondiente a la finca de su titularidad y que según la nota simple (...), tiene una cabida de cinco áreas, cuarenta y nueve centiáreas y treinta y un decímetros cuadrados, es decir 549,31 m², cuando el documento que acompaña en dicha alegación para justificar sus argumentos, representación gráfica georreferenciada de su propia finca, se corresponde con la referencia catastral 66861911UG7066S0001HM, (...) en el que se puede comprobar que la superficie de dicha parcela es de 2.872 m², nada que ver con los 549,31 m² que le corresponden a la finca registral 11.532 de doña J. M. J., por tanto, dicha alegación no puede tenerse en cuenta ya que la documental que aporta no se corresponde con su titularidad.

Quinto. Motivo más que suficiente para acreditar lo que se expone en el hecho anterior, es que en la descripción registral de la finca cuya inscripción de la representación gráfica se pretende, deja claro que uno de los linderos es la carretera general (...), sin embargo, si fuera correcta la representación gráfica georreferenciada que aporta la Sra. M., no existiría dicho lindero, y todo ello es porque la actual referencia catastral que se corresponde con la finca de su titularidad no es correcta.

Fundamentos de derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.

Artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

Artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

Resolución de 7 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, 17 de octubre de 2014, entre otras más.

Por todo lo expuesto,

Al Registrador de la Propiedad de Archidona,

Solicito: que teniendo por presentado este escrito con sus documentos acompañados, se sirva admitirlos, tener por formulado recurso contra la calificación registral negativa, revoque y deje sin efecto la referida calificación registral, procediendo a la inscripción a que dicha calificación se refiere, con la modificación que alega la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda».

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de abril de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía, constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«Reitero los Fundamentos de Derecho señalados en la nota de calificación y en relación con el escrito de recurso, entiendo preciso aclarar las siguientes cuestiones:

1. Sostiene el recurrente que la representación gráfica alternativa que ha sido objeto de calificación negativa es la identificada con el CSV QH(...)1A9. Sin embargo, como ya ha quedado expuesto, la representación gráfica que fue objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, consecuentemente, fue calificada negativamente, es la identificada con el CSV TY(...)CE4. Así se explicó claramente en la nota de calificación objeto de recurso.

2. Pretende el recurrente que se rectifique la calificación y, en cuanto a la alegación formulada por la Consejería de Fomento, el Registro rectifique de oficio su propia representación gráfica para lograr la inscripción, lo cual es contrario al principio de rogación y al propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Sostiene el recurrente que, en cuanto a la segunda de las alegaciones, la representación gráfica aportada por el colindante (2.872 metros cuadrados) no es coherente con su propia finca registral (549,31 metros cuadrados). Sin embargo, la representación gráfica aportada por el colindante tiene un área de 702,20 metros cuadrados. Este extremo es conocido por el recurrente ya que bajo el asiento 214 del Diario 134 solicitó la expedición de certificación registral de las alegaciones presentadas,

la cual fue expedida con fecha 7 de marzo de 2024 y se adjunta como "Certificación alegaciones".

4. En resumen: el interesado ha tratado de inscribir su representación gráfica hasta en tres ocasiones, con tres representaciones gráficas distintas (que han ido disminuyendo su superficie a medida que desde el Registro se le planteaban objeciones consistentes en la evidente invasión de fincas colindantes); el interesado, en el escrito de recurso, formula conscientemente afirmaciones inexactas y que pueden llevar a equívoco el Centro Directivo; y, por último y más importante, el interesado pretende la inscripción a su favor a pesar de que el propietario colindante ha formulado alegaciones, ha aportado un plano georreferenciado para justificarlas, y la propia descripción registral de esta finca colindante consagra la existencia de una servidumbre de paso que ha sido objeto de reiterado desprecio por el interesado en sus sucesivos escritos y representaciones gráficas».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la ley Hipotecaria, y la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015.

1. El registrador, tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constado oposición de terceros, califica negativamente la pretensión de inscribir la georreferenciación alternativa de una finca, por constar «la afirmación y acreditación por la Administración Pública de que la representación gráfica propuesta invade el dominio público» y «la alegación de un colindante privado sobre invasión de su finca registral, alegación suficientemente fundamentada a juicio de quien suscribe al existir coherencia entre la descripción registral de su finca y la representación gráfica aportada».

El promotor y ahora recurrente alega, en esencia, «estar totalmente conforme con la rectificación que presenta dicha Administración en base al plano georreferenciado que presenta», pero que «en relación a la segunda de las alegaciones realizada por doña J. M. J., titular registral de la finca colindante 11.532, esta parte manifiesta su total disconformidad ya que (...) el documento que acompaña en dicha alegación (...) se corresponde con la referencia catastral 66861911UG7066S0001HM, (...) la superficie de dicha parcela es de 2.872 m², nada que ver con los 549,31 m² que le corresponden a la finca registral 11.532 de doña J. M. J., por tanto, dicha alegación no puede tenerse en cuenta ya que la documental que aporta no se corresponde con su titularidad».

2. De lo expuesto se deduce que sólo es objeto del presente recurso la disconformidad del recurrente con la oposición formulada por la titular registral de la finca colindante, registral 11.532.

En el presente caso, la georreferenciación alternativa que se pretende inscribir para la finca 11.533 del promotor es la que resulta del informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación TY(...)CE4 y que se corresponde con el siguiente recinto dato de alta en la capa «presentaciones» del geoportal registral accesible en geoportal.registradores.org, con una superficie de 14.813,62 metros cuadrados. (...).

3. La oposición contra dicha pretensión la formula la titular de la finca 11.532. Según la nota de calificación recurrida, dicha opositora «acompaña para justificar sus argumentos representación gráfica georreferenciada de su propia finca, coherente con la descripción registral de la misma a juicio de quien suscribe».

Pero en la nota de calificación recurrida no consta, ni de modo directo, ni por remisión a ningún otro documento, cuál sea esa georreferenciación que invoca la opositora, ni cuál sea la descripción registral de la finca de la opositora que el registrador estima coherente con dicha georreferenciación.

Por tanto, la nota de calificación negativa resulta insuficientemente fundamentada, y en sí misma causa indefensión al recurrente, ya que se remite a unos datos que el registrador dice considerar «coherentes», pero que no explicita en modo alguno, por lo que hace imposible que este Centro Directivo pueda analizar si, efectivamente, existe

esa supuesta coherencia, y si la oposición formulada tenía la entidad y apariencia de verosimilitud suficiente para poder justificar una calificación negativa como la que es objeto del presente recurso, o si, por el contrario, como alega el recurrente, «la documental que aporta [la opositora] no se corresponde con su titularidad».

4. Como dijo la Resolución Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015, «cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como el inicio y conclusión de su tramitación, así como la remisión y recepción de notificaciones o edictos, comparecencias, alegaciones, acuerdos, etc., se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación».

Por ello, en el presente caso hubiera bastado que la nota de calificación hubiese adjuntado la certificación que contenía tal alegación, o, si tal certificación se hubiera firmado electrónicamente, que hubiera expresado al menos el código seguro de verificación con el cual podía accederse a su contenido íntegro.

Pero lo que no es admisible es que el registrador fundamente su calificación en una oposición que el registrador dice ser «coherente» a su juicio, pero cuyo contenido no se le da a conocer en ese mismo momento al promotor, causando por tanto indefensión al promotor a la hora de recurrir contra dicha calificación, y haciendo imposible que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre el fondo del asunto con suficiente conocimiento de causa.

5. No obsta a lo anterior el hecho de que, en el presente caso, el registrador afirma en su informe que «el recurrente (...) solicitó la expedición de certificación registral de las alegaciones presentadas, la cual fue expedida con fecha 7 de Marzo de 2024», es decir, con posterioridad a la nota de calificación de fecha 27 de febrero de 2024 que es el objeto del presente recurso, y que, por tanto, obliga a considerar que dicha nota de calificación en sí misma estaba insuficientemente fundamentada.

Por tanto, así como según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma», así también, en la resolución del recurso no pueden ser tenidos en cuenta documentos que el registrador adjunte a su informe pero que no formaban parte directa ni indirecta de la nota de calificación recurrida.

6. Además, aunque hipotéticamente tal certificación registral acompañada ahora al informe pudiera ser tomada en consideración, en lo que aquí interesa, sólo se dice lo siguiente:

«Certifico: Que ha sido aportado plano levantamiento planimétrico a escala 1/400, suscrito por don F. J. A. C., Técnico Superior en D.P.U.O.P., colegiado (...) del CODTA, de una parcela ubicada en la carretera (...), T. M. de Archidona con referencia catastral 6861911UG7066S0001HM, verificable en el Servicio Web <https://www.registradores.org/csv>, siendo el Código Seguro de Verificación (CSV) 22(...) 50C, además copia del cual adjunto a la presente.—»

Pero no expresa la identidad de la persona que formula oposición al amparo de dicho plano, ni la identidad ni descripción de la finca registral con la que supuestamente se corresponda tal plano y que pudiera resultar invadida, ni en qué medida lo sea, por la georreferenciación pretendida por el promotor. Por lo tanto, además de que este Centro Directivo no puede basar su resolución en documentos aportados tardíamente en el informe, pero no en la nota de calificación recurrida, resulta imposible que este Centro Directivo pueda apreciar si la «coherencia» que el registrador apreció a su juicio, y sobre la que basó su calificación negativa, existe o no.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador por no estar suficientemente fundamentada, al remitirse a unos datos que no se expresaban en dicha nota, ni de modo directo ni indirecto.

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, 30 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.