

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15313 *Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Telde, a que se declare la nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. M. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Telde, don Rafael Robledo González, a que se declare la nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Telde por doña E. M. R. se solicitaba la expedición de certificación interesando «informe del topógrafo del Registro de la Propiedad» acerca de la finca registral número 99.983 de la Sección Tercer del Registro de la Propiedad de Telde, la cual fue formada por segregación de la finca número 16.910 de la Sección Tercera del citado Registro, en virtud de escritura otorgada el día 27 de noviembre de 1984, acompañada de acta complementaria de fecha 10 de noviembre de 2023, a la que se incorporaba informe de validación gráfica catastral, solicitando certificación del mismo o, en su defecto, la identidad del autor del referido informe.

II

Presentada el día 14 de marzo de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Telde, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N. Ref.: 1864/2024.

Con fecha 14/03/2024, ha sido presentada en este Registro solicitud de certificación suscrita por doña E. M. R., con el número de asiento 1438 del diario 104, y previa calificación de la misma y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, procede suspender su expedición por el defecto, que seguidamente se dirá:

No es posible expedir la certificación por no estar previsto los extremos solicitados en ningún precepto de la Ley y Reglamento Hipotecario.

La inscripción a que se refiere la solicitud se ha practicado de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en virtud de escritura otorgada el día veinte de noviembre del año mil novecientos ochenta y cuatro, ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, Don Ángel Prieto Lorenzo, número tres mil ochocientos sesenta y cuatro de protocolo, a la que acompaña Levantamiento Planimétrico expedido el día uno de noviembre de dos mil veintidós por don R. D. Q., Ingeniero Técnico en Topografía, cuya firma ha sido debidamente legitimada por el Notario autorizante de la citada Acta Complementaria, y que acredita la superficie actual de esta finca, así como sus coordenadas georreferenciadas, e Informe de Validación Gráfica Alternativa de fecha diez de noviembre de dos mil veintidós.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura.

Contra la anterior calificación (...)

Se prorroga el plazo del asiento de presentación durante el plazo de sesenta días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria

Por no haberse solicitado no se ha tomado anotación preventiva de suspensión.

Y de conformidad con todo ello, se suspende la inscripción del precedente documento.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Robledo González registrador/a de Registro Propiedad de Telde a día veintiuno de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. M. R. interpuso recurso el día 19 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Digo:

Que notificada con fecha 21 de marzo de 2024, resolución del Registro de la propiedad de Telde imposibilidad de poder certificar por centrar sus alegaciones en los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecario, en virtud de la cual se suspende la inscripción del precedente documento, por medio del presente escrito interpongo recurso en vía gubernativa contra la calificación de la Inscripción en virtud de escritura otorgada el día 27 de noviembre de 1984 a la que acompaña acta complementaria de fecha 10 de noviembre de 2023 en el que el Ingeniero Técnico den [sic] Topografía D. R. D. Q. lleva a público el levantamiento Planimétrico con un informe de Validación Gráfica Alternativa negativo por ser contraria a derecho, el cual baso en las siguientes Alegaciones:

Primero. Inscripción de parcela rústica con número registral 99.983.

Que habiéndose entregado a mi mandante en fecha 1 de marzo de 2024, con arreglo al cual se adjudican D. L. y D. G. R. con carácter privativo, por mitad e iguales partes indivisas, y que es motivo de inscripción 1.^a de la finca 99.983 de la sección 3.^a del Registro de la Propiedad de Telde un trozo de tierra de labor, labradías, arifes y laderas de diecisiete mil doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (17.255 m²) conforme a la escritura pública de 20 de noviembre de 1984, de la que se acompañó un acta complementaria otorgada el día 5 de diciembre de 2022 en el que se incorpora un levantamiento Planimétrico expedido el día 1 de noviembre de 2022 por D. R. D. Q., considerando el Título objeto de Nulidad porque dicho levantamiento planimétrico no se ajusta a la realidad del terreno ni de sus edificaciones/industria, oficinas, arrendamientos, pista de bloques y bovedillas, y demás accesorios, la escritura pública de 1984 por la que se inscribe es de arifes y es a en pago parcial del haber hereditario. No se ha heredado ni los solicitantes han querido dividir la herencia de D. J. R. A. y D.^a C. V. A.

De ahí que se desglose sucintamente las circunstancias por la que asombra el Levantamiento Topográfico y de las manifestaciones de los interesados ante el Sr. D. Miguel Ramos Linares del Ilustre Colegio de Notarios de Las Palmas, con independencia su exposición posterior, estas son causas suficientes para la nulidad de pleno de la inscripción:

I. El levantamiento Planimétrico de D. R. confunde al Sr. Registrador de la Propiedad y al Sr. Notario con los metros cuadrados de la parcela de diecisiete mil doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (17.255 m²) como en sus lindes, siendo que en la escritura pública de 1984 son distintos. Además, que la finca matriz tiene más de 32 hectáreas y ella existen arifes en toda la finca matriz y existían cuando los dos interesados extrajeron picón.

II. Que la propia certificación Gráfico Alternativo de fecha 10 de noviembre de 2022 del Catastro, es de resultado negativo y en ella se describen edificaciones. En la escritura pública de 1984, no existen edificaciones/industria, oficinas ni

accesorios y éstas son anteriores al año 1.984 revistiéndose de legalidad una de las parcelas industriales que existe dentro de la finca matriz (Existe dicha Industria desde el año 1975). Que ésta es parte del total del haber hereditario de D. J. R. H. y D.^a C. A. V. que puede rondar (sic), aproximadamente los 5.000.000,00 euros. Distinto de lo que en verdad se adjudican 17.225 m² de arifes, convertidos en euros, valorados en 100.859,00 euros.

III. Que en el informe que se acompaña al Acta complementaria, dice segregada la parcela. Sin embargo, a esta parte le consta y según certifica el Excmo. Ayuntamiento de Telde que a ellos no le consta segregación alguna a nombre de los interesados ni cuando en su momento se consultó a este propio Registro de la Propiedad, constaba nada a nombre de los interesados. Es decir; los interesados se han saltado este trámite para que esta parte no pudiera oponerse a la misma. Y, además, de haberse efectuado es con posterioridad, siendo el Ayuntamiento de Telde sabedor de la legitimidad y propiedad de la parcela/industria, y de los contratos de arrendamientos y licencias de apertura que consta sobre ella. Pero, además, se le han presentado desde el año 2021 más de 8 escrito en referencia a las licencias de aperturas otorgada en la parcela en cuestión de la que tenemos referencia que la primera fue otorgada en el año 1983. Por tanto, y a la razón, de lo que expone en la propia escritura por la que inscriben no puede ser la misma y el Ayuntamiento no se pronuncia de ahí –el silencio administrativo–.

IV. Otro hecho relevante y que no se ha tenido es que la parcela georreferenciada por el Ingeniero Técnico en Topografía [sic], es, sin género de dudas, que en la escritura de 1984 no consta ubicada donde lo hace, ni por ningún lado existe ni anexada georreferencia por la que pudo decir que su ubicación es la que señala sin dudarlo encima de una industria que data desde el año 1975 y además es que estaba arrendada y la escritura de 1984 dice literalmente en el apartado D) al que denominan “situación arrendaticia” en la cláusula que dicen “ortogan [sic]” se puede leer literalmente: “la finca objeto de adjudicación no se halla arrendada ni cedida en aparcería, ni se ha hecho uso, dentro de los seis años anteriores al presente contrato (...)”. Desde este instante se deja dicho que la Industria donde se ubica la georreferencia D. R. D. Q. empezó a construirse por su dueño, abuelo de mi mandante, D. J. R. H. en 1972 y se arrendó por primera vez en el año 1975 y, entre otras empresas, a: la entidad Precasa, Prefabricados Canarios S.A., entidad Delsua, S.L. y entidad Transportes Velázquez e hijos S.L., (cuyo contrato a día de hoy sigue vigente). De ahí una de las causas de la nulidad la inscripción [sic] del título, con independencia de las acciones legales que se puedan tomar con el Ingeniero topógrafo.

V. A todo ello, los solicitantes no dicen que la parcela/industria se encuentra arrendada a “Transportes Velázquez e hijos, S.L.” y que existe un contrato firmado el 1 de julio de 2010 en el que ellos mismos firman junto a sus dos hermanas, es decir, en el contrato se puede leer que: de un lado; los hermanos R. A. (D. L., D. G., D.^a M. E. y D.^a M. I.) arrendadores, y de otro; el representante legal de la empresa (Transportes Velázquez e Hijos, S.L.) arrendatarios, reconociendo con sus firmas una cabida de diecisiete mil doscientos veinticinco metros cuadrados (17.225 m²) treinta metros cuadrados, menos que la del informe, y, además, se reconoce dentro de ella que existen edificaciones, oficinas y otros accesorios. Sí, firmaron los dos interesados ese contrato, por tanto, nuevamente llevaron a confusión al Sr. Notario ya que seguramente no le cuenta este hecho de suma importancia y, que, por supuesto, deja ver del actuar de los interesados y de la nulidad de pleno Derecho de la inscripción del Título.

V [sic]. Pero, es que, además, los interesados no dicen que desde el año 2020 se lleva intentando un acuerdo para la división de la herencia y una de las parcelas es la industria que entraban en el acuerdo es la que está sujeta a contrato de arrendamiento de 1 de julio de 2010, arrendada desde el año 1975 en donde existe un licencia de apertura expedida por el ayuntamiento de Telde del año 1983, que no han segregado, de las que son propietarios y legítimos herederos de ella y la que suscribe y todos mis hermanos R. A. en su cuota de participación en la herencia de D. J. R. H. y D.^a C. V. E.

VI. (...).

Segundo. Registro de la Propiedad.

Que presentado en tiempo y forma el título en el Registro de la Propiedad escrito para completar la certificación con la escritura pública de 1984, acta complementaria de fecha cinco de diciembre del 2022, y demás documentación relevante para no generar indefensión a esta parte conforme al artículo 24 de la Constitución Española, se nos notifica el 21 de marzo del 2024 escrito de suspensión de la inscripción para que se procediera contra la anterior calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia, para contener sobre la validez o nulidad del título pudiendo interponer recurso gubernativo en el plazo de 30 días desde su notificación, solicitando la nulidad de la inscripción del título.

Tercero. Antecedentes de hecho.

Ciertamente, esta parte no puede más que manifestar su desacuerdo con las decisiones tomadas.

Baste decir que el 1 de noviembre de 2022 se levanta planificación por la "Cartoplan Canarias Ingeniería Técnica Topográfica" y redactadas por el Ingeniero D. R. D. Q., cálculo de superficie, segregación y georreferencia de la finca 16.910 en el término municipal de Telde en la finca matriz a la que denominan "finca (...)" que elevan a público mediante acta para completar la descripción de una finca a través del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha 5 de diciembre de 2022.

Decir por la importancia que tiene para este recurso, que el Sñr. [sic] Registrador de Telde no entrega dicha acta complementaria, pero mi representada tras demostrar su legitimidad en la parcela objeto de este recurso, sí hace el Sñr. [sic] Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Las Palmas entregando segunda copia y/o testimonio/ legitimación de la misma, con fecha 11 de abril de 2024, al igual [sic] que la escritura pública de 1984 ni ninguna otra documentación relevante al respecto.

También por su relevancia hay que matizar que en dicha acta complementaria el Notario D. Miguel Ramos Linares y conforme a su literalidad, señala que es una parcela rústica de arifes:

"Rústica.—Trozo de tierra de labor, labradías, arifes y laderas, sito donde llaman (...), en el término municipal de Telde.

Superficie.—Diecisiete mil doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados (17.255 m²).

Linderos.—Norte, Sur y Poniente, con resto de la finca matriz de la cual se segregó; Naciente en parte con resto de la finca matriz de la cual se segregó en parte con carretera que conduce a (...) por donde tiene su acceso."

Y, sigue argumentando:

"Primero. Me requieren (...)

(...) Asevera/n el/los requeriente/s, bajo su responsabilidad y bajo pena de falsedad en documento público, la certeza de los hechos expuestos (...). Con todo y por lo expuesto en el Acta Completaría es que tanto el Ingeniero Topógrafo como así, los interesados prestaron a confusión al Sñr, [sic] Notario y al Sñr, [sic] Registrador de la Propiedad con el levantamiento Planimétrico expedido el día 1 de noviembre de 2022 por D. R. D. Q."

Cuarto. Detrás de dicho levantamiento Planimétrico expedido el día 1 de noviembre de 2022 por D. R. D. Q. solamente se limitó a efectuar una medición, según linderos indicados por el solicitante. que no son los mismo que en la escritura de 1984 (D. L. R. A.), sí, por linderos indicados por el solicitante y consultados en documentación, entendemos que, aportada por el Solicitante, si no, no se entiende su actuación.

Sobran explicaciones si se hubiera efectuado una visita ocular a la zona en cuestión y una investigación por Grafcan. Con ello y con todo, sería suficiente para saber que donde ubicó D. R. D. sus cálculos de superficie y las georreferencias es sobre una

industria que lleva arrendada a diferentes empresas desde el año 1975 (entidad Precasa, Prefabricados Canarios S.A., entidad Delsua, S.L. y entidad Transportes Velázquez e hijos S.L., cuyo contrato a día de hoy sigue vigente) y que existen y existían parcelas que igualmente tenían los mismos lindes y que ahora tiene privatizado en contra de los hermanos M. R. la empresa "Hoya Aguedita, S.L." de la que es apoderado D. L. R. A., uno de los interesados en la inscripción.

Como tampoco hizo caso que en la Escritura Pública de 1984 no hay incorporado ninguna descriptiva y gráfica que ubique los arrifes donde lo hace D. R.

Ni tampoco se solicitó al Ayuntamiento que certificara si el terreno que dicen se ha segregado en la Escritura Pública se ha realizado con las advertencias legales a los perjudicados, coherederos y colindantes de esa parcela ni tampoco el Registro de la Propiedad al haber una parcela segregada de la que son propietarios los Hermanos M. R. en su parte alícuota. Pero, lo significativo es que esta parte si lo ha hecho y el Excmo. Ayuntamiento de Telde dice no haber segregación alguna solicitada por D. L. y D. G. R. A.

Es más, no examinó de la documentación que D. L. R. A. le proporcionó, sino, omitió, que era proceder habitual entre los hermanos hacerse entre ellos contratos de segregaciones parciales a cuenta del Haber hereditario, como el que se le hizo a su otra hermana D.^a M. I. R. A. para cuando se heredase se adjudicara una casa chalet y diez mil metros cuadrados (10.000 m²) rústico a cuenta del haber hereditario, es decir, lo mismo que hicieron D. L. y D. G. pero no, donde los ubica D. R. Estos hechos son demostrables y se harán en el momento que procedan.

Cómo tampoco, le comentó el interesado que se lleva negociando la división de la herencia con sus abogados desde el año 2020 y que la parcela/industria de esta queja era una de las propuestas puesta en la negociación.

No observó, que D. L., D. G. y D. J. desde antes de la escritura pública de 1984 se dedicaban a la extracción de picón y áridos. Ni que a día de hoy tiene D. L. R. A. arrendado 109.000 metros cuadrados con la empresa "Hoya Aguedita, S.L." ni que actualmente tiene cogido más de 130.000 metros cuadrados para su empresa ni que tienen una condena los dos solicitantes por delitos medio-ambiental por extracción de picón en dicha zona.

Tercero. Pero más grave si se puede, es que actualmente dicha empresa "Finca Hoya Aguedita, S.L." tiene salida a la carretera que conduce de Las Palmas a Telde, pero lo que más asombra y desgarrar de todo esta levantamiento Planimétrico es que la parcela que deslinda D. R. si nos ajustáramos a su nuevo planeamiento y linderos, la parcela que él georreferencia linda con esa carretera de uso exclusivo y privado de la empresa "Finca Hoya Aguedita, S.L.", linda con la parcela que describe en su Levantamiento D. R. Que, además, linda con serventía al servicio de la Finca, que linda con la pared inferior de la casa chalet al servicio de los dueños de la finca y linda con la parcela agraria y en su mismo frontis linda con la carretera de entrada principal de la finca y, por último, que linda con la carretera de salida Las Palmas-Telde. Ese sería el lindero real y ajustado a derecho de la parcela del que modificó sus lindes en el informe de levantamiento topográfico D. R. (...)

Cuarto. A quienes suscriben no le es fácil discernir la verdadera causa en la que la entidad supra mencionada y su topógrafo D. R. D. fundamentará su actuación. Particularmente se piensa que ha actuado de forma Negligente e irresponsable.

La tercera, que tanto D. L. como D. G. son arrendadores junto con mi madre M. E. y su hermana M. I., por ende, reconocen que es una parcela distinta a la de la Escritura de 1984 objeto del levantamiento topográfico de D. R.

La cuarta, que D. R. establece distintos linderos a los que constan en la escritura pública de 1984, ya que la escritura de 1984 establece que linda con carretera principal de entrada a la finca y D. R. establece que linda con la (...), es decir, si ajusta lindes deber ajustarse a la realidad fáctica del terreno y no a lo que el solicitante le puede reproducir y documentar en su beneficio (...).

Quinto. Pese a lo ya expuesto es que D. R. en su informe certifica que en referencia a la petición lo hace por interés de D. L. R. A. y en representación de su

hermano J. R. A. Y, lo que aquí interesa es que D. J. R. A. lleva muerto más de 20 años, por tanto, D. L. no puede representar al difunto.

Pero es que lo peor de todo, es que asegura que anexa certificación registral de 21 de junio de 2022 y, una vez, el notario D. Miguel Ramos Linares, reconoce a esta parte su legitimidad entrega, acta para completar la descripción de una finca a través del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria de fecha 8 de diciembre de 2022 no se aporta certificación registral alguna, salvo que demuestre D. R. la veracidad de ese hecho esta parte no puede sino negar su existencia.

A las que le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho.

Competencia.

Las calificaciones e inscripciones del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la forma y según los trámites previstos, con arreglo a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

Procedimiento.

En cuanto al procedimiento, y al amparo del artículo 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, habrá que tener presente que el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada; debiendo el titular del Registro que calificó expedir recibo acreditativo o, en su caso, sellar la copia que se le presente.

El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizará la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.

La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar.

Legitimación.

Están legitimadas, con arreglo a lo establecido en el apartado a) del artículo 325 de la Ley Hipotecaria la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

En cuanto al fondo.

Con arreglo en la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación e inscripción del Registrador de la propiedad, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad: Que tenga por presentado este escrito con los documentos acompañados, lo admita, tenga por interpuesto por D.^a M. E. M. R., mayor de edad, con de DNI (...) recurso en vía gubernativa contra la Inscripción del Registrador y sea declarada nula de pleno Derecho de su inscripción por el título se instó, y para el caso de que el Registrador no rectifique la calificación en tiempo y forma, accediendo a su inscripción en los términos solicitados, y en consecuencia mantenga la calificación, se solicita que forme expediente con arreglo a derecho y que en tiempo y forma lo remita a la Dirección General de los Registros y Notariado; por lo que efectuada la remisión solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que resolviendo de forma expresa el recurso planteado estime en su totalidad lo alegado en defensa de mi legítimo interés en el cuerpo del presente escrito, y en consecuencia dicte resolución acordando no ha lugar a la inscripción del título en el Registro de la Propiedad de n.º 1 de Telde por su nulidad.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 199, 201 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 112 y 342 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2004, 4 de enero, 12 de febrero, 2 y 7 de marzo y 22 de julio de 2005, 14 de enero, 23 de junio y 2 de agosto de 2006, 14 de marzo de 2007, 29 de mayo de 2008, 8 de mayo y 6 de septiembre de 2013, 26 de septiembre de 2014, 19 de enero y 17 de septiembre de 2015, 20 de abril, 2 de septiembre y 14 de noviembre de 2016, 7 de septiembre de 2017, 21 de marzo de 2018 y 11 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril y 28 de julio de 2022, 23 de febrero y 12 de mayo de 2023 y 8 y 11 de enero y 9 de abril de 2024.

1. El presente recurso tiene por objeto la denegación de una expedición de certificación y la solicitud por la recurrente de declaración de nulidad de pleno derecho de una inscripción de segregación y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada.

En concreto, la registral 99.983 de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Telde se formó por segregación de la finca 16.910 de la Sección Tercera del citado Registro, en virtud de escritura otorgada el día 20 de noviembre de 1984 por notario de Las Palmas de Gran Canaria, con el número 3.864 de protocolo, acompañada de acta autorizada con fecha 5 de diciembre de 2021 por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Miguel Ramos Linares, número 2.863 de protocolo.

La inscripción se practicó en virtud de terminación, con resultado positivo, del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de una representación gráfica alternativa.

Solicitada certificación de la finca en la que se interesaba informe del topógrafo del Registro de la Propiedad, e indicación de la identidad del firmante de dicho informe en caso de no existir informe de validación gráfica catastral, el registrador, deniega la expedición de la certificación por no estar previsto en la Ley ni Reglamento Hipotecarios la posibilidad de certificar de los extremos solicitados y pone de manifiesto que la inscripción se practicó en la forma expuesta.

La recurrente, por su parte, realiza una serie de aseveraciones en su escrito de recurso que evidencian, a su juicio, la nulidad de pleno derecho de la inscripción practicada.

2. Solicitada la certificación antes referida sobre los extremos indicados en ella, debe ponerse de relieve que esta Dirección General ya se ha manifestado en diversas ocasiones (vid., por todas, Resoluciones de 20 de abril y 14 de noviembre de 2016) sobre la cuestión de la naturaleza especial del procedimiento registral. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011 señala, entre otras consideraciones al respecto, que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral.

No obstante, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

3. A este respecto, solicitada certificación sobre el Informe realizado por el topógrafo del Registro de la Propiedad, según resulta de la solicitud de publicidad formal calificada, es evidente que no es posible certificar sobre ese extremo, pues no dispone la institución registral de sus propios técnicos topógrafos, ni está prevista legalmente tal posibilidad. Así resulta del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que manifiesta que «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad»; en su defecto, o en aquellos casos en que esté admitida una representación gráfica alternativa, la misma será aportada por los propios interesados, y deberá estar contenida en un archivo GML, cumpliendo los requisitos técnicos establecidos en la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, para lo cual es medio idóneo el informe de validación gráfica catastral, según resulta del apartado primero de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

A la vista de lo anterior, debe compartirse la afirmación del registrador de que no puede certificarse de lo solicitado; sin perjuicio de la posibilidad de emitir publicidad de la representación gráfica inscrita, conforme al artículo 9.b) «in fine» de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento

auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real».

4. Sin embargo, el escrito de recurso no versa sobre la negativa del registrador a expedir la referida certificación, sino que la recurrente solicita que se declare la nulidad de pleno derecho de la inscripción de segregación practicada y, por consiguiente, de la base gráfica de la nueva finca así formada. Por lo tanto, a este extremo deberá ceñirse el contenido de esta Resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

5. Sentado lo anterior, debe recordarse que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Es consolidada la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») acerca de que tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

6. En cuanto al procedimiento y conjunto de actuaciones través de los cuales haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al artículo 199 de esta ley en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales actuaciones cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10 % de la cabida inscrita, 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». Y añade que este concreto supuesto tampoco está dotado de actuaciones previas con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse

practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la realización previa de las actuaciones previstas en este precepto, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Esto es lo que ocurrió precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente en el que, solicitada la inscripción de una escritura de segregación y aportándose representación gráfica alternativa a la catastral de la finca segregada, contenida en informe de validación gráfica catastral, el registrador tramitó el procedimiento regulado en el artículo 199.2 y, previa calificación del título y a falta de oposición por alguno de los interesados notificados en el expediente, acordó la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

7. Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos», basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es en este caso la inscripción de segregación y de la representación gráfica georreferenciada de la nueva finca así creada) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Y respecto de las representaciones gráficas inscritas, debe tenerse en cuenta que, resultando éstas de un informe de validación gráfica catastral de resultado negativo, la finca quedará en estado de «no coordinada», a tenor de lo dispuesto en el apartado primero de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, ello conlleva, según resulta del Anexo I de la citada Resolución conjunta que no se producen los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, salvo que «la representación gráfica alternativa incorporada al folio real haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica».

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento, el mismo se halla bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, declarar la nulidad de las inscripciones practicadas

o la rectificación del Registro, sin contar con el consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial, en su defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.