

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24782 *Resolución de 3 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la actuación del registrador de la propiedad de Iznalloz al practicar la inscripción de la agregación de parte de una finca registral a otra finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. L. O. contra la actuación del registrador de la Propiedad de Iznalloz, don José Rogelio Muñoz Rodríguez, al practicar la inscripción de la agregación de parte de una finca registral a otra finca registral, con la que no está de acuerdo el recurrente.

Hechos

I

Mediante escrito privado suscrito por don J. L. O. el día 2 de julio de 2025, interpuso recurso por silencio del Registro de la Propiedad de Iznalloz ante su solicitud de rectificación de una inscripción practicada. Dicho escrito tuvo su entrada en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 3 de junio de 2025. Manifestaba el recurrente que, como consecuencia de una escritura otorgada el día 22 de septiembre de 1954 por el notario de Iznalloz, don Francisco Fernández, número 455 de protocolo, se segregaron de la parcela catastral número 71 del polígono 24, con referencia catastral número 18133A02400070000TU, que medía 15.527 metros cuadrados y que se correspondía con la identidad de las fincas 4.858 y 4.860 del término de Moclín, que pertenecían a su familia, una superficie de 9.391 metros cuadrados, que se vendió al Ayuntamiento de Moclín, que procedía a agregarla a su finca registral 5.345, que tras la agregación, resultaba con una superficie de 17.632 metros cuadrados, junto con la mitad de la parcela catastral 46 del polígono 24, con referencia catastral número 18133A024000460000TQ.

Como consecuencia de esta operación, en el Catastro se creaba la parcela 292 del polígono 24, con referencia catastral número 18133A024002920001YD, como parte de la finca registral número 12.783 del término de Moclín, como constaba por nota al margen de la inscripción de fecha 19 de junio de 1997, que se daba de alta en el Inventario Municipal de Bienes.

El Registro de la Propiedad de Iznalloz inscribía esta agregación, que, a juicio del recurrente era «inexacta, falsa, imposible, artificiosa, incongruente, interesada y plagada de errores, por tanto, nula de pleno derecho». Por ello, con fecha 25 de junio y 8 de octubre de 2021, se presentaron sendos escritos solicitando la rectificación de oficio de dicha inscripción, por la existencia de una doble inmatriculación, pues parte de dicha finca seguía inscrita a nombre de la abuela del recurrente, doña E. L. L., por lo que solicitaba la subsanación de esa doble inmatriculación de oficio por el registrador competente. Sin embargo, según manifestaba el recurrente, existía una resolución del Ayuntamiento de Moclín, de fecha 20 de julio de 2021, por la que se oponía a dicha solicitud de rectificación y modificación, pues la finca así descrita, era la que figuraba en el expediente relativo a la adquisición de los terrenos del cementerio (...).

A instancias del Registro de la Propiedad, el recurrente presentaba escrito de fecha 28 de marzo de 2022 a la Notaría de Iznalloz solicitando la rectificación de la escritura que provocó el asiento, por la inexactitud cometida, que se contestaba el día 4 de abril de 2022, en el que se ponía a disposición de todas las partes otorgantes de

aquella escritura, que eran quienes debían comparecer para rectificarla, sin que hubiera tenido más noticias de la Notaría.

Ante tales hechos, don J. L. O. interpuso recurso con base en los siguientes Fundamentos de Derecho:

«I.º Derecho aplicable: Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea y demás normativa, coincidentes con la Directivas, Reglamentos... Jurisprudencia.... La Constitución Española de 27/12/1.978; El Estatuto de Autonomía para Andalucía Ley Orgánica 2/2.007 de 19 de marzo; El Vigente Código Civil (CC); La ley 58/2.003 General Tributaria de 17/12 (LGT) y Ley 34/2.015 de 21/09 de Reforma de la LGT y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 520/2.005 de 13 mayo; La referida Ley Hipotecaria (LH) aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1.946 y sus modificaciones como la Ley 13/2015 de 24/06 de Reforma de la LH; Ley 15/2015 de 2 de julio de Jurisdicción Voluntaria Disposición final undécima. Modificación de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado Conciliación ante Registro art. 103 bis (BOE n.º 158 de 03/07/2015) La Ley Reguladora de Haciendas Locales (LHL RD-Ltvo. 2/2004 de 5/3); Ley de Bases de Régimen Local Ley 7/1985 de 2 de abril (LBRL) y sus Reglamentos como el Texto Refundido de las disposiciones legales vigente aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986 y el Reglamento de Organización y Funcionamiento aprobado por Real Decreto 2.568/1986 de 28/11 (en adelante ROF); Las Leyes de Procedimiento (derogada Ley 30/1992 LRJAPyPAC) y vigentes Leyes 39/2015 de LPACAP y 40/2015 LRJSP; La Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía (LOULA) que desarrolla el art. 108 de Normativa de Régimen Local y Urbanística; Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre (conocida como LOUA) Modificada especialmente por la Ley 2/2012 de 30 de enero y alguna otra modificación posterior (Ley 6/2016 de 1/8 y recientemente Decretos Leyes 3/2019 de 11/11 y 2/2020 de 9/3); Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (BOJA 3 diciembre de 2021 "BOE" núm. 303, de 20 de diciembre de 2021). Disposición adicional cuarta. El citado Decreto 60/2.010 de Disciplina Urbanística de la CCAA (D.60/2.010); - Leyes del Catastro (LC, ley de 23/03/1906, ley 48/2002, Texto Refundido aprobado por RDL 1/2004, Ley 2/2011 de 4/3, Ley 16/2012, ley 13/2015 de 24/06...; R.D. 417/2006 de 7/4 de desarrollo de la ley del Catastro, Ley 34/2015 de 21/09 de Modificación de la LGT; Orden de 23/06/1999 sobre información entre Notarios, Registradores y Catastro; Orden de HAC 1293/2018 de 19/11 sobre alteraciones Catastrales sobre información entre Notarios, Registradores y Catastro; Resoluciones de 26/10/2015 y de 29/10/2015; Resoluciones en desarrollo de la Disposición Adicional 3.ª de la ley del catastro de junio y noviembre de 2.013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; Leyes de la Transparencia Nacional y Andaluza (Ley 19/2013 de 9/12 y Ley 1/2014 de 24/6); El Estatuto Básico del Empleado Público (EBEP RD-L 5/2015 de 30 de octubre, que modifica el anterior de 2007; Normas Subsidiarias del Municipio de Moclín. Edicto de la Alcaldía: BOP n.º 296 de 27 de diciembre de 2003. Ayuntamiento de Moclín (Granada). PGOU de Moclín.—aprobado la adaptación de las NNSS a LOUA (BOP n.º 38 de 24/02/2012), Ayuntamiento de Moclín (Granada) La Doctrina y Jurisprudencia que es abundante en estas materias). Se añade: Ley 2/2023, de 20 de febrero (BOE Martes 21 de febrero de 2023. La Ley 2/2021 de 18 de junio, de lucha contra el fraude y la corrupción en Andalucía y protección de la persona denunciante (BOE de 09/07/2021, BOJA 125 de 01/07/2021),, Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público BOE de 03/01/2025, (conciliación Notarial...), Ley Orgánica 3/1981 del defensor del pueblo (BOE 07/05/1981), en relación con Ley 9/1983 de 1 de diciembre del defensor del pueblo andaluz (BOE de 24/01/1984 BOJA de 09/12/1983), Ley 2/2023 de 20 de febrero BOE de 21/02/2023 y Ley Andaluza 2/2021 de 18/06/2021 BOE de 09/07/2021. Se apela a los Contenidos de las Resoluciones de la Dirección General en los tiempos recientes, algunas de 2024 y 2025, y, se trae a colación, las concernientes al Registro de Granada, Montefrío e Iznalloz.

II.º Actuación del Registro de la Propiedad de Iznalloz:

Registra e inscribe-inmatricula, la agregación inexacta, falsa, imposible, artificiosa, incongruente, interesada y plagada de errores, por tanto, nula de pleno derecho.

No contesta a la solicitud [sic] remitida en 25/06/2021. Se ha recibido un Wasap en 15/10/2021

Recomendando hablar con el Ayuntamiento y la Notaría de Iznalloz.

No ha iniciado expediente de oficio de anulación, cancelación y/o rectificación, que proceda. Tampoco constan, otras gestiones tendentes a posibles acuerdos y negociaciones, conciliaciones

El Ayuntamiento, el Catastro y el Registro de la Propiedad de Iznalloz consuman las Inexactitudes con una Agregación falsa de fincas diferentes e imposibles de unir, de una hectárea, setenta y seis áreas y dos centímetros (17762 m2), dando como resultado la parcela 292 del Polígono 24 Ref. 18133A024002920001YD, Finca Registral N.º 12783 de Moclín, Nota 1 y 2 margen. Tomo: 976. Libro 149. Folio 33. Fecha 19/06/1997.

La Ley Hipotecaria (Dto. de 8/2/1946 BOE de 27/02/1996), Ley 15/2015 de 2 de Julio de Jurisdicción Voluntaria Disposición final undécima (De la Conciliación Artículo 103 bis.1. Los Registradores) Modificación de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado (BOE n.º 158 de 03/07/2015). Hoy hay que citar la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público BOE de 03/01/2025, (conciliación Notarial), La Doctrina y la Jurisprudencia, contemplan las disposiciones Normativas sobre Rectificación, Cancelación, Anulación registrales: Art. 1, 2, 3, 9,10, 30 y 33 (nulidad), 35 (presunción de buena fe), 40 Rectificación, 198 (concordancia de registro y realidad), 199 Procedimiento modificado por Ley 13/2015, 200 (Deslinde), 2001 Expediente de Rectificación, 206 Inmatriculación por las Administraciones, 208 tracto sucesivo, 209 Doble inmatriculación, iniciar expediente de oficio o a instancia de del titular...296, 297, 298 Responsabilidad de los Registradores por los fallos de inexactitudes, errores etc., Modificación de las normas de Notariado.

Se reproduce el contenido del Escrito al Registro de la Propiedad y WhatsApp., y Resolución del Ayuntamiento.

III.º Escritos remitidos al Registro, que se reitera en todo su contenido:

Al Registro de la Propiedad de Iznalloz (...).

Primero.–Denegación de la práctica de las operaciones registrales (finca inventariada con el n.º 19, registral 5345 y no 5347).

Se dan por reproducidos, el contenido de los escritos de ese Registro.

I.º Objeto, fincas registrales: "...Ha denegado, en cuanto a la finca inventariada con el n.º 19, registral 5345 y no 5347 como por error, consta en el título, por existir defectos subsanables impositivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos derecho".

II.º Datos de los documentos remitidos y obrantes en ese registro.

Datos del documento calificado. Entrada n.º 733 del año 2021 Asiento 1095 Diario 116 Presentado el 12/04/2021 Presentado e Interesado J. L. O.; Naturaleza: escritura pública; Objeto herencia Protocolo 2577/2006 de 23/06/2006, Notario Aurelio Nuño Vicente.–Granada.

Datos del documento calificado. Entrada n.º 527 del año 2021 Asiento 919 Diario 116 Presentado el 12/03/2021, Presentado e Interesado: J. L. O.; Naturaleza: escritura pública; Objeto: herencia Protocolo 309/2020 de 05/03/2020. Notario: Gerardo Moreu Serrano.–Granada

Segundo.–Escritura de compraventa otorgada, por (F. L. L. y O. O. C.), nuestro padres) a favor del Ayuntamiento de Moclín, representado por D. J. M. A. Ante el Notario de Iznalloz D. Juan Bermúdez Serrano en 27 de mayo de 1994: Nuestros Padres, Dos Persona Mayores de 75 y 67 años, con base en los principios de buena fe, confianza

legítima, lealtad institucional etc. (Código Civil, Ley 30/92 derogada por la Ley 40/2015 en sus art. 3) en el notariado, el Registro de la Propiedad y la administración local, no advierten el contenido de la escritura. Tampoco, tuvieron devueltas la Aportadas y la Copia simple de la nueva, solo se ha conseguido una fotocopia de dicha escritura. Se tiene conocimiento con el acto y comunicación recientes, de ese Registro.

I.º Objeto del contrato de compraventa, terreno para el nuevo cementerio: dos fanegas de extensión (9 396 metros cuadrados), equivalente a: noventa y tres áreas y noventa y una centiárea (9 391 metros cuadrados) de terreno rústico. Parte que se segrega de la parcela catastral 71 del polígono 24 de Tiena-Moclín (hoy parcela 292 polígono 24), integrada [sic] por las fincas registrales 4858 y 4860,

II.º Antecedentes:

1. Dicho terreno para el nuevo cementerio, con se ha dicho, de cabida dos fanegas (equivalente a 9 391 metros cuadrados aproximadamente), es parte del suelo no urbanizable, de la parcela catastral n.º 71 del polígono 24 de Tiena Moclín, en el pago denominado (...), procedente de herencia D. A. L. y D.º R. L. M. (nuestros bisabuelos y abuelos del Vendedor, F. L. L. (menor)z, nuestro padre).

2. Los herederos de D.ª R. L. M., fueron:

2.1 D.º [sic] E. L. L. (madre de F. L., el vendedor y nuestro padre), hereda de su madre, Rosalía López, una parte de la finca original con cabida de una fanega y seis celemines (7047 M2), equivalente a setenta áreas, cuarenta y tres centiáreas (7043 M2). La finca registral, aparece inscrita con n.º 4858, tomo 501, libro 74, folio 104 alta 1, de Moclín. Esta finca, es heredada por el vendedor F. L. L. (menor) nuestro padre. Como consta en Nota Simple de ese Registro emitida en 14 del presente mes de junio.

2.2 D. F. L. L. (mayor), hereda de su madre, R. L., LA otra parte de la finca original, con cabida de una fanega y seis celemines (7047 M2), equivalente, a setenta áreas y cuarenta y tres centiáreas (7043 M2).

La finca registral, aparece inscrita, con el n.º 4860, tomo 501, libro 74, folio 106 alta 2.ª, de Moclín. Esta finca, es adquirida (Por D. F. L. (menor) de su tío carnal D. F. L. (mayor) por compraventasa [sic] ante el notario D. Antonio Moscoso Ávila en 4 de septiembre de 1956.

2.3 Superficie de la parcela catastral 71 del polígono 24 (hoy parcela 292 del polígono 24, resultante y coincidente con la original heredada de D.ª Rosalía), es, de 15 604 M2 (...)

II.º Contenido inesacto [sic] Y de la escritura de agrupación-compraventa y consiguiente inesactitud del asiento registral. Agrupación de dos fincas distintas (Registral y catastralmente) y distantes:

1. La descrita en escritura y registro, como "parte de la finca original, con cabida de una fanega y seis celemines (7047 m2), equivalente a setenta áreas, cuarenta y tres centiáreas (7043 m2). La finca registral, aparece inscrita con n.º 4860, tomo 501, libro 74, folio 106 alta 2.ª, de Moclín. Esta finca, es adquirida (Por D. F. L. (menor) de su tío carnal D. F. L. (mayor) por compraventasa [sic] ante el notario, D. Antonio Moscoso Ávila en 4 de septiembre de 1956."

2. La descrita, como pedazo de tierra de secano de olivos de cabida seis celemines (2349 m2) equivalente, a cuarenta y ocho áreas y ocho centiarias (2348 m2),

Adquirida, por compraventa a D. F. L. O. en 22 de septiembre de 1954 ante el Notario de Iznalloz D. Francisco Fernández Martín. La referida parcela es, parte de la parcela catastral n.º 46 del polígono 24, con referencia 2418133.ª02400460000TQ (a más de 5000 metros de distancia) e inscripción [sic] registral. finca 5345, tomo 52801 libro 78, folio 168 alta 2.ª, de Moclín

3. Artificio/componenda que se efectúa.–Se toma, la finca 5345, tomo 52801, libro 78, folio 168, alta 2.ª, de Moclín, parcela catastral n.º 46 del polígono 24 con referencia 2418133.ª02400460000TQ, con dos mil trescientos cuarenta y ocho metros

cuadrados 2.348 m²), se agrupa y agrega con la finca n.º 486,0 tomo 501, libro 74, folio 106 alta 2.ª, de Moclín, una fanega y seis celemines (7047 M²), equivalente a setenta áreas, cuarenta y tres centiáreas (7043 M²). Y compone una nueva Finca de nueve mil trescientos noventa y cuatro M² (9 394 m²).—

Terreno equivalente a la extensión vendida y acordada de dos fanegas, que corresponde a: nueve mil trescientos noventa y seis metros cuadrados (9 346 M²).

4. Dichos contenidos notariales, con el respeto debido, son nulos, equivocados, inexactos, artificiosos [sic], resultado de la agrupación de dos fincas distintas y distantes registral y catastralmente y por tanto arrastran a las inscripciones registrales que resultan nulas, inexactas y equivocadas (Títulos I.º, II.º, III.º de Ley Hipotecaria (LH) arts. 9, 22, 30 y ss “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta ley para la rectificación de errores... art 33.—la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos conforme a las leyes... “etc., etc., y se habrá de actuar de conformidad con lo dispuesto en los anteriores y siguientes Títulos IV.º, IV.ºº bis, VI.º, VIII.º y demás de aplicación de la referida LH.:

La Ley 15/2015 de 2 de julio de la Jurisdicción Voluntaria, añade el Título IV.º bis, artículo 103 bis., “1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia”.

Actuación que se presume de la administración y organismos públicos: Como culmen y base del resto del Ordenamiento, la Constitución Española de 27/12/1978 que en sus artículos 9, 10, 14, 24, 103, 105 y 106, consagran y garantizan los principios y derechos que amparan a los ciudadanos ante las Administraciones y la actuación que tienen que promover y propiciar dichas Administraciones de objetividad, acorde con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación con sometimiento a la ley y al Derecho, el Estatuto de los Funcionarios, el acceso de los ciudadanos a registros y archivos y el procedimiento administrativo con audiencia de los interesados.

Torpeza de la Administración.—Como se decía, Pocos principios generales de derecho hay tan dictados por el sentido común como el de que nadie obtenga ventaja de su mala conducta o errores, que en el ámbito administrativo comporta que, si la Administración no cumple con su obligación, malamente pueda aprovecharlo para perjudicar al ciudadano... condensado en el aforismo latino “allegans turpitudinem propriam non auditur”, (TC. 171/2008), la Sentencia de la Sala contencioso-administrativa del Tribunal Supremo de 27 de Febrero de 2018 (rec. 170/2016) Tribunal Supremo de 27 de Febrero de 2018 rec. 170/2016)

Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público ya citada, sienta en su art. 3 como principio «Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional» pero no el principio de soportar las consecuencias de la desidia administrativa. En cambio, la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común incorpora el art. 115.3 que recoge una vieja regla, muy valiosa y que no todos conocen que consiste en que “Los vicios y defectos que hagan anulable un acto no podrán ser alegados por quienes los hubieren causado”. O sea, que nadie se aproveche de las propias trampas.

En las Sentencias del T.S. (Sec 2.º) N.ª 196/2019 de 19/2 Recurso 128/2016, Fund 6 y N.ª 273/2019 de 4 /3 Recurso 273/2017 fund. 9, este llama la atención de las Administraciones y les recuerda, la actuación con los administrados y el proceder diligente y efectivo. “Ante un sistema impugnatorio complejo y potencialmente creador de disfunciones, cuando se producen estas situaciones, como las que nos ocupa, u otras

parecidas o análogas, frente a una Administración que ha de servir con objetividad los intereses generales (artículo 103.1 CE), no es admisible jurídicamente que la misma permanezca inactiva dando lugar a un enriquecimiento injusto prohibido o a obligar a los administrados, ciudadanos de un Estado de Derecho, a transitar por largos y costosos procedimientos para a la postre obtener lo que desde un inicio se sabía que le correspondía o, lo que es peor, esperando que el mero transcurso del tiempo convierta en inatacable situaciones a todas luces jurídicamente injustas; lo cual mal se compadece con un sistema tributario basado en el principio superior de Justicia y el de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos conforme a la capacidad económica de cada uno... en la Constitución, arts. 9.3 y 103, proyectado en numerosos pronunciamientos jurisprudenciales y positivizado, actualmente, en nuestro Derecho común, art. 3.1.e) de la Ley 40/2015; principio que impone a la Administración una conducta lo suficientemente diligente como para evitar definitivamente las posibles disfunciones derivada de su actuación, sin que baste la mera observancia estricta de procedimientos y trámites, sino que más allá reclama la plena efectividad de garantías y derechos reconocidos legal y constitucionalmente al contribuyente y mandata a los responsables de gestionar el sistema impositivo, a la propia Administración Tributaria, observar el deber de cuidado y la debida diligencia para su efectividad y de garantizar la protección jurídica que haga inviable el enriquecimiento injusto".

Con el respeto debido y como se viene diciendo, vengo a presentar el presente escrito ante ese Registro de la Propiedad de Iznalloz, en tiempo y forma, a fin de que, se inicie el procedimiento correspondiente, para la concordancia entre registro de la propiedad y realidad jurídica, rectificación de inexactitudes, equívocos, errores, y demás, que hacen nulos los actos notariales, registrales y municipales y gravemente perjudiciales, de conformidad con la normativa citada (...).

Escrito de 08/10/2021.

Expone:

1. Que en fecha 25 de junio próximo pasado se remite Escrito relatando las inexactitudes apreciadas y el detalle de las actuaciones, con el siguiente petítum: "Con el respeto debido y como se viene diciendo, vengo a presentar el presente escrito ante ese Registro de la Propiedad de Iznalloz, en tiempo y forma, a fin de que se inicie el procedimiento correspondiente para la concordancia entre Registro de la Propiedad [sic] y realidad jurídica, rectificación de inexactitudes, equívocos, errores, y demás, que hacen nulos los actos notariales y registrales y municipales y gravemente perjudiciales, de conformidad con la normativa citada. Se adjunta: Copia de Escritura y Planos y Datos Catastrales y del SIGPAC Granada a 25 de junio de 2021. Fdo. J. L. O.".

2. Hasta la fecha, no se ha recibido contestación de ese Registro.

3. En la misma fecha (25/06/2021) se remite escrito en similares términos al Ayuntamiento de Moclín, que, responde en 20/07/2021 y recibido por correo certificado en 22/07/2021, en el que se muestra conforme (como no podía ser de otra forma) y propicio a la solución que corresponde en derecho y en los siguientes términos "No obstante se estudiará el caso y se hará saber lo que corresponda". Se adjunta Escrito del Ayuntamiento de Moclín.

4. Se interesa información y estado de tramitación del Asunto. Granada a 8 de octubre de 2021.»

II

El Ayuntamiento de Moclín emitió una resolución que, literalmente, decía:

«Urbanismo B) otros expedientes urbanísticos -expediente: 685/2021 Interesado: L. O., J.

Asunto: Rectificación de Escritura Pública de Agrupación y Compraventa. Se presenta instancia por el interesado en fecha 29/06/2021, Registro 2021-E-RC-1539, por

medio de la cual solicita la Rectificación de la Escritura de Agrupación y Compraventa n.º 696, de fecha 27/05/1994, por la que se adquirió el Terreno en Paraje (...) para Cementerio (...), que fue formalizada ante el Notario Juan Bermúdez Serrano, por error de una de las fincas que se agrupó.

Antecedentes

Primero.—Con fecha 27/05/2021, ante el entonces Notario de Iznalloz, Don Juan Bermúdez Serrano, se formalizó Escritura de Agrupación y Compraventa de terreno por parte de los entonces propietarios, Don F. L. L. y Doña O. O. C., que vendieron a este Ayuntamiento por medio del entonces Alcalde Don José Molina Atienza, para la ejecución de un nuevo Cementerio (...), y el resto de finca para posibles ampliaciones, tal y como consta en el Inventario Municipal de Bienes.

En la Escritura consta textualmente lo siguiente:

“Exponen: Los cónyuges comparecientes que durante el matrimonio han adquirido la siguiente finca:

Agrupación.—Un pedazo de tierra de secano con olivos en (...) de cabida según los títulos de dos fanegas, equivalentes a noventa y tres áreas y noventa y una centiáreas, y según reciente medición y el catastro su cabida es la de una hectárea, setenta y seis áreas, treinta y dos centiáreas, y linda al Norte, tierras de F. I. T., al Este, las de A. P. C. y hermanos C. L., al Oeste, las de F. C. L. y A. C. L. y al Sur, camino de acceso.

Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad que, a la vez de la inscripción de agrupación, inscriba la del exceso de cabida.

Catastro.—Es la parcela número 71 del polígono 24 a nombre del vendedor don F. L. L. Esta finca se forma por agrupación de las dos siguientes linderas entre sí ambas en igual sitio, anejo y término:

a) Pedazo de tierra de cabida una fanega y seis celemines, o sea setenta áreas y cuarenta y tres centiáreas, que linda al Norte, tierras de doña C. L. R., hoy don F. I. T., Sur, el Camino, al Este, doña E. L. L., hoy la finca siguiente, y al Oeste, A. L. V., hoy F. y A. C. L.

Inscripción.—Inscrita al folio 106, del libro 74 de Moclín, finca número 4860, inscripción 2.^a

Título.—La Adquirieron por compra a don F. L. L. (mayor), según consta de escritura otorgada en Granada el 4 de septiembre de 1.956, ante el Notario don Antonio Moscoso y Ávila. Pedazo de tierra de secano con olivos, de cabida seis celemines, o veintitrés áreas, cuarenta y ocho centiáreas, que linda al Norte, tierras de J. M. V., hoy don F. I. T., al Sur, tierras que labraba F. R. L., hoy el Camino (...), las de I. M. L., hoy la finca anterior y al Este, tierras de E. L. O., hoy de A. P. C. y hermanos C. L.

Inscripción.—Inscrita al folio 106, del libro 74 de Moclín, finca número 4860, inscripción 2.^a

Título.—La Adquirieron por compra a don F. L. L. (mayor), según consta de escritura otorgada en Granada el 4 de septiembre de 1.956, ante el Notario don Antonio Moscoso y Ávila. Pedazo de tierra de secano con olivos, de cabida seis celemines, o veintitrés áreas, cuarenta y ocho centiáreas, que linda al Norte, tierras de J. M. V., hoy don F. I. T., al Sur, tierras que labraba F. R., hoy el Camino (...), las de I. M. L., hoy la finca anterior y al Este, tierras de E. L. O., hoy de A. P. C. y hermanos C. L.

Inscripción.—Inscrita al folio 171 (por encima y a lápiz coloca el Notario el número 168), del libro 78 de Moclín, finca número 5.347 (por encima a lápiz anota el Notario el número 4.219, que luego tacha con una cruz en aspa, y debajo también a lápiz coloca el número 5.345, que no tacha), inscripción 2.^a

Título.—El de compra a don F. L. O., según consta de escritura otorgada en Moclín, el 22 de septiembre de 1.954, ante el Notario don Francisco Fernández Martín.”

Seguidamente, y tras los apartados cargas y limitaciones, se dice textualmente:

“Segundo.–Y llevando a efecto lo convenido, estipulan:

I. Don F. L. L. y doña O. O. C., conjuntamente venden el pleno dominio de la finca agrupada y descrita en el exponente primero libre de cargas, gravámenes, impuestos y contribuciones y con cuantos derechos, usos y servidumbres le correspondan al Ayuntamiento de Moclín, que compra representado por su Alcalde don José Molina Atienza.

II. El precio alzado de dicha compraventa es el de dos millones quinientas mil pesetas. Dicha cantidad confiesan los vendedores tenerla recibida antes de este acto del Ayuntamiento comprador a su satisfacción y le otorga carta de pago.”

Segundo.–Presentada la Escritura en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, la finca resultante de la Agrupación efectuada por los vendedores, fue inscrita en el Tomo 976, Libro 149, Folio 33, Finca n.º 12.783, Inscripción 1.^a

Tercero.–Con fecha 29/06/2.021, el interesado comunica la existencia de un error en dicha Escritura manifestando que una de las fincas que se agruparon no era la correcta, concretamente la finca registral 5.345, que se trata de otra parcela propiedad del vendedor distante del emplazamiento a que se refiere la agrupación, tratándose de la finca registral 4.858, la que debería haber sido agrupada.

Al mismo tiempo, solicita textualmente que por este Ayuntamiento “se inicie el procedimiento correspondiente para la concordancia entre Registro de la Propiedad y realidad jurídica, rectificación de inexactitudes, equívocos, errores, y demás, que hacen nulos los actos notariales y registrales y municipales gravemente perjudiciales, de conformidad con la normativa citada.” A la vista de lo expuesto, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de todos sus miembros,

Acuerda:

Primero: Este Ayuntamiento adquirió de buena fe y confianza legítima una finca para destinarla a un servicio público, haciendo efectivo su importe previo incluso a la formalización de la Escritura, que procedía de una Agrupación de dos fincas realizadas por los vendedores y que en la mencionada agrupación este Ayuntamiento no intervino, al ser potestad de los propios vendedores, quienes mejor que nadie conocía sus propiedades, de las que eran titulares. Por lo que esta Entidad recibió la finca ya agrupada por sus propietarios.

Por tanto, el supuesto error que ahora se viene a comunicar después de más de 27 años de una propiedad pacífica, no lo cometió la parte compradora sino la vendedora que aportó la documentación a la Notaría. Es por ello, que no corresponde a este Ayuntamiento realizar ninguna gestión al respecto.

Segundo: No obstante, se estudiará el caso y se le hará saber lo que corresponda.

Tercero: Comunicar el presente acuerdo al solicitante. <> (Documento firmado electrónicamente >

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente (...) Moclín, a 20 de Julio del 2021. El/La Secretario/a” (Documento firmado electrónicamente).»

III

Dicho todo lo anterior, el recurrente solicitaba que se tuviera por presentado el escrito de recurso, con todos sus anexos, integrados por:

«I.º La actuación del registro de la Propiedad de Iznalloz:

Que registra e inscribe e inmatricula, la agregación inexacta, falsa, imposible, incongruente, artificiosa y plagada de errores, por tanto, nula de pleno derecho.

Que no contesta a la solicitud remitida en 25/06/2021, en el tenor procedimental establecido por la norma de aplicación. Solo, se ha recibido un WhatsApp en 15/10/2021 Recomendando hablar con el Ayuntamiento y la Notaría de Iznalloz.

Que no ha iniciado expediente de oficio de anulación, cancelación y/o rectificación, que proceda.

Que no consta actuación alguna, tendente a una conciliación, mediación u otro previsto por la normativa vigente.

Como se ha dicho, "El Ayuntamiento, el Catastro y el Registro de la Propiedad de Iznalloz consuman las Inexactitudes con una Agregación falsa de fincas diferentes e imposibles de unir, de una hectárea, setenta y seis áreas y dos centímetros (17762 m2), dando como resultado la parcela 292 del Polígono 24 Ref. 18133A024002920001YD, Finca Registral N.º 12783 de Moclín, Nota 1 y 2 margen. Tomo: 976. Libro 149. Folio 33. Fecha 19/06/1997.

II.º Inicio y tramitación del expediente registral de anulación, cancelación, rectificación y posterior inmatriculación según proceda, del terreno del asiento registral, citado, como se pedía en los escritos de 2021, consistente en el establecimiento de la concordancia entre registro de la propiedad, el catastro y realidad física y jurídica, toda vez que se está, como se viene probando, ante la nulidad radical de pleno derecho de los actos notariales, registrales y municipales y, que resultan, gravemente perjudiciales a esta recurrente, de conformidad con la normativa citada.

Independientemente, las partes implicadas, no pueden desconocer ni obviar, la [sic] responsabilidades, que la situación del caso, pueden conllevar.

Lo que presenta y acciona, por ser conforme al ordenamiento.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que indicaba que no se expresaba ni se aclaraba «el objeto del recurso al solicitar textualmente "Recurso por silencio del registro de la Propiedad de Iznalloz afecto de inexactitudes y nulo de pleno derecho." Por tanto, carece de todo objeto, ya que en ningún caso se trata de un recurso frente a la calificación negativa del registrador», sino frente a un asiento ya practicado, respecto del cual manifestaba su disconformidad, tratándose de asientos antiguos, entre otros el de agregación practicados en el año 1997, remitiéndose a escritos del año 2021, transcurrido el plazo de un mes para la interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo, 14 de mayo, 6 de septiembre y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023, 25 de abril, 28 de mayo, 11 de julio y 2 y 22 de octubre de 2024 y 25 de marzo y 12 de mayo de 2025.

1. En el presente caso, mediante escrito privado, el recurrente interpone recurso por silencio en la actuación del Registro de la Propiedad de Iznalloz, ante sendos escritos presentados los días 25 de junio y 8 de octubre de 2021, en los que se solicita la rectificación de oficio de un asiento que según el recurrente ha sido practicado con error, mediante el inicio de un expediente para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica y la rectificación de la inexactitud del asiento. El Registro de la Propiedad de Iznalloz contesta por un medio de mensajería electrónica, de

uso general (whatsapp), al número de teléfono móvil designado por el remitente de los escritos, sin que los escritos se presenten en el Registro de la Propiedad. En el mensaje se le comunica que para lograr el objetivo debe ponerse en contacto con la Notaría y con el Ayuntamiento para proceder a la rectificación del título que provocó el asiento y que es el que causa la inexactitud registral.

2. Dicha notificación se recibe por el recurrente, que ya se había dirigido al Ayuntamiento de Moclín que, mediante resolución de 20 de julio de 2021 contestó a la petición del recurrente, alegando que la adquisición de la propiedad de la finca se hizo de buena fe y durante 27 años la posesión de la misma ha sido indiscutida y pacífica y, que de existir error, este se ha producido por parte de la parte vendedora que ha identificado mal la finca vendida y que si se identifica correctamente, el Ayuntamiento acudirá donde sea menester para subsanar el error. El recurrente, siguiendo la recomendación efectuada por el Registro de la Propiedad de Iznalloz, se dirige a la Notaría de Iznalloz a la que remite escrito solicitando la rectificación de la escritura, de fecha 22 de marzo de 2022, que recibe contestación del notario de Iznalloz, de fecha 4 de abril de 2022, en el cual se pone a disposición de los otorgantes para realizar la rectificación.

3. Sin haberse realizado más gestiones al respecto, el recurrente interpone el recurso, mediante escrito de fecha 3 de junio de 2025, es decir, más de 3 años después de todas las actuaciones relatadas.

4. El recurso no puede ser admitido por una serie de causas. En primer lugar, por la falta de objeto, puesto que el recurso ha de formularse contra una calificación registral negativa, que en este caso no se ha producido. No se regula en la legislación hipotecaria la interposición de recurso por silencio en la actuación registral. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 el recurso procede contra una calificación registral negativa, no cuando la decisión registral es la de la práctica del asiento. Y ello es así, porque una vez practicados, los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden ser rectificadas con el consentimiento de su titular registral, o en su defecto, mediante resolución judicial recaída en procedimiento judicial contradictorio en el que haya sido parte el titular registral, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Ello es, además, consecuencia de la presunción «iuris tantum» de exactitud que se deriva del principio hipotecario de legitimación registral, puesto que como dispone el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen al titular registral en la forma determinada en el asiento respectivo.

5. Por otro lado, tampoco es cierto, como pretende el recurrente que haya habido una inacción o silencio por parte del Registro de la Propiedad. El registrador no presentó los escritos del recurrente en el año 2021 porque eran un documento privado, se solicitaba el inicio de un expediente para lograr la concordancia por quien no era titular registral de la finca que se pretendía concordar, sin que el recurrente haya acreditado tampoco la titularidad de las fincas afectadas o la representación de quienes son sus titulares registrales. Ante el error sobre la cuestión jurídica que se debate, prefirió remitir un mensaje por vía telemática, en el número de teléfono designado por el autor de los escritos, con su dictamen sobre el hecho en cuestión. Respecto de la eficacia de esa notificación, ha de traerse a colación la doctrina reiterada de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 14 de mayo de 2019 o 22 de octubre de 2024, por la cual la normativa, tanto hipotecaria como notarial, reguladora de los requerimientos y notificaciones, ha de interpretarse de acuerdo con la exigencia constitucional de garantizar el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos en que la misma es interpretada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012, en el sentido de que debe adoptarse la debida diligencia para procurar el conocimiento personal por parte del afectado. Ello se ha producido en el presente caso, puesto que ha llegado a conocimiento del recurrente que lo que debe hacerse para lograr la rectificación del asiento es la previa rectificación del título que causó la inexactitud registral, con intervención de los otorgantes.

6. Lo que realmente late en el presente caso es el error del recurrente en cuanto a la forma de rectificar la inexactitud registral. A este respecto el supuesto de hecho del presente recurso es similar al que motivó la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2025, pues no estamos ante un supuesto de discordancia de la realidad jurídico-registral de la finca con la realidad física extrarregistral, a resolver mediante la tramitación de un expediente de los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, alternativamente, sino ante una inexactitud del asiento provocada por una inexactitud del título que lo provocó, que ha de rectificarse en la forma determinada por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Como dijimos en el fundamento de Derecho segundo de la citada Resolución: «la rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al disponer: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté 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 rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, por no existir silencio del Registro de la Propiedad, que ha emitido y notificado su dictamen sobre la situación; ni calificación registral negativa que recurrir; por falta de legitimación del recurrente para solicitar el inicio del expediente para lograr la concordancia, pues no es el titular registral de la finca a concordar, y por error en el procedimiento para rectificar el Registro, que debe ser el previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, con su remisión al Título VII, en su caso, y no por los medios del Título VI.

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, 3 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.