

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10951 *Resolución de 17 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, de practicar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. Y. M., en nombre y representación de la entidad «Frumentum Turística, SL», contra la decisión del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, de practicar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca registral número 7.194 de Formentera, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de haberse formulado alegaciones por el recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 5 de abril de 2022 por el notario de Formentera, don Javier González Granado, con el número 337 de protocolo, la comunidad de propietarios de un edificio, representada por su presidente, solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción y la de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 7.194 de Formentera.

II

Presentada el día 6 de mayo de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad Eivissa número 4, con el Asiento número 345 del Libro Diario 104, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, causó la inscripción 7.^a de la finca 7.194, de fecha 18 de octubre de 2022. En el seno de dicho expediente, don J. Y. M., en nombre y representación de la entidad «Frumentum Turística, SL», siendo dicha mercantil titular de la finca registral que linda por el oeste con la que era objeto del expediente, presentó escrito, de fecha 1 de julio de 2022, formulando alegaciones contrarias a la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación, argumentando que el exceso de cabida de 538,25 metros cuadrados se realizaba a costa de la superficie de su finca. Dicha alegación no impidió que el registrador, según su prudente juicio, practicara la inscripción.

III

Contra la decisión del registrador de practicar la inscripción, don J. Y. M., en nombre y representación de la entidad «Frumentum Turística, SL», interpuso recurso el día 20 de enero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que el día 23 de junio del presente año 2022, por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza se nos notificó el inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de la finca registral CRU 070370000072044, según solicitud de la Comunidad de Propietarios del (...) de Formentera y se nos otorgó el plazo de 20 días para comparecer y poder formular alegaciones, en cuanto la Entidad Frumentum Turística SL es propietaria de terrenos invadidos por dicho expediente.

II. Dentro del citado plazo, comparecimos ante el Sr. Registrador, formulando las correspondientes alegaciones, en oposición a la pretensión de la Comunidad de Propietarios del (...).

III. Por información obtenida de la referida Comunidad de Propietarios y según certificado del Sr. Registrador, se ha tenido conocimiento de que se ha procedido a la rectificación de superficie y linderos de la finca Registral 7194 de Formentera.

En función de lo anterior y al no haber tenido notificación alguna de tal alteración registral por parte del Sr. Registrador de la Propiedad, dada nuestra condición de parte interesada y directamente afectada por tal Resolución Registral, mediante escrito de fecha 2 de diciembre pasado, se solicitó del Registrador:

A) Se comunique el informe que se haya emitido respecto a las alegaciones por mí presentadas el pasado 6 de julio de 2022, durante el trámite otorgado por ese registro.

B) Se comunique la resolución dictada por el Sr. Registrador que puso fin al referido expediente, con indicación de los recursos o acciones que legalmente procedan contra la misma, con indicación del plazo correspondiente para su ejercicio.

Tal petición no ha sido contestada por parte del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza.

IV. Dado el tiempo transcurrido, sin recibir contestación a la petición precedente y entendiéndose que no se producirá, a través de este escrito pasamos a formular el presente recurso contra la actuación del Sr. Registrador y contra la inscripción del exceso de cabida efectuada a favor de la finca Registral n.º 7194, de la Comunidad de Propietarios del Edificio (...) con CRU n.º 070370000072044, por considerar tales actuación del Sr. Registrador y la inscripción contrarias a Derecho.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos legales:

Primero.

A los efectos del presente recurso se ha de partir de que por parte de la Comunidad de Propietarios del (...) de Formentera, se otorgó ante el Notario de Formentera don Javier González Granado, en fecha 5/4/22, la citada y anexa Escritura Pública que dio lugar al Expediente Registral del artículo 199 de la LH.

En función de lo anterior, no queda duda de que el procedimiento incoado por el Sr. Registrador de la Propiedad, fue el regulado en el artículo 199 de la LH.

Entendemos que tal artículo 199 tiene por finalidad propia inscribir la georeferenciación [sic] de una finca, pero con ello no puede rectificar la que ya consta inscrita y es por ello que resulta exigible la notificación a los colindante (como ocurrió) y el derecho a formular alegaciones por el colindante (como también ocurrió).

Alegaciones formuladas por nuestra parte (...) que no fueron valoradas por el Sr. Registrador, cuando con tales alegaciones y documentos adjuntados a las mismas, quedaba probado la improcedencia de la pretensión de la citada Comunidad de Propietarios.

Es en este punto dónde el Sr. Registrador funcionó anormalmente y en contra del artículo 199 de la LH, por dos motivos:

En primer lugar, por cuanto si nos tuvo como parte directamente afectada y nos otorgó el plazo de 20 días para alegaciones, una vez presentadas estaba obligado a valorar e informar sobre tales alegaciones según su criterio, y no consta que lo hiciese, cuando tales alegaciones deben ser valoradas para formar el juicio del Registrador.

En segundo lugar, en tal condición de parte, se nos debió notificar el informe de valoración de tales alegaciones formuladas y el resultado final de la Actuación Registral, para poder comprobar su ajuste o no ajuste a Derecho y poder actuar en consecuencia,

evitando causar indefensión. Tampoco se nos notificó, a pesar de haberlo solicitado, mediante escrito de 2 de diciembre pasado (...).

Se admitirá que si el Registrador de la Propiedad nos consideró parte afectada directa y nos dio plazo para alegaciones, está obligado a notificarnos personal y fehacientemente la resolución que dicte en el procedimiento por él incoado y resuelto y sus fundamentos.

En caso contrario tal procedimiento y el trámite de audiencia para alegaciones serían innecesarios. Y ello no es así.

Por ello procede que por esa Dirección General se ordene al Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza, deje sin efecto su resolución y retrotraiga el expediente al momento en que debió valorar nuestras alegaciones, procediendo a emitir su informe debidamente motivado a su criterio y, ello efectuado, se nos notifique su resolución con el pertinente pie de recursos.

Segundo.

En otro orden, se ha de poner en conocimiento de esa Dirección General que la ausencia de dicha valoración por el Registrador de las alegaciones formuladas por nuestra parte es más patente, a la vista de lo solicitado en la Escritura Pública otorgada por la Comunidad de Propietarios del (...) y lo resuelto por el Registrador.

En efecto, según la referida escritura la citada, la comunidad solicitaba un incremento o ampliación de cabida de su finca de 538,24 m².

Sin embargo en el Certificado emitido por el Registrador, en el que aparece grafiada la figura de tal finca, el incremento de cabida es de 1.469,09 m² (...).

Tal diferencia de metros de superficie, fue alegada y acreditada por nuestra parte con nuestro escrito y con los planos anexados al mismo, pero queda patente que no fue valorado por el Sr. Registrador.

Lo anterior es más patente cuando se coteja la descripción [sic] actual de la Finca n.º 7194, en la que se establece una superficie de tres mil seiscientos noventa y dos metros con veinticinco decímetros cuadrados (3.692,25 m²), que es el resultado de sumar a la finca originaria de la comunidad de 3.154 m², la nueva superficie de 538,25 m² solicitada por dicha comunidad.

Si tomamos el certificado precitado (...) la figura que el consta supone un incremento de superficie de 1.469,09 m², como se acreditó documentalmente con nuestras alegaciones (...).

Tal discordancia supone otro funcionamiento erróneo del citado Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza, que también exige se retrotraigan sus actuaciones para su reconocimiento en el informe de valoración que debió emitir el Registrador respecto a nuestras alegaciones.

Para mayor agilidad al respecto de lo anterior, se recuerda a esta Dirección General lo manifestado por nuestra parte en tales alegaciones: "El Plano que adjuntan, insistimos, es el presentado en el año 2019 ante el Catastro y que fue rechazada tal pretensión. Plano, en el que la superficie de los terrenos que pretende ampliar es de 1.469.09 m², según medición efectuada por nuestra parte sobre Plano (...).

En otras palabras:

A) La Comunidad de Propietarios adjunta un plano que abarca una superficie exterior a la parcela registral de 1.469,09 m², lo que no concuerda con los metros que solicita (improcedentemente) de 538,25 m².

Resulta inadmisibles la falta de rigor y concordancia de lo que la comunidad solicita, con lo que grafía en su solicitud.

B) Ni siquiera se grafía la ubicación de tales 538,25 m²".

La ausencia de la obligada valoración por el Sr. Registrador de las Alegaciones, junto con los documentos públicos y privados que se adjuntaron, evidencia lo erróneo de la resolución dictada en este expediente que nos ocupa.

Tercera.

Si como ya se ha dicho el artículo 199 de la LH tiene por finalidad propia inscribir la georeferenciación [sic] de una finca, lo que no puede es modificar la ya existente y menos alterar los lindes y la rectificación de su descripción, pues para tales finalidades, resultan de aplicación los artículos 200 y 201 de la citada LH, con sus específicos procedimientos y que son distintos de los contemplados en el artículo 199.

En otras palabras, el procedimiento aplicado para generar una nueva georeferenciación [sic], se ha utilizado para rectificar la descripción, los lindes y la superficie de una finca registral existente, afectando a otra ajena, para lo cual el procedimiento es el previsto en el artículo 201 de la LH, el cual no se ha seguido en el tema que se recurre, por lo que se tenía que haber denegado la inscripción solicitada, pues se estaba encubriendo una alteración de la entidad de las fincas afectadas a través de un procedimiento inaplicable.

Lo anterior también justifica la estimación de este recurso y se ordene al Registrador del Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 4 que deje sin efecto su resolución y retrotraiga el expediente al momento en que debió valorar nuestras alegaciones, procediendo a emitir su informe debidamente motivado a su criterio, procediendo a denegar la inscripción solicitada y a la alteración de superficie y lindes producida, por no ajustarse al artículo 201 de la LH, que es el aplicable.

En su virtud,

Solicito, tenga por presentado este escrito, lo admita con los documentos citados que se acompañan como anexos, por interpuesto el presente recurso contra la Resolución del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 4 de Ibiza, por la que acordó inscribir la rectificación de la superficie y linderos de la Finca Registral n.º 7194, con CRU n.º 07037000072044 de Formentera y, a la vista de las alegaciones precedentes, se acuerde estimar este recurso, ordenando al Sr. Registrador deje sin efecto la referida alteración y rectificación Registral, ordenando retrotraiga el expediente al momento en que debió valorar nuestras alegaciones, procediendo a emitir su informe debidamente motivado a su criterio y, ello efectuado, se nos notifique su contenido y su resolución final, con indicación de los recursos que procedan, con independencia de valorar el contenido de los apartados segundo y tercero de este Recurso.

Otrosí digo que si esa Dirección General no se considerase competente para resolver este recurso, nos lo comunique con indicación del órgano ante el que presentarlo y plazo para ello, dado que el Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza no nos ha comunicado el pie de recursos correspondiente a su resolución, la cual tampoco nos ha sido formalmente notificada».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe, expresando la improcedencia de la admisión del recurso, una vez que se ha practicado el asiento de inscripción solicitado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 199, 324 y 325 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero y 19 de junio de 1999 y 15 de enero de 2000, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020, 25 de abril, 11 de octubre y 23 de noviembre de 2022 y 25 y 30 de enero de 2023.

1. La presente resolución tiene por objeto la inscripción practicada por el registrador de una rectificación de cabida y georreferenciación.

2. Practicado el asiento, dicha calificación positiva no es recurrible ante esta Dirección General.

Conforme a los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

De ello se deduce que solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

Y como dispone el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «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».

Con base en estos artículos, ha sido reiterada la doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso, puesto que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no pueden rectificarse sin consentimiento del titular registral, o sin sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido demandado.

Todo ello, no es sino consecuencia del principio registral recogido en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, según el cual los asientos del Registro de la Propiedad se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación solo puede realizarse por los medios regulados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

3. Por otro lado y en el seno de la regulación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, aquella por la cual el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación.

Así lo manifestó esta Dirección General en las Resoluciones de 25 y 30 de enero de 2023 (*vid.*, por todas).

En el presente caso, las alegaciones presentadas por el colindante recurrente no fueron estimadas como suficientes para impedir la inscripción por parte del registrador, por lo que procedió a su práctica, lo que obliga al recurrente a solicitar su rectificación por los medios previstos en el citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda

modificarse la inscripción practicada por la vía del recurso y sin que puede atenderse a la solicitud formulada por el recurrente de remisión del informe emitido respecto a sus alegaciones de fecha 1 de julio de 2022, porque el mismo no está previsto legalmente, puesto que el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es contencioso entre partes, sino de tramitación ante el registrador, ni tampoco a la de la remisión de «la resolución dictada por el registrador que puso fin al referido expediente, con indicación de los recursos o acciones que legalmente procedan contra la misma, con indicación del plazo correspondiente para su ejercicio», puesto que la misma solo se comunica al promotor del expediente, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 17 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.