

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13607 *Resolución de 25 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Hellín, por la que se desestiman unas alegaciones formuladas en procedimiento de inscripción de representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don J. L. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Hellín, don Alfredo Delgado García, por la que se desestiman unas alegaciones formuladas en procedimiento de inscripción de representación gráfica.

Hechos

I

Mediante escrito, suscrito el día 3 de junio de 2017 por don J. L. C., se formularon alegaciones en el procedimiento de inscripción de representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 45.015 del término de Hellín, solicitando que se dejase sin efecto la solicitud de rectificación de cabida sobre la citada finca.

II

Presentadas dichas alegaciones en el Registro de la Propiedad de Hellín, fueron objeto de desestimación en forma de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Visto por don Alfredo Delgado García, Registrador de la Propiedad de Hellín, provincia de Albacete, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1635 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.–El documento objeto de la presente calificación, que fue presentado por don J. L. C., y tuvo su entrada el día 8 de Junio de 2017, causando la entrada 1635/2017. II.–En dicho documento se presentan alegaciones a las notificaciones efectuadas en virtud del procedimiento del artículo 199 de Ley Hipotecaria, iniciado como consecuencia del asiento de presentación 1.922/133, que causo la inscripción quinta de la finca 45015 de Hellín. En dicho asiento de presentación se solicitaba la inscripción de una obra nueva sobre la finca señalada, así como la inscripción de un exceso de cabida, de 3 áreas y 45 centiáreas, y la modificación de los linderos, ajustándose a la certificación catastral que se aportaba, y completándose con un informe técnico con las coordenadas de georreferenciación de la parcela y de la superficie ocupada por la edificación en la forma prevista en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. A la vista de las circunstancias del caso, exceso superior al 10% y declaración de obra nueva, se inició un procedimiento de los previstos en el artículo 199, con notificación con plazo de alegaciones a los colindantes. En dicho documento don J. alega lo siguiente: –Que la rectificación que se pretende afecta a su finca inscrita con el número 34036. –Que efectuando falsedades se declara sobre la finca una obra nueva. –Que además de presentar los títulos de propiedad y obra nueva ya inscritos de la finca 34.036, acompañan cédula de propiedad de catastro histórico a nombre del señor L. R., P. A., de quien don A. G. M. y su esposa doña M. L. R., adquirieron dicha finca, quienes a su vez la transmitieron al citado don J. L. C.; en la que esta figuraba como la parcela 78 del polígono 125. Solicitando que se deje sin efecto la rectificación de la cabida de la finca 45015, puesto que esta se efectúa en fraude de ley. Fundamentos de Derecho I.–

Que a los efectos de este procedimiento el artículo 199.I de la Ley Hipotecaria dispone «el registrador denegara la inscripción de la identificación gráfica, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente, según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales». Que de lo que obra en este expediente resulta: Que la finca 45015, surge por agrupación en el año 2003, y ha tenido asientos registrales en los años 2010, 2012, 2015 y 2016. En 2003, se segregaron de esta parcela tres fincas, pero el resto de las inscripciones no ha tenido modificación alguna, salvo ahora y a los únicos efectos de ajustarse a catastro la descripción de la finca. Que consultada la sede de catastro se han podido identificar las fincas catastrales y su coincidencia con las fincas registrales colindantes respecto de las 3 fincas que forman el lindero norte, de la que forma el lindero este y el lindero oeste, si bien este es fijo al ser una carretera. Que se ha comprobado la coordinación de la titularidad catastral y registral de la finca, consultando los antecedentes de la sede electrónica de catastro, al menos desde 1997, fecha hasta la cual se extienden aquellos. En cuanto a las alegaciones presentadas por don J. C., quien no fue notificado, al no ser colindante, es cierto que acredita tener una finca inscrita, registral 34036 del término de Hellín, con una obra nueva declarada, aportando además una cédula de propiedad del catastro antiguo y solicitando que no se haga constar el exceso de cabida de la finca. A este respecto cabe decir que: –Que de lo que se trata en el expediente es la constancia de un exceso de cabida de una finca, y lo que no se discute es la propiedad, ya que el titular de la finca registral 45015, tiene su finca inscrita desde el año 2016, sin que dicha inscripción pueda modificarse, al estar los asientos del Registro bajo la salvaguarda de los tribunales, sin consentimiento de su titular o resolución judicial que así lo ordene. –Que en cuanto al exceso de cabida de la finca, sea cual sea la titularidad de la misma, este resulta acreditado por la certificación catastral descriptiva y gráfica que sea aporta con el expediente. –Que de la propia Ley Hipotecaria, resulta que la extensión será la que resulte de la certificación catastral, artículo 9 y 201 de la Ley. –Que de resultar una doble inmatriculación, quedan a salvo los derechos que le concede el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En base a todos los datos expuesto y a las normas legales aplicables resuelvo, no estimar las alegaciones presentadas y por tanto, mantener la inscripción del exceso de cabida, modificación de linderos e inscripción de declaración de obra nueva, practicados respecto de la finca 45015 del término de Hellín. Contra la presente nota de calificación (...) En Hellín, a 16 de junio del año dos mil diecisiete El Registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L.C. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primero.–Que por parte del sr. R. R. L. casado con doña M. A. T. C. se inició expediente de rectificación de cabida de conformidad a la normativa hipotecaria sobre la finca 45.015 del hipotecario de Hellín. Que como ya indicamos en sede de alegaciones ante el Sr. registrador de la propiedad de Hellín este señor la rectificación que pretende efectuar de la finca 45.015 así como la declaración de obra nueva afecta directamente a mi propiedad inscrita en este registro (finca registral 34.036), si bien no amillarada a mi nombre. Que como manifestamos en sede de alegaciones estos señores faltando a la verdad e incluso incurriendo en falsedades en documento público ha efectuado una segunda declaración de obra nueva sobre la indicada finca. Que aportamos a éste expediente los títulos de propiedad de mi finca registral n.º 34.036 inscrita en el registro de la propiedad así como la declaración de obra nueva efectuada en la misma. Bien hemos recabado la información del catastro antiguo y fichas de propiedad o cédulas de propiedad del ministerio de hacienda, catastro de la riqueza rustica del Sr. L. R., P. A. persona de la que procede la finca desde el año 1959, parcela 78 del Pol 125 del catastro histórico, acompañando igualmente plano catastral con las correspondientes certificaciones de la Junta de Comunidades que es el actual archivero

de estos datos. Que la parcela 78 del pol 125 es la actual 884 del pol 93; (hemos solicitado certificación a la dirección provincial del catastro en Albacete de tal extremo), si bien una somera vista y contraste de cabidas cercioran lo manifestado ya que la finca no ha variado su configuración actual a la inicial. Que aportamos amén de esta prueba documental, documento de venta efectuada por mi persona a los colindantes para acceder a sus fincas, dicho documento nos has sido facilitado por los compradores ya que desconocemos donde pueda encontrarse nuestra copia. Aportamos copia de la licencia de obra solicitada y solicitud de expediente de declaración de no estar incurso la obra en expediente sancionador, amén de la denuncia que hubo de interponer mi hijo ya que se habían cambiado las cerraduras a las puertas de acceso a la nave agrícola de nuestra propiedad. Segundo.—Que la finca registral n.º 45.015 procede de la agrupación de dos fincas registrales cuales son la finca 11.254 y la finca 14.729 adjuntamos descripción histórica y literal de estas fincas. La finca n.º 14.729 Inscripción tercera folio 12 de la certificación expedida por el Sr. Registrador de Hellín se hace constar que la cabida registral es de cinco tahúllas equivalentes a 56 áreas si bien por haber sido medido ésta resulta tener 43 áreas y cuarenta centiáreas. En la inscripción 4 vuelve a crecer la finca siendo ahora al venderla que su medición es de 51 áreas 60 centiáreas. Pero aún más sorprendente es que la finca no deja de crecer «como un niño bien alimentado», tras la agrupación de las citadas fincas que dan lugar a la finca 45015 así como la misma que tras diversas segregaciones sigue creciendo en extensión y construcciones, eso sí a cuenta de mi finca registral y por ende de mi propiedad. Acompañamos las certificaciones registrales históricas y literales de las fincas 11.245 y 14729 que tras su agrupación dan origen a la finca 45.015, certificación literal e histórica de la finca 34.036 y 23.572 donde claramente se establece como lindero la finca de mi propiedad, que en aquel entonces lo era del sr. P. A. L. R. Acompañamos igualmente las notas simples de las fincas resultantes de las segregaciones practicadas desde que se efectuó la agrupación de las fincas. Tercero.—Dentro del plazo al efecto establecido en el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone el presente recurso frente a la calificación del Registrador de la Propiedad de Hellín toda vez que, de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado, resolución de fecha 16/06/2017, el documento objeto de inscripción no contiene todos los requisitos exigidos de acuerdo con la doctrina de la Dirección General para que pueda acceder al registro, en cuanto que se trata de una según manifiesta el Sr. registrador que el exceso de cabida queda acreditado por la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aportó al expediente. El motivo de inscripción por parte del sr. Registrador de la Propiedad en la calificación positiva al exceso de cabida que se recurre, obedece a considerar que se trata de ajustar la finca registral al catastro si bien se ha iniciado un expediente por esta parte de rectificación del catastro y se ha acreditado que exceso de cabida que se pretende afecta directamente a la finca registral 34036».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19 bis, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 19 de septiembre, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 31 de marzo, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio y 4 de septiembre de 2017.

1. En el caso de este expediente se plantea si son procedentes las alegaciones formuladas en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador, en fecha 16 de junio de 2017, desestima las alegaciones formuladas por quien no figura como colindante, resolviendo en forma de nota de calificación, «no estimar las alegaciones presentadas y por tanto, mantener la inscripción del exceso de cabida, modificación de

linderos e inscripción de declaración de obra nueva, practicados respecto de la finca 45015 del término de Hellín».

Del historial registral resulta que la inscripción de la representación gráfica se practicó el día 22 de junio de 2017.

2. El nuevo procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los registradores de la propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

A la vista de este precepto y en coherencia con otros preceptos de la Ley Hipotecaria (cfr. artículos 18 y 19 bis), en caso de calificación positiva de la representación gráfica, lo procedente es practicar la inscripción correspondiente, sin perjuicio de que quede constancia en el procedimiento la resolución motivada en la que se acuerda dicha inscripción que queda bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Únicamente si la calificación de la representación gráfica es negativa, puede recurrirse conforme a las normas generales, según reza el precepto.

En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la ley.

También ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016) que debe evitarse introducir 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.

Por todo lo expuesto, resulta incorrecto el proceder del registrador al emitir calificación negativa de un escrito de alegaciones, que no es título inscribible sujeto a tal calificación y menos aún, cuando efectivamente se llegado a practicar la inscripción como consecuencia de la finalización del procedimiento. A lo que cabe añadir la circunstancia de que, según resulta de la calificación, el recurrente ni siquiera fue notificado como colindante en el procedimiento.

Sin embargo, dado que se le ha ofrecido al interesado la posibilidad de recurrir incluyendo el correspondiente pie de recurso en los términos que exige 19 bis de la Ley Hipotecaria, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, es por lo que esta Dirección General debe admitir a trámite el recurso al objeto de evitar la indefensión del recurrente.

3. Como ha afirmado en múltiples ocasiones este Centro Directivo (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), el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el

asiento solicitado; conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria el recurso podrá interponerse contra las calificaciones negativas del registrador y deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 6, 13 y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017, entre otras) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia de las alegaciones en un procedimiento de jurisdicción voluntaria finalizado con acuerdo de practicar la inscripción, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales con los que se ha culminado dicho procedimiento, cualquiera que sea la clase de estos, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. No cabe instar recurso alguno frente a una calificación positiva del registrador por la que se acuerda extender el correspondiente asiento. Por ello, de estimarse por esta Dirección General el recurso, supondría estimar un recurso contra una inscripción realizada.

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, 25 de octubre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.