

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7088 *Resolución de 26 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don D. L. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña Laura Torres Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Con fecha 25 de febrero de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Campillos por don P. U. M. una instancia suscrita el día 19 de febrero de 2019 por don A. G. P., don J. P. G. Y. y don D. L. F., como cotitulares, en tanto que únicos partícipes en la entidad «Laja del Turón, S.C.», y para sus respectivas sociedades de gananciales, en la proporción de un 49.5% del pleno dominio cada uno de los dos primeros, y un 1% del pleno dominio el último, en la que se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 6.575 de Ardales y la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia y documentación complementaria, así como instancias sucesivas rectificativas, en el Registro de la Propiedad de Campillos, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 5 de junio de 2019, en los siguientes términos:

«Calificado el precedente documento, que se presentó el 25 de febrero de 2.019 bajo el asiento número 870 del Diario 126, al que el día 1 de abril de 2.019 bajo el número de entrada 1141/2019 se adjuntó nueva documentación, tras examinar los antecedentes del Registro y una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6575 de Ardales con código de finca registral 29004000024627, examinados y calificados los trámites seguidos. y las alegaciones presentadas en el procedimiento y que constan archivadas en el expediente correspondiente, el registrador que suscribe ha acordado estimar las alegaciones, dar por concluido el expediente y denegar la inscripción de la representación gráfica georreferencia de la finca 6575 de Ardales.»

III

Interpuesto recurso por don D. L. F. contra dicha nota de calificación, fue estimado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 9 de octubre de 2019, la cual concluyó en los siguientes términos:

«(...) en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones

formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresan en ella los motivos por los que la representación gráfica no es inscribible, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Se impide, además, que esta Dirección General pueda llegar a pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Incluso desde el punto de vista formal, la calificación ni siquiera se ordena en hechos y fundamentos de derecho, según prescribe el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sin que tampoco exprese la más mínima motivación fáctica o jurídica.

Por ello el recurso debe estimarse y la calificación revocarse sin que ello signifique, como pretende el recurrente, proclamar la inscribibilidad del documento calificado (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.»

IV

Tras dicha Resolución estimatoria, en fecha 5 de noviembre de 2019 la registradora de la Propiedad de Campillos, «para subsanar los defectos formales apreciados por el Centro Directivo en la nota recurrida» dicta nueva nota de calificación, en los siguientes términos:

«En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha nueve de octubre del año en curso, recibida en este Registro el catorce de octubre siguiente, con el número de entrada 3140/2019, emitida con ocasión del recurso gubernativo planteado contra la nota de calificación de la registradora abajo firmante respecto a la instancia de solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca 6575 de Ardales presentada el día veinticinco de febrero de este año bajo el número 870 del Diario 126, a la que el día uno de abril del corriente bajo el número de entrada 1141/2019 se acompañó nueva documentación complementaria, se emite esta nueva nota de calificación que pretende subsanar los defectos formales apreciados por el Centro Directivo en la nota recurrida, advirtiendo al presentante y al recurrente, a quienes les será notificada esta nueva calificación registral, que la citada Resolución se encuentra aún pendiente de publicación en el BOE habiéndose recibido el mismo día de esta nota el expediente original íntegro que fue enviado a la Dirección General de los Registros y del Notariado con motivo del recurso y la emisión de informe registral en defensa de la nota de calificación, documentación que fue requerida formalmente el día veinticuatro de octubre. Para dar cumplimiento inmediato a la resolución del Centro Directivo es por lo que, no obstante lo anterior, se procede a emitir la siguiente nota de calificación.

Visto por Doña Laura Torres Rodríguez, Registrador de la propiedad de Campillos, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1141/2019 iniciado como consecuencia de la presentación en este 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, instancia privada suscrita el 19 de febrero de 2.019 para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de

la finca registral 6575 de Ardales, presentada el día 25 de febrero de 2.019, bajo el asiento número 870 del Diario 127 y a la que el día 1 de abril de 2.019 bajo el número de entrada 1141/2019 se adjuntó nueva documentación.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Con fecha veinticinco de febrero de dos mil diecinueve se presentó en el Registro de la Propiedad de Campillos por Don P. U. M. una instancia suscrita el día diecinueve de febrero del mismo año por Don A. G. P., Don J. P. G. Y. y Don D. L. F., como cotitulares, en tanto que únicos partícipes en la entidad "Laja del Turón, S.C.", y para sus respectivas sociedades de gananciales, en la proporción de un 49.5% del pleno dominio cada uno de los dos primeros, y un 1% del pleno dominio el último, en la que se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 6575 de Ardales y la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Junto a la referida instancia se presentó un informe técnico suscrito el día diecinueve de febrero de dos mil diecinueve por Don J. L. P. M., Ingeniero Técnico Industrial [sic], colegiado número (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga.

Dado que no se aportó el necesario informe de validación gráfica de Catastro, con fecha seis de marzo del corriente, fue obtenido el referido informe de validación por Doña M. J. M. M., oficial del Registro de la Propiedad de Campillos.

Habiéndose detectado problemas técnicos en los GMLs facilitados por los interesados, y puesto en conocimiento de éstos, el mismo día seis de marzo se recibe en el correo electrónico del registro de Campillos un email del técnico firmante del informe donde se dice expresamente que "tal como hemos quedado", se adjunta nuevo GML modificado, pero no el nuevo informe técnico que sustente dicho archivo gráfico. Por lo que el día once de marzo siguiente, se recibe en el correo electrónico del Registro, un email de Don P. U. M., el presentante de la instancia, en el que se adjunta un nuevo certificado del técnico debidamente firmado y donde se informa que la nueva instancia suscrita por los promotores se enviará por correo ordinario con esa misma fecha de once de marzo.

La nueva instancia se recibió en el Registro de Campillos el día uno de abril siguiente, con el número de entrada 1141 de 2019. Del cotejo de las dos instancias presentadas en este expediente, la de 25 de febrero y la de 1 de abril, se extrae que la modificación ha sido en el sentido de reducir la cabida de la finca.

Con fecha veinticuatro de abril de 2019 se inicia la tramitación del expediente, con la nueva base gráfica y el nuevo informe técnico de la instancia presentada el uno de abril anterior.

Dado que en el expediente que sobre la misma finca 6575 de Ardales se había ya tramitado con ocasión de la instancia de doce de abril de dos mil dieciocho presentada por los interesados bajo el asiento 706 del Diario 126 que se cerró de forma desestimatoria a las pretensiones de los solicitantes como así consta en la nota de calificación formal emitida con ocasión del citado asiento de presentación, y disponiendo la legislación hipotecaria que se practique notificación sólo a los colindantes registrales o catastrales que puedan resultar afectados por la base gráfica que se pretende inscribir, la registradora actuante estimó, tras un análisis gráfico de los nuevos GMLs facilitados, que los únicos colindantes que podían resultar afectados eran los dos que precisamente presentaron alegaciones en el expediente previo y cuya estimación positiva ocasionó su cierre con resultado negativo. Dichos alegantes eran Don F. J. C. F. y Don A. A. D. El nuevo informe técnico y gráfico georreferenciado se elaboró precisamente por los promotores con la voluntad de salvar los escollos del primer expediente fallido, acomodándose a las reclamaciones de los dos colindantes citados, además de aprovechar para excluir de la base gráfica el dominio público que se había incorporado a la superficie de la finca en un principio.

Las notificaciones del presente expediente fueron emitidas con fecha veinticinco de abril de dos mil diecinueve, produciéndose los acuses de recibo con fechas 2 de mayo para Don F. J. C. F., y el día 26 de abril para Don A. A. D., los dos únicos colindantes que se calificaron por la registradora actuante como afectados por la nueva documentación gráfica.

Estando aún abierto el plazo de 20 días para formular alegaciones de los dos colindantes notificados, el día 16 de mayo se personó en el Registro de la Propiedad de Campillos Don J. F. V. S., abogado, actuando en nombre y representación de Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL, representación de acreditó debidamente, presentado un escrito fechado el día anterior, que tuvo entrada bajo el número 1647 de 2019, en el que expone que sus representados son titulares registrales de las fincas 5911, 6455, 6456, 6445, 6449, 6450 y 6612 del término de Ardales, fincas que son colindantes con las registrales 743, 3548 y 6575 (fincas todas ellas de la misma propiedad), y habiendo tenido conocimiento de la iniciación en este Registro del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 6575 de Ardales, solicita le sea notificada cualquier actuación o iniciativa respecto de la misma teniendo en cuenta que es colindante con la de sus mandantes y, por tanto, afectados a los efectos de la tramitación del citado expediente. Dicho escrito junto con el resto de documentación presentada por Don J. F. V. S. se acompaña como Anexo 14 a este informe.

Con fecha 17 de mayo y bajo el número de entrada 1669 de 2019 se presentó en este Registro escrito de fecha 8 de mayo suscrito por Don A. A. D. en el que manifiesta estar de acuerdo con la nueva representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6575 de Ardales, colindante por el oeste con la parcela de su propiedad.

Aún vigente el plazo de alegaciones del otro colindante notificado, Don F. J. C. F., con fecha 24 de mayo se personó en el Registro de la Propiedad de Campillos Don J. F. V. S., abogado, actuando en nombre y representación de Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL, representación de acreditó debidamente, presentado un escrito fechado el mismo día 24 de mayo que tuvo entrada bajo el número 1767 de 2019, en el que como complemento del escrito presentado el pasado día 16 de mayo, acompaña un informe pericial elaborado por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación Don F. J. R. C., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos técnicos e Ingenieros de la Edificación de Málaga, al objeto de acreditar la ubicación de las siete fincas registrales de sus representados sobre la cartografía catastral actual, determinando, a su vez, su representación gráfica sobre ortofotos existentes y su emplazamiento. En consecuencia, solicita que sean notificados Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL como afectados por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 6575 de Ardales. Solicitando, sin perjuicio de la notificación, que se tenga por formulada oposición.

Con fecha 30 de mayo, examinada la documentación presentada, visto el informe pericial y consultada la base de datos del Registro y la aplicación informática gráfica disponible en este Registro debidamente homologada, la registradora actuante acordó notificar como colindantes afectados por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 6575 de Ardales a Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL.

Con fecha 31 de mayo, personado en el Registro Don J. F. V. S., abogado, actuando en nombre y representación de Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL, se le hace entrega del acuerdo suscrito por la registradora por el que se accede a notificar como colindantes afectados a sus representados así como de las notificaciones a ellos dirigidas. De dicho escrito queda archivada copia en el expediente.

Con fecha 4 de junio tuvo entrada en este Registro con número 1898 de 2019, escrito de igual fecha, suscrito por Don J. F. V. S., abogado, actuando en nombre y representación de Doña C. C. A., Don A., Doña C. y Don J. M. S. C., y Arcillas de Extremadura SL, lo que acreditó debidamente, formulando y presentando las alegaciones que en dicho escrito constan y que queda archivado en el expediente, remitiéndose para su defensa al informe técnico que ya obra en el expediente y que fue presentado el pasado día 24 de mayo, bajo el número de entrada 1767 de 2019. De dicho informe técnico, donde consta la representación gráfica de las fincas

registrales 5911, 6445, 6449, 6450, 6455, 6456 y 6612 de Ardales, se desprende con claridad que existe una superposición de representaciones gráficas de éstas con la finca registral 6575 de Ardales, con el consiguiente conflicto entre colindantes.

El expediente fue concluido con fecha 5 de junio de 201, tras haber transcurrido el plazo para formular alegaciones.

En vista de todo lo anterior, se acuerda la denegación de la inscripción en virtud del informe técnico aportado por los alegantes donde se contiene un análisis pormenorizado por el técnico de cada una de las siete fincas de las que son titulares los colindantes afectados, estableciendo su correspondencia con parcelas concretas del Plano Parcelario Catastral actual, teniendo en cuenta las superficies y linderos de cada una de ellas según constan en las respectivas inscripciones registrales y en las correlativas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Un estudio técnico perfecto y completo que permite visualizar sin lugar a dudas que en este caso las alegaciones presentadas exceden de un mero conflicto de lindes sino que van más allá, pues de lo que se trataría es de incluir en la representación gráfica de la finca 6575 de Ardales de los promotores la total cabida de las siete fincas registrales de los colindantes, causando inmediatamente un problema de doble inmatriculación, vaciando de realidad extrarregistral y de proyección gráfica en la cartografía catastral las citadas siete fincas.

Asimismo, se ha de indicar que a diferencia del informe técnico de los colindantes que han presentado alegaciones, donde se hace una correlación entre las parcelas del plano parcelario catastral antiguo y el nuevo, puesto que algunas de ellas constan descritas en el Registro de la Propiedad con identificación de polígono y parcela, en el informe del técnico de los promotores, a pesar de que también en su descripción tabular constan las referencias catastrales asignadas a la finca registral 6575 de Ardales (que pertenecen a su identificación en el Catastro Parcelario antiguo), en ningún caso se contiene un estudio pormenorizado que concluya con la determinación a juicio del técnico de que las nuevas parcelas y polígonos actuales son las que corresponden a aquellas. Al contrario, ese dato se da por supuesto, e incluso se incluyen algunas parcelas que corresponden a ríos y arroyos que atraviesan o colindan con la finca 6575 de Ardales y que no fueron excluidos de la instancia de los promotores, del informe técnico ni del GML asociado hasta la presentación del segundo expediente el 25 de febrero de 2019, como ya se ha indicado más arriba con ocasión de la reducción de cabida progresiva que se ha ido asignando a la finca 6575 de Ardales en las sucesivas instancias presentadas.

Sin más datos que poder valorar, más que los dos informes técnicos reseñados, y a la vista del completo análisis del informe de los alegantes, previa comprobación de la realidad de las correlaciones asignadas a las fincas de los colindantes afectados según los datos obrantes en las respectivas inscripciones registrales, se concluye que sin perjuicio de lo que pueda ser debatido en sede judicial, el conflicto entre colindantes es un problema que excede en su pronunciamiento de lo previsto en la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que se estiman las alegaciones.

Lo que subyace de toda la documentación analizada es posiblemente un problema de tracto sucesivo, respecto de las siete fincas cuya cabida completa pretende ser incorporada por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la finca registral 6575 de Ardales, por lo que en ningún caso el procedimiento legal idóneo será la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca sino un proceso judicial contradictorio en el que las partes en conflicto puedan hacer valer sus títulos de propiedad y el derecho que tienen sobre el terrero físico discutido.

De practicarse la inscripción de la representación gráfica en los términos que han sido planteados por los promotores, se crearía un conflicto entre historiales registrales de difícil solución, pudiendo generarse incluso problemas con terceros protegidos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria respecto a las siete fincas que se vaciarían por completo de realidad extrarregistral. Lo que la reforma de 2015 ha pretendido es conseguir la concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral en cuanto a la extensión física de las fincas cuya descripción tabular era hasta ahora estática. De

procederse a la inscripción como solicita el recurrente, se desvirtuaría la finalidad misma del procedimiento de coordinación registral e inscripción de la base gráfica correspondiente a una finca, al producirse en este caso una inmediata desafectación con la realidad extrarregistral de cada una de las siete fincas en conflicto. Los procedimientos previstos tras la reforma operada por la Ley 13/2015 están dirigidos a posibilitar la incorporación de bases gráficas de los inmuebles inscritos o que van a ser objeto de primera inscripción, complementando, o rectificando, su descripción registral y con el importante efecto añadido de extender a los datos físicos de la finca de que se trate la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; no estamos, por contra, ante procedimientos, ya se trate del artículo 199 o del 201, incluso de la incorporación de aquéllas en aplicación del art. 9 de la Ley Hipotecaria, previstos para eludir cuestiones que, necesariamente, deben ventilarse en el procedimiento judicial que corresponda.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de veinticuatro de junio y resolución conjunta de la DGRN y Dirección General de catastro de 29 de octubre de 2015.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado.

En su virtud,
Se acuerda

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en dicho hecho II y en el Fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente en los términos que determinan los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Campillos a 5 de noviembre de 2.019. La registradora (firma ilegible).»

V

Contra la anterior nota de calificación, don D. L. F. interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba, en esencia, defectos formales en la nota de calificación ahora recurrida, en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

I. (...)

II. Defectos formales en la nota de calificación recurrida.

A. El principio de la llamada “segunda instancia” hace referencia al sistema de organización del proceso consistente en el establecimiento de dos o más exámenes consecutivos sobre la cuestión de fondo planteada, realizados por dos o más órganos

administrativos o jurisdiccionales distintos, de modo que la decisión del órgano superior -segunda o ulterior instancia- prevalezca sobre el inferior.

La efectividad de dicha organización se basa, entre otros principios, en el llamado efecto devolutivo del recurso, en virtud del cual el segundo o ulterior examen y decisión han de ser realizados por órgano distinto -superior- a aquel que adoptó la decisión anterior sujeta a revisión, al cual ha de hacerse entrega o devolución de la jurisdicción. El efecto devolutivo, consustancial a la segunda instancia, determina por ello la necesidad de que el órgano o tribunal ad quem -superior- asuma todas las facultades que correspondían al órgano a quo inferior-; el cual por ello queda desprovisto de potestad o jurisdicción en el procedimiento, debiendo abstenerse de cualquier intervención o perturbación en el ejercicio de la jurisdicción que, por devolución y en virtud de la interposición el recurso, ha pasado de modo íntegro al superior, hasta que el mismo adopte su decisión definitiva vid., sobre la completa doctrina jurisprudencial relativa a la doble instancia y el efecto devolutivo del recurso, unánimemente asumida por la doctrina científica como uno de los pilares fundamentales del sistema procesal español, las sentencias del Tribunal Supremo núm. 236/2002, de 15 marzo [RJ (marginal Aranzadi) y 2002\2842] y núm. 952/2011, de 4 enero [RJ 2012\3641], conforme a las cuales, de conformidad con el “efecto devolutivo del recurso de apelación”, “la cognitio del órgano jurisdiccional ad quem abarca todas las cuestiones, fácticas y jurídicas, del pleito que se hayan sometido al mismo por las partes”, provocando “un nuevo examen del pleito (revisio prioris instantiae), tanto en lo que hace referencia a la fijación de los hechos, como a la cuestión jurídica, de tal modo que el órgano jurisdiccional ad quem se halla investido de los mismos poderes que el juzgador a quo”.

La devolución o traspaso de la jurisdicción al órgano ad quem determina, de este modo, la imposibilidad de continuación o iniciación de idéntico proceso en el órgano a quo o en otro distinto, en tanto no recaiga resolución definitiva en sede de recurso. Un efecto que aparece igualmente impuesto por la denominada excepción procesal de litispendencia, consagrada en el artículo 421 de la Ley de Enjuiciamiento Civil conforme al cual, “cuando el tribunal aprecie la pendencia de otro juicio o la existencia de resolución firme sobre objeto idéntico conforme a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 222, dará por finalizada la audiencia y dictará, en el plazo de los siguientes cinco días, auto de sobreseimiento”; excepción cuyo objetivo es, como afirma la sentencia 142/2012 (Sala 1.ª) del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2012, “impedir la simultánea tramitación de dos procesos” y “evitar que puedan llegar a existir dos resoluciones judiciales contradictorias”; un objetivo que ha de considerarse esencial o de orden público, de manera que, si la excepción de litispendencia no es alegada por las partes, “debe ser apreciada de oficio a lo largo de todo el procedimiento (SSTS 1152/2007, de 7 noviembre, 47/2006, de 24 enero 266/2006, de 22 marzo, entre otras)”.

El Tribunal Constitucional, por su parte, se ha pronunciado también acerca de los principios constitucionales que se hallan en la base de la segunda instancia; declarando de manera reiterada que, fuera del orden jurisdiccional penal, el derecho a recurrir no tiene su fundamento en ningún precepto constitucional ni forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva o, en general, del derecho a la defensa del artículo 24 de la Constitución. Los principios iusfundamentales, por ello, no imponen la obligación de establecer o articular recursos en segundas o ulteriores instancias, gozando así el legislador ordinario de plena libertad para configurar el proceso civil sin recurso alguno. Ahora bien, si lo establece, el derecho al recurso “pasa a incorporarse, en principio, al contenido del art. 24 núm. 1 de la CE”, debiendo respetar su regulación los principios que rigen el mismo, así como el resto de principios constitucionales en especial, de igualdad-. De manera que, una vez instituido legalmente el recurso, los presupuestos de su admisión y su tramitación deben ser interpretados por los tribunales de modo favorable a la procedencia y efectividad del mismo; los cuales se verían impedidos, sin duda, si el órgano inferior, antes de la obtención de resolución definitiva en todas las instancias, pudiera reiterar de modo abusivo la misma resolución que ha sido objeto de

recurso en la instancia superior, impidiendo con ello la efectividad de la sentencia o resolución que haya de dictar el órgano superior de fiscalización o control entre otras, las sentencias del Tribunal Constitucional 42/1982, de 5 de julio, 51/1982, de 19 de julio, 3/1983, de 25 de enero, 14/1983, de 28 de febrero, 123/1983, de 16 de diciembre, 17/1985, de 9 de febrero, 57/1985, de 29 de abril, 60/1985, de 6 de mayo, 58/1987, de 19 de mayo, 185/1987, de 18 de noviembre, 33/1989, de 13 de febrero, 157/1989, de 5 de octubre, 247/1991, de 19 de diciembre, 64/1992, de 29 de abril, 160/1993, de 17 de mayo, 18/1996, de 29 de enero y 255/1993, de 20 de julio, entre otras-.

B. Esos mismos principios de la doble instancia y efecto devolutivo del recurso inspiran la regulación del recurso gubernativo frente a la calificación del registrador. Cuyo régimen, de este modo, aparece igualmente organizado sobre el principio o sistema de doble o múltiple instancia, al permitir el artículo 328 de la Ley Hipotecaria que la resolución de la Dirección General, de revisión de la calificación registral, pueda ser posteriormente impugnada ante el orden jurisdiccional civil. Imponiendo la Ley, en consecuencia, el efecto de la devolución o entrega de la potestad a dicho orden jurisdiccional superior, haciendo que los órganos inferiores (el registrador y la Dirección General de los Registros) queden entretanto desprovistos de su potestad.

En este sentido, el artículo 327, párrafo penúltimo, de la Ley Hipotecaria establece que, “habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes – continúa el precepto–, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el ‘Boletín Oficial del Estado’, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación”. El precepto, como se observa a simple vista, hace referencia al único supuesto verdaderamente contemplado por la norma: la necesidad de que, estimado el recurso, el registrador proceda ineludiblemente a la práctica de la inscripción, sin posibilidad alguna de nota ulterior de denegación o suspensión del mismo título; una necesidad que constituía también doctrina del propio Centro Directivo hasta época bien reciente -cfr. Resoluciones de la Dirección General de 26 de junio de 1986, 10 de junio de 2009, 13 y 14 de enero, 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 30 de enero, 17 de febrero, 23 de abril y 13 de junio de 2014, 20 de abril de 2016, 21 y 25 de septiembre de 2017 y 30 de mayo de 2018 y Sentencias de Tribunal Supremo de 3 de enero, 10 de febrero, 18 y 31 de mayo y 1 de julio de 2011 y 21 de noviembre de 2013-, tal como tuvimos ocasión de exponer en el recurso gubernativo interpuesto frente a la nota de calificación anterior una doctrina que se ha mantenido vigente, sin interrupción, hasta la reciente modificación de criterio experimentada por el mismo Centro Directivo, desde la recentísima Resolución de 1 de marzo de 2019, y conforme a la cual la estimación del recurso no impide la extensión de nueva nota de calificación-.

El precepto, por ello, no hace referencia a la posibilidad, abierta por aquel cambio de criterio de la Dirección General, de extensión de una nueva nota de calificación. Sin embargo, la necesidad de abstención por parte del registrador resulta sin duda aplicable también a esta última posibilidad, recientemente reconocida por la Dirección General –en franca contradicción, por cierto, con la dicción literal del precepto legal–; pues la interdicción de iterativas y ampliatorias resoluciones desestimatorias, por parte del órgano autor de la resolución recurrida, antes de que recaiga resolución definitiva en el curso de procedimiento de recurso, en todas sus instancias, encuentra su fundamento en los mismos principios protectores del derecho fundamental a la defensa, antes referidos, los cuales deben ser en todo caso protegidos. Debiendo impedirse con ello que la inoportuna, insistente y abusiva reiteración de resoluciones negativas sobre el mismo objeto, por parte del órgano autor de la resolución recurrida, quien como consecuencia del efecto devolutivo del recurso interpuesto se encuentra desprovisto de la potestad, pueda provocar un perjuicio irreparable en las posibilidades de defensa del interesado. Una reiteración insidiosa que, en todo caso, resulta contraria a la lógica más elemental.

La nota de calificación así extendida, dirigida por sí misma a impedir o dificultar la efectividad de la sentencia que en su día pueda recaer en la instancia por la que se revoque definitivamente el criterio de la registradora, imponiendo la inscripción del título-, debe reputarse por ello nula de pleno derecho, dada su contradicción con los principios fundamentales del procedimiento, dirigidos a proteger las garantías jurisdiccionales del recurrente, impidiendo el abuso por parte del órgano público autor de la resolución recurrida (el registrador).

La radical irregularidad de la nota de calificación recurrida, su frontal contradicción con la lógica más elemental, impiden que el presente recurso pueda entrar a analizar el fondo del asunto. Si lo hiciera, si la resolución de esa Dirección General pudiera entrar a desgranar las razones de fondo alegadas por la funcionaria autora de la nota, revisando la corrección de la misma y la procedencia o improcedencia de la inscripción, se estaría desproveyendo al orden jurisdiccional superior, como órgano de revisión o instancia posterior, de la jurisdicción o potestad plena que el sistema de segunda instancia le garantiza; provocando con ello la completa y definitiva lesión en las garantías jurisdiccionales del interesado a las que, por sí misma, se dirige, en su absoluta alegalidad, la nota de calificación recurrida. Con el riesgo evidente de que, por esa Dirección General, se dicte en el presente recurso una resolución que contradiga el sentido de la sentencia que haya de recaer como consecuencia de la demanda de esta parte, ante la jurisdicción ordinaria, frente a la resolución dictada en el recurso anterior (...)

A la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, en mérito a las alegaciones formuladas en el presente escrito y previos los trámites oportunos, dicte Resolución por la que se revoque íntegramente la nota de calificación recurrida.»

VI

Mediante escrito, de fecha 19 de diciembre de 2019, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, rebatiendo con datos pormenorizados la existencia de supuestas deficiencias procedimentales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2001, 5 de marzo de 2014, 7 de noviembre de 2016, 26 de octubre de 2018 y 1 de marzo de 2019, y, en particular, la de 9 de octubre de 2019 por la que se resolvió un anterior recurso contra una anterior nota de calificación del mismo documento cuya nueva calificación ahora se vuelve a recurrir.

1. Tras la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la registradora dictó una nota de calificación de fecha 5 de junio de 2019 por la que suspendió la inscripción de la georreferenciación pretendida por los promotores del expediente, señalando como defecto la existencia de oposición formalizada por terceros en el seno de dicho procedimiento.

El promotor del expediente recurrió a este Centro Directivo alegando falta de motivación de dicha calificación inicial, siendo estimado su recurso por resolución de fecha 9 de octubre de 2019 en la que se concluyó diciendo que en el caso entonces analizado «no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa (...)» y que «por ello el recurso debe estimarse y la calificación revocarse sin que ello signifique, como pretende el recurrente, proclamar la inscribibilidad del

documento calificado (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria)».

Tras ser notificada dicha Resolución, la registradora «en cumplimiento» de la citada Resolución y «para subsanar los defectos formales apreciados por el Centro Directivo en la nota recurrida» dicta nueva nota de calificación, ésta de fecha 5 de noviembre de 2019, en la que, ahora sí, hace una extensa y pormenorizada relación de las vicisitudes del procedimiento tramitado y de las alegaciones de oposición presentadas por algunos de los notificados, tal como se ha transcrito en los antecedentes de hecho de la presente resolución, y concluye diciendo que «a la vista del completo análisis del informe de los alegantes, previa comprobación de la realidad de las correlaciones asignadas a las fincas de los colindantes afectados según los datos obrantes en las respectivas inscripciones registrales, se concluye que sin perjuicio de lo que pueda ser debatido en sede judicial, el conflicto entre colindantes es un problema que excede en su pronunciamiento de lo previsto en la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que se estiman las alegaciones».

En concreto, la registradora afirma que «lo que subyace de toda la documentación analizada es posiblemente un problema de tracto sucesivo, respecto de las siete fincas cuya cabida completa pretende ser incorporada por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la finca registral 6575 de Ardales, por lo que en ningún caso el procedimiento legal idóneo será la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca sino un proceso judicial contradictorio en el que las partes en conflicto puedan hacer valer sus títulos de propiedad y el derecho que tienen sobre el terrero físico discutido».

Y que «los procedimientos previstos tras la reforma operada por la Ley 13/2015 (...) no están previstos para eludir cuestiones que, necesariamente, deben ventilarse en el procedimiento judicial que corresponda».

El interesado recurre también contra esta segunda nota de calificación (tan extensa y detallada) y sostiene que la misma es ilegal, formalmente nula, y que su contenido no debe ser tomado en consideración en el presente recurso, y argumenta en los términos transcritos más arriba para combatir la posibilidad misma, que reconoció y ofreció expresamente la Resolución inicial de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de que la registradora pudiera dictar una segunda nota de calificación para subsanar las deficiencias formales y de motivación que ocasionaron la revocación por este Centro Directivo, en vía de recurso, de la primera y escueta nota de calificación.

Y en cambio nada argumenta el recurrente en cuanto al fondo del asunto, ni rebate la existencia de dudas fundadas señaladas por la registradora en la nota ahora recurrida. Por tanto, dado que el contenido del escrito del recurrente delimita el objeto del recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), únicamente son objeto de debate las cuestiones procedimentales por él planteadas.

2. Como resulta de lo que se acaba de reseñar, el presente recurso, en esencia, no se interpone para sostener que el contenido de la segunda nota de calificación sea contrario a Derecho, sino para sostener, en contra del criterio explicitado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 9 de octubre de 2019, que la mera existencia de esta segunda nota de calificación ya es de por sí contraria a Derecho, y que tal nota es «nula de pleno derecho».

O, visto desde otro punto de vista, lo que el recurrente está recurriendo, de facto, no es tanto el contenido de la segunda nota de calificación, sino el pronunciamiento final de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 9 de octubre de 2019.

3. En cualquier caso, no está de más recordar aquí que la naturaleza y efectos del recurso contra la calificación registral no es idéntica, ni mucho menos, a la del recurso judicial que cabe interponer mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia.

Como tampoco está de más recordar aquí, que el objeto, alcance y efecto del llamado recurso contra una determinada nota de calificación no es decidir ni proclamar la inscribibilidad o no del documento calificado, sino analizar y resolver sobre la adecuación a derecho de la concreta nota de calificación objeto de recurso, de modo que si tal nota de calificación adoleciera de algún defecto formal, o de falta de motivación suficiente, su revocación por motivos formales en vía de recurso no prejuzga ni proclama que el documento calificado sea inscribible.

Y, es que, como ya se dijo, entre otras, en la Resolución de 1 de marzo de 2019, el recurso ha de resolverse «atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida» y si procediera revocar la concreta nota de calificación recurrida ello no significa «pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado».

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente.

Hechas las anteriores precisiones, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que puedan abordarse otras cuestiones distintas de la expresada en la misma.

Por esa razón, la Resolución de 9 de octubre de 2019, resolviendo el primer recurso del ahora recurrente contra la primera calificación del mismo documento, ya dijo, cuando estimó ese primer recurso por cuestiones formales, que ello no significaba «como pretende el recurrente, proclamar la inscribibilidad del documento calificado, (...) de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación».

4. Por otra parte, no es acertado decir, como afirma el recurrente, que la Dirección General de los Registros y del Notariado hubiera mantenido el criterio contrario hasta la citada Resolución de 1 de marzo de 2019, pues en previas y reiteradas ocasiones ya había explicitado este Centro Directivo el mismo criterio, siempre inspirado en la necesaria primacía del principio de legalidad.

Por ejemplo, en la Resolución de 12 de noviembre de 2001 ya se dijo que «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impidan la inscripción (artículo 59.2 del Reglamento del Registro Mercantil), no obsta a que en aras del superior principio de legalidad deba rechazarse la inscripción de observar nuevos defectos que la impidan aunque no hubieran sido puestos de manifiesto con ocasión de una calificación anterior, al margen de la corrección disciplinaria a que en tal caso haya lugar (artículo 127 del Reglamento Hipotecario aplicable en el ámbito de la calificación mercantil conforme al artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil)».

La Resolución de 5 de marzo de 2014 también recordó la primacía del principio de legalidad, cuando dijo que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad». Pero, añadió, «también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden

prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario). Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados».

Por su parte, la Resolución de 7 de noviembre de 2016 igualmente expresó esta primacía del principio de legalidad cuando señaló que «como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación» y que «tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias».

También se recordó esa primacía del principio de legalidad en la Resolución de 26 de octubre de 2018, cuando proclamó que «es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente».

5. En definitiva, queda fuera de toda duda que la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior, o resultaran contradictorios con calificaciones anteriores, o fueran apreciados de manera extemporánea.

Por análogas e incluso más poderosas razones el principio de legalidad exige permitir que el registrador, cuando su anterior nota de calificación haya sido revocada en vía de recurso por un defecto formal o por falta de motivación suficiente, pueda dictar otra nota de calificación que subsane tales deficiencias formales o carencias de motivación, como expresamente se dijo en la Resolución de 9 de octubre de 2019, según criterio que procede reiterar ahora.

Lo que no sería respetuoso con la primacía del principio de legalidad sería sostener, como parece ser la petición del recurrente, que porque una nota de calificación registral haya sido revocada en vía de recurso por meras deficiencias formales, el documento calificado haya de ser necesariamente inscrito y obtener así los poderosos efectos jurídicos que la ley otorga a la inscripción, en perjuicio de terceros y/o sin el cumplimiento de los requisitos por los que legalmente ha de velar y vela la calificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 26 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.