

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1223** *Resolución de 14 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que deniega la rectificación registral solicitada por un Ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por don José Hila Vargas, el alcalde de Palma de Mallorca, contra la calificación de la registradora de la propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que deniega la rectificación registral solicitada por un Ayuntamiento.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro un escrito firmado por el Alcalde de Palma de Mallorca, por el que se solicita la rectificación de la finca registral 80 de Escorca, en el sentido de excluir la parcela 54 del polígono 5 de su descripción, y solicitar la inscripción de las parcelas 53 y 54 del polígono 5 incluidas en el título de propiedad del Ayuntamiento de Palma en concepto de expropiación. En este sentido, se acompaña acta de ocupación derivada de un procedimiento de expropiación por las obras de abastecimiento de agua de Palma de Mallorca de una serie de parcelas no identificadas con número de finca registral ni parcela catastral y un certificado de inventario de bienes del Ayuntamiento de Palma, que tampoco identifica fincas registrales, aunque sí las referidas parcelas catastrales. No se acompañan certificaciones catastrales.

La finca 80 se encuentra inscrita a favor de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en virtud de expediente de expropiación forzosa por dicha Comunidad Autónoma, que causó la inscripción 10.<sup>a</sup>, en fecha doce de diciembre de 1990. La citada finca 80 de Escorca consta inscrita, en su inscripción 10.<sup>a</sup>, como «(...), en término de Escorca. Su cabida es de cuatrocientas treinta y un hectáreas, treinta y cinco áreas, once centiáreas. Linda; Norte, con el predio (...); Sur, con los predios (...); Este, con el predio (...), y Oeste, con el Predio (...). Según el documento presentado, comprende el polígono 5, parcelas 10, 11, 12 y 13, y el polígono 4, parcela 55 del Catastro».

El 11 de diciembre de 2012, mediante instancia de la Directora General de Patrimonio, Contratos y Obras Públicas de la consejería de Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, acompañada de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, se incluye, como parte de la descripción de dicha finca, la parcela 54 del polígono 5, conocida catastralmente como (...), «como parte integrante de la misma, al estar ubicada en el centro de la misma, completando, por tanto, la relación de las parcelas catastrales que la componen»; se acompañaban, también las certificaciones catastrales de las demás parcelas ya incluidas en la descripción. Y, como consecuencia, se incorporó a la base gráfica de este Registro, en esta misma fecha y se incluyó la correspondiente referencia catastral. En el historial de dicha finca registral aparece una nota marginal extendida en el año 2012 en el que se hizo constar la inclusión en la descripción de dicha finca de la parcela 54 del polígono 5, conocida catastralmente como (...), como parte integrante de la misma.

##### II

Presentado el citado documento fue objeto de nota de calificación con fecha de 28 de julio de 2.020 con los siguientes fundamentos: «1. El Registro de la Propiedad funciona

bajo el sistema de folio real, derivado de identificación de las fincas por número de finca registral, numeración específica que nada que ver tiene con los números de parcela catastral, que ni siquiera son obligatorios en muchos casos para identificar las fincas registrales (art. 1, 8 y 9 LH; artículo 51 RH).

2. El principio hipotecario básico que rige el Registro es el de la salvaguardia de los asientos del Registro, de manera que los derechos se presumen válidos y existentes mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por esta Ley (artículo 1 LH). Dicho principio va intrínsecamente unido a otro, que es el principio de tracto sucesivo que establece la imposibilidad de practicar inscripciones sin que el derecho esté inscrito a favor del disponente, en cada caso (art. 20 LH).

Ello deriva en que, para eliminar algún derecho o rectificar una inscripción, es imprescindible contar con el consentimiento del titular registral de la finca, o en su defecto, sentencia judicial firme que lo supla (artículo 82 LH).

3. Por tanto, no se puede proceder a la rectificación de la finca registral 80 de Escarea sin el consentimiento de La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, puesto que ésta es la que aparece como titular registral de dicha finca.

Tampoco puede procederse a la inscripción solicitada de las parcelas 53 y 54 del polígono 5 por cuanto que el Acta de ocupación no identifica fincas registrales y porque la parcela 54 aparece inscrita dentro de la referida finca, amén de otros defectos como el justificante de la consignación o pago del justiprecio.

4. Dado que según consta en el Registro, se ha iniciado un expediente administrativo de deslinde que incluye dicha finca, parece que lo adecuado jurídicamente es, si se estima que hay confrontación de derechos sobre dicha finca registral, que se conozcan en el seno de dicho expediente, de tal manera que, una vez resuelto, se traiga al Registro para su inscripción (...). Inca, a 28 de julio de 2020. La registradora. Fdo. María Alicia Echevarría Pérez.»

### III

José Hila Vargas, como alcalde presidente del Excmo. Ayuntamiento de Palma (Mallorca) manifiesta que el 1 de octubre de 2020, le fue notificada al Ayuntamiento de Palma la calificación de la titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Inca (Mallorca) por la que se deniega la inscripción solicitada relativa a la finca de (...) en el término municipal de Escorca, por lo que, estando dentro del plazo legal previsto, se interpone recurso con los siguientes fundamentos: «-De la inscripción 10.<sup>a</sup> de la finca registral (anexo 4) se desprende claramente que la parcela catastral 54 del polígono 5 del término municipal de Escarea no está incluida en la expropiación que sirve de título de propiedad de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pues dice literalmente: "Según el documento presentado comprende el polígono 5 parcelas 10,11,12 y 13 y el polígono 4, parcela 55 del catastro" (se acompaña copia cotejada de dicha Inscripción, según la certificación emitida por la titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Inca en fecha catorce de octubre de dos mil veinte).

El hecho de incluir posteriormente la parcela 54 del polígono 5 mediante nota marginal como consecuencia de una simple instancia presentada en fecha 4.9.2012, sin aportar título alguno y por el simple hecho de "estar ubicada en el centro de la misma" se considera claramente ilegal. Si bien la doctrina y la Ley Hipotecaria permiten el uso de notas marginales como asientos registrales, aquellas deben ceñirse bien a los casos tasados por ley, bien al complemento o modificación de una inscripción practicada anteriormente. En el presente caso, se ha producido una desviación legal en la medida en que del título original se desprendía claramente que la parcela catastral n.º 54, polígono 5 no fue objeto de expropiación. Por tanto, una mera instancia del Govern Balear no puede provocar la ampliación registral a un derecho de propiedad que no se tiene.

De la misma inscripción se deduce que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears no es propietaria de la totalidad de la finca registral n.º 80 (Escarea) ya que, según la

certificación antes citada, la finca responde a la siguiente descripción: "Rústica. Predio denominado (...), en término de Escarea. Su cabida es de cuatrocientas treinta y una hectáreas, treinta y cinco áreas, once centiáreas ". Sin embargo, continúa diciendo: según el documento presentado (para su inscripción con motivo del expediente de expropiación forzosa por la Comunitat Autònoma de les Illes Balears) comprende (...) con una superficie de trescientas sesenta y dos hectáreas, sesenta y siete áreas, setenta centiáreas.

Con todo ello, cabe concluir que, una vez expropiada la finca por la CACB (1990), queda un resto de unos 686.741 m<sup>2</sup> –cuyo titular registral debería continuar siendo la entidad Fundación Antonia Magraner– que, prácticamente, coincide en superficie con la finca de titularidad del Ajuntament de Palma (691.103 m<sup>2</sup>); puesto que la diferencia entre unos y otros (4.362 m<sup>2</sup>) es poco relevante dadas la naturaleza rústica de la finca, su extensión y orografía. Lo cual le permitía a la titular del Registro de la Propiedad inscribir a nombre del Ajuntament de Palma este remanente de la finca al amparo del Acta de Ocupación de día 22 de marzo de 1976, en calidad de beneficiario de la expropiación que llevó a cabo el Servicio Hidráulico de Balear es, previa la subsanación de los defectos que estimara, y que, sin embargo, ha denegado en su calificación de fecha 28 de julio del año en curso. Por todo ello, solicita:

Que se tenga por presentado este escrito (junto con la documentación que se acompaña como anexos 1,2,3 y 4) y por interpuesto recurso contra la denegación de la inscripción solicitada, y se estimen las pretensiones del Ajuntament de Palma en el siguiente sentido:

1. Dejar sin efecto la nota marginal de la finca n.º 80 del término municipal de Escorca puesto que la parcela 54 del polígono 5 no ha sido objeto de expropiación por parte de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. (a estos efectos, se acompaña copia de la inscripción 10.ª de la finca registral de referencia)

2. La inscripción a nombre del Ajuntament de Palma del resto de la finca registral n.º 80 del término de Escorca que comprende las parcelas catastrales números 53 y 54 del polígono 5 del término de Escorca (07019A005000540000WS- 07019A005000540001ED y 07019A005000530000WE, respectivamente), que conforman la finca núm. 5 del Acta de ocupación de fecha 22.3.1976 que se acompaña como título de propiedad del Ajuntament de Palma, como beneficiario de la expropiación de los terrenos afectados en este lugar por el Plan General de aprovechamiento integral de los recursos hidráulicos disponibles en la Isla de Mallorca para abastecimiento de agua 1.ª fase. Dicho resto viene determinado por la diferencia entre la superficie total de la finca registral número 80 –cuatrocientas treinta y una hectáreas, treinta y cinco áreas once centiáreas– y la superficie expropiada por la Comunitat de les Illes Balears el 3.8.1990, esto es, trescientas sesenta y dos hectáreas, sesenta y siete áreas, setenta centiáreas.–Palma, 27 de octubre de 2020»

#### IV

La registradora formuló informe manteniendo su calificación y elevó expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 23 de octubre de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de

enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre, 5 y 22 de noviembre de 2019, 14 de febrero y 11 de junio de 2020.

1. En el presente expediente concurren las siguientes circunstancias:

– Se presenta en el Registro documento firmado por el alcalde de Palma de Mallorca, por el que se solicita la rectificación de descripción de una finca registral inscrita a nombre de la Comunidad Autónoma, en el sentido de excluir de la misma la parcela 54 del polígono 5, así como la inscripción a su favor de las parcelas 53 y 54 del polígono 5 incluidas en el título de propiedad del Ayuntamiento de Palma en concepto de beneficiario de expropiación.

– Se acompaña el acta de ocupación derivada de un procedimiento de expropiación de una serie de parcelas no identificadas con número de finca registral ni parcela catastral y un certificado del inventario de bienes del Ayuntamiento de Palma, que tampoco identifica finca registral sino las referidas parcelas catastrales.

– En el historial registral aparece una nota marginal extendida en el año 2012 en el que se hizo constar la inclusión en la descripción de dicha finca de la parcela 54 del polígono 5, conocida catastralmente como (...), como parte integrante de la misma.

La registradora considera que, para rectificar una inscripción, es imprescindible contar con el consentimiento del titular registral de la finca, o en su defecto, sentencia judicial firme que lo supla, en este caso con la intervención de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, puesto que ésta es la que aparece como titular registral de la finca. Tampoco considera procedente la inscripción solicitada de las parcelas 53 y 54 del polígono 5 por cuanto que el Acta de ocupación no identifica fincas registrales y porque la parcela 54 aparece inscrita dentro de la citada finca, amén de otros defectos como el justificante de la consignación o pago del justiprecio.

El Ayuntamiento opone esencialmente que de la inscripción previa se desprende que la parcela catastral 54 del polígono 5 no estaba incluida en la expropiación que sirve de título de propiedad de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, y el hecho de incluir posteriormente la parcela 54 mediante nota marginal como consecuencia de una simple instancia presentada sin aportar título alguno y por el simple hecho de «estar ubicada en el centro de la misma» se considera claramente ilegal. Además, argumenta que de la misma inscripción se deduce que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears no es propietaria de la totalidad de la finca registral n.º 80 ya que una vez expropiada la finca por la CACB (1990), queda un resto de unos 686.741 m<sup>2</sup>, por diferencia entre la superficie original de la finca y la que fue expropiada según el título que, prácticamente, coincide en superficie con la finca de titularidad del Ajuntament de Palma (691.103 m<sup>2</sup>); lo cual le permitiría a la titular del Registro de la Propiedad inscribir a nombre del Ajuntament de Palma este remanente de la finca al amparo del Acta de Ocupación de día 22 de marzo de 1976, en calidad de beneficiario de la expropiación.

2. Desde el punto de vista procedimental, del expediente resulta que la nota de calificación fue notificada por fax el día 29 de julio de 2020, como consta en el reporte de fax que se adjunta, y se procedió a la retirada del documento el 2 de octubre, aunque la fecha que el presentante alega como de notificación del defecto es el 1 de octubre. El asiento de presentación se canceló en fecha 26 de octubre.

El recurso fue presentado a través del Registro electrónico el día 29 de octubre y la comunicación de la presentación del recurso se produjo el día 11 de noviembre, mediante comunicación telemática de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública, procediéndose a dar entrada número 3.421/2020.

El día 17 de noviembre se vuelve a presentar el referido documento, provocando el asiento 784 del diario 82, y por razones de economía procesal fue vinculado el referido recurso, sin que la Registradora entre a discutir la presentación en plazo, lo cual se comunicó también a la Dirección General, por vía telemática, el pasado 19 de noviembre.

El plazo para la interposición, tal y como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, es de un mes desde la notificación de la calificación, debiendo computarse de fecha a fecha, tal y como se recoge en el artículo 5 del Código Civil.

Respecto de la notificación realizada por fax al presentante, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 8 de marzo y 2 de octubre de 2013 y 23 de junio de 2014 y 20 de septiembre de 2017), no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo.

A estos efectos, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha considerado válida la notificación de la calificación hecha por fax al presentante o interesado cuando éste así lo hubiere admitido previamente, conforme dispone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y siempre que quede constancia de la fecha de la misma, con indicación del destinatario de la notificación y del contenido de ésta, debiendo incorporarse al expediente la correspondiente acreditación de dichos datos (vid. Resoluciones de 15 de octubre de 2005, 29 de julio de 2009 y 2 de octubre y 4 de diciembre de 2013 «in fine», entre otras).

En el presente caso puede concluirse que no acreditándose la existencia de autorización del recurrente para la notificación por fax y no discutiendo la registradora la presentación en plazo, puede considerarse que la notificación de la calificación a efectos de cómputo de plazo de recurso se produjo el día 2 de octubre con la retirada del documento y por tanto fue presentado en plazo, aún ya caducado y cancelado el asiento de presentación.

El derecho a recurrir debe prevalecer cuando existan dudas y no resulte acreditado, en la forma legalmente determinada, que el ejercicio de su derecho es extemporáneo –cfr. Resolución de 23 de octubre de 2017–.

3. Entrando en el estudio del fondo del asunto, en el presente expediente se plantea la procedencia de rectificar la descripción registral de una finca inscrita a nombre de la Comunidad Autónoma, por solicitud del Ayuntamiento quien considera que parte de dicha finca registral debería quedar inscrita a su nombre en virtud de los respectivos títulos expropiatorios que ambos ostentan.

En concreto su interés se centra en las parcelas 53 y 54 del polígono 5, apareciendo ésta última en la descripción de la finca inscrita a nombre de la Comunidad en virtud de una rectificación descriptiva practicada con posterioridad a la inscripción de la expropiación.

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

Por tanto, practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este recurso, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial antes expuesto que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de

autonomía de la voluntad—, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por lo expuesto, en el presente caso no procede realizar pronunciamiento alguno respecto a la procedencia de la rectificación descriptiva de la finca respecto a la parcela 54, pues como se ha argumentado se trata de un asiento ya practicado, ni desde luego postular a este Centro Directivo en decisor sobre la correcta delimitación y titularidad de las parcelas objeto de expropiación por ambas Administraciones, pues dicho propósito debe ventilarse a través de los procedimientos oportunos con la preceptiva intervención de la Administración titular registral como opone la registradora en su nota de calificación.

Ciertamente el procedimiento de deslinde iniciado, según consta en el historial registral, puede ser el cauce idóneo para que ambas Administraciones logren tal determinación, aclarando las eventuales imprecisiones de los títulos respecto a la finca registral en cuestión, sin perjuicio de acudir en última instancia a la vía judicial.

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

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, 14 de enero de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.