

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19169 *Resolución de 26 de octubre de 2021, 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 Monóvar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y rectificación descriptiva de fincas acreditada en expediente notarial.*

En el recurso interpuesto por don José María Navarrete Vallejo, notario de Monóvar, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Monóvar, doña Isolda Vilches Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y rectificación descriptiva de fincas acreditada en expediente notarial.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de febrero de 2021 ante el notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, con el número 170 de protocolo, don S. A. M. y doña R. N. G., como titulares del usufructo conjunto y sucesivo, y doña N. A. N., como titular de la nuda propiedad la de la finca registral número 17.309 de Monóvar, procedieron a agruparla con otra finca de Monóvar, la registral número 14.100, cuyo usufructo, con carácter privativo pertenecía a don S. A. M., y la nuda propiedad pertenecía a doña N. A. N., resultando de la agrupación un exceso de cabida, que pretendía rectificarse iniciando procedimiento para la rectificación descriptiva de finca previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Monóvar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: escritura de agrupación y expediente de dominio para inmatriculación de exceso de cabida de finca.

LIBRO Entrada: 2078.

LIBRO Diario: Asiento 777, Diario 152.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura de agrupación y expediente de dominio para inmatriculación de exceso de cabida de finca otorgada en Monóvar, el día 11 de Febrero de 2021, ante su Notario Don José María Navarrete Vallejo, protocolo número 170, presentada en este Registro el 24/05/2021 por S. A. M., el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos:

I. Según resulta de la Escritura presentada de «Agrupación y expediente de dominio para la inmatriculación de exceso de cabida de finca», D. S. A. M., Dña. R. N. G. y Dña. N. A. N. proceden a agrupar las fincas registrales 14.100 y 17.309 de Monóvar y actualizan la superficie de la finca una vez agrupada, mediante la tramitación de un

expediente de rectificación de la descripción de la finca registral regulado en el artículo 201 LH. Para ello se utiliza una base gráfica georreferenciada alternativa.

II. A la vista del citado expediente, tal y como resulta de las diligencias extendidas al pie por el notario autorizante, existieron durante la tramitación sendas oposiciones por titulares registrales colindantes notificados: Dña. R. M. G. N. (el día 29 de marzo de 2021) y D. J. S. C. (el día 31 de marzo de 2021), por cuanto entendieron que la nueva medición invadía las fincas de que son titulares.

III. Posteriormente, se procedió a rectificar la medición y base gráfica inicialmente aportadas y notificada a todos los demás propietarios, notificándose la nueva medición únicamente a las personas que habían planteado oposición.

Por lo que respecta a ésta última notificación, Doña R. M. G. N. compareció ante el Notario autorizante manifestando que no tenía nada que oponer al expediente.

IV. No resulta que el Notario haya dado por concluido el expediente regulado en el artículo 201 LH como consecuencia de la existencia de alegaciones con expresión de causa, archivando las actuaciones y dejando expedita la vía judicial a los interesados.

V. Aún en el supuesto de que la continuación del expediente fuera posible pese a las alegaciones de los perjudicados, no resulta que la nueva medición y representación gráfica se haya notificado a todos los que fueron notificados de la primera, ni tampoco resulta legible el GML aportado en soporte CD que contenga la base gráfica georreferenciada.

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 24 y 132 de la Constitución Española; artículos 9, 10, 38, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; artículos 1, 2, 3, 5 y 9 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana de 11 de julio de 2014; Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015; Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 23 de septiembre de 2020; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, entre otras.

II. Vistos los citados artículos, resulta que los procedimientos para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica son tasados, y sus trámites son los que expresamente se determinan en la legislación vigente. Así, el artículo 203.6 LH, por remisión expresa del artículo 201 LH, dispone que «Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.» Por lo que, ante la oposición de cualquier interesado, procede el archivo de las actuaciones y la conclusión del expediente para la rectificación descriptiva de la finca. Quedando siempre a salvo, la opción a los interesados de acudir a la vía judicial para la defensa de sus derechos, tal y como expresamente determinan los artículos antedichos.

III. La posibilidad de continuar con el expediente pese a las alegaciones, mediante la rectificación de la medición y representación gráfica -supuestamente para adecuarse a las manifestaciones hechas por los colindantes que alegaron-, aparte de no estar contemplada en la ley, no ha sido notificada a todos los interesados en el expediente, es decir, a las mismas personas a las que se notificó inicialmente el mismo.

Ello debe de exigirse en tales términos puesto que, si se modifica la medición y la representación gráfica de la finca, es decir, se parte de una premisa diferente de la que dio origen a la primera notificación, lo procedente es volver a notificarles las modificaciones que se realicen. De otro modo, se estaría generando indefensión a los no notificados, en la medida que la Registradora que suscribe no puede conocer el alcance de la rectificación ni si la misma perjudica o no a los demás colindantes.

Contra esta decisión (...).

Monóvar, catorce de junio de dos mil veintiuno La registradora (firma ilegible) Fdo. Isolda Vilches Rodríguez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Navarrete Vallejo, notario de Monóvar, interpuso recurso el día 28 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1.º Es ya reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y recogida en la Resolución de 13 de julio de 2017 (reiterada entre otras en la de 2 de septiembre de 2020). El expediente para la rectificación de descripción de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el dicho artículo antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación 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 citada 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 notarios y 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 se resuelto, tal y como se destaca en la exposición de motivos de la Ley 15/2015, o su artículo 17.3. (Res. 31/07/2020).

Que corresponde al notario valorar si dicha oposición está fundamentada, porque no puede ser otra la interpretación de la norma, pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente notarial según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria

2.º Por otra parte, en este caso, una vez realizadas dos alegaciones, ha sido aceptado el error por los requirentes, corregida la medición en el sentido solicitado por los colindantes, y aceptada por éstos (en un caso expresamente y en otro por no oponerse en plazo legal desde su notificación).

No es entendible que dicha modificación haya de ser notificada a los demás colindantes, respecto a los cuales no se ha producido modificación alguna, y por tanto perjuicio posible, no solo por razones de economía procesal, sino por carecer de sentido alguno. Se aportan al expediente la medición inicial y la rectificadora, con sus correspondientes coordenadas y planos adjuntos. De los que se aprecia, y con los medios a disposición del Registro se puede comprobar fácilmente, que solo se ha corregido lo solicitado por los dos alegantes, manteniéndose inalterados los demás linderos».

IV

La registradora de la Propiedad de Monóvar emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio, 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 8 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero y 2 de septiembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un expediente notarial de rectificación descriptiva de finca en el que, formulada oposición por dos colindantes, el promotor del expediente se allana a la misma y propone nueva georreferenciación, que es consentida por uno de los colindantes que se opusieron y notificada al otro sin formular oposición.

Presentada en el Registro la escritura de agrupación y rectificación de superficie, la registradora suspende la inscripción por no haberse archivado las actuaciones por parte del notario, una vez manifestada la oposición de los dos colindantes notificados y porque no se ha notificado la nueva georreferenciación aportada al expediente, como consecuencia de las alegaciones de dos de los colindantes, a todos los notificados anteriormente, sino solo a los dos que formularon oposición.

2. Alega la registradora que el artículo 203.1.6.^a, párrafo segundo, ordena que en caso de oposición por cualquiera de los interesados, «con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador», invocando una interpretación literal del artículo.

En este punto debe reiterarse la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 13 de julio de 2017 y 2 de septiembre de 2020.

El expediente para la rectificación de descripción de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el dicho artículo antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La nueva regulación 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 citada 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 notarios y 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, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «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 registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el expediente del artículo 201 en relación con el artículo 203.1, la regla quinta determina los interesados que deben ser notificados por el notario, concretamente, todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos, y, además, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas.

En cuanto a estos últimos, debe resaltarse la importancia de su intervención, como ya lo hiciera este Centro Directivo en Resoluciones de 19 de julio o 14 de noviembre de 2016.

Así, en ellas se ha afirmado que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones

de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203.1 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados, así como el modo de proceder en caso de oposición: «Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes. Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

3. En el caso que nos ocupa se deduce que, conocida la oposición por parte de dos de los colindantes, el promotor del expediente se allana a las mismas variando la petición inicial de rectificación por otra nueva, respecto de la que existe acuerdo entre las partes, lo cual no prohíbe el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, desde un punto de vista literal se puede entender que la afirmación del artículo 203.1.6.^a, párrafo segundo, se refiere al supuesto en el que el promotor del expediente quiera mantener la inscripción con la descripción que resulte de su petición inicial, sin atender a las alegaciones de los interesados. Es en ese caso cuando parece que no queda otro recurso para resolver la controversia que el judicial. Por eso, el precepto citado continua disponiendo: «En otro caso», que puede referirse tanto a la falta de oposición, como a la avenencia posterior a una oposición alegada, «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada», como ha ocurrido en el presente caso.

Además, si atendemos al criterio de interpretación lógico y hermenéutico, ese debe ser el espíritu del artículo 201.1, pues la solución contraria abocaría a una situación poco práctica, como es la repetición de la tramitación del expediente, con las consiguientes demoras y costes, para llegar a la misma solución de falta de oposición, solución que no se entendería desde el punto de vista de la economía procesal o de evitar trámites superfluos a los ciudadanos y porque el espíritu de la Ley 13/2015, que se redactó coetáneamente con la Ley de la Jurisdicción Voluntaria 15/2015, es la de descargar de asuntos a la Administración de Justicia en aquellos casos en los que no exista una auténtica controversia entre las partes.

En este sentido, el artículo 200 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento notarial de deslinde de fincas y el artículo 198 dispone que «los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación», lo que corrobora la posibilidad de que el promotor pueda allanarse a las alegaciones de los colindantes o lograr un acuerdo con los mismos en el curso del procedimiento de rectificación de descripción.

Razones todas ellas que deben conllevar la revocación del defecto en los términos en que ha sido formulado.

4. En cuanto al defecto consistente en la falta de notificación de la segunda georreferenciación a todos los colindantes primeramente notificados, tampoco puede ser

estimado, puesto que dichos colindantes ya han sido notificados y se les ha dado trámite de audiencia para poder efectuar las alegaciones que crean conveniente, sin que la nueva georreferenciación aportada varíe la situación respecto de la primeramente presentada en cuanto a las fincas de las que son titulares, por lo que debe considerarse redundante una nueva notificación a los mismos, contraria al principio de economía de trámites que debe presidir la tramitación de cualquier procedimiento o expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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 octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.