

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6656 *Resolución de 5 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 2, por la que se deniega la rectificación de una georreferenciación ya inscrita en una finca ajena al interesado y la inscripción de otra georreferenciación para otra finca propia del interesado.*

En el recurso interpuesto por don M. O. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, don Gil Vicente Matoses Astruells, por la que se deniega la rectificación de una georreferenciación ya inscrita en una finca ajena al interesado y la inscripción de otra georreferenciación para otra finca propia del interesado.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don M. O. S. se solicitaba la rectificación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 54.991 del Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, así como la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 19.919 de dicho Registro.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación

«Hechos.

Primero. Mediante instancia privada suscrita por don M. O. S., se solicita la rectificación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 54.991 de este Distrito Hipotecario; así como la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 19.919 de este Distrito Hipotecario.

Segundo. Dicha instancia privada tuvo entrada en este Registro de la Propiedad de Santiago número 2, el día 19 de octubre de 2021, causando el asiento 320 del diario 71 –referido exclusivamente a la finca 19.919–.

Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos:

Primero. No cabe extender el asiento de presentación a la solicitud de rectificación referida a la finca 54.991, y por tanto, procede su denegación respecto a este extremo.

La causa de la denegación se debe a que el documento presentado no puede provocar operación registral alguna de acuerdo con su naturaleza, contenido y/o finalidad respecto de la finca 54.991, pues de conformidad con lo dispuesto por el artículo 420 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no se practicará asiento de presentación respecto de los documentos privados, salvo los supuestos legalmente previstos entre los que no se encuentra el presente. Asimismo, de

conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, tampoco cabe la interposición de recurso gubernativo contra la inscripción practicada, sino únicamente contra la calificación negativa.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 4 de septiembre de 2018, según la cual «El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de "los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna"). Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación, sobre la que nada argumenta la recurrente. Por último, aunque -por hipótesis- la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de que "(...) se subsane la inscripción de la finca registral (...)", para tal supuesto debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid. entre otras muchas la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. 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).»

Segundo. Existen dudas fundadas sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca registral.

Consultada la aplicación informática para la gestión de las representaciones gráficas, resulta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade tanto el dominio público –pues se superpone con un camino colindante a la propia finca– como la representación gráfica de la finca 54.991, previamente inscrita.

Asimismo, consultados los libros de este Registro, resulta que la finca registral 19.919 tiene inscrita una superficie de mil quinientos noventa y seis metros cuadrados –1596 m²–, y de la representación gráfica catastral que se pretende inscribir resulta una superficie de mil novecientos treinta y tres metros cuadrados –1933 m²–.

Así, al implicar una rectificación superficial de la finca 19.919 superior al 10% de la cabida inscrita, procedería la iniciación por este Registro del procedimiento regulado en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, ante la existencia de la invasión antes referida resulta de manera palmaria y evidente la improcedencia de su iniciación en aras a evitar las costas que genera su tramitación.

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 20, 34, 38, 198, 199, 201, 203 y concordantes de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario.

De conformidad con el artículo 9, apartado b) de la Ley Hipotecaria «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca,

siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

De conformidad con el artículo 199.1 párrafo 4 de la Ley Hipotecaria «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 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 4 de septiembre de 2017, según la cual «Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria».

En idéntico sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 6 de febrero de 2018, según la cual «Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente. Por lo expuesto resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)».

Asimismo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 21 de mayo de 2018, según la cual «En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador de la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe

correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)».

Acuerdo.

Se acuerda denegar el asiento de presentación respecto de la finca 54.991, así como denegar la inscripción del precedente documento en cuanto a la finca 19.919, todo ello por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

El asiento de presentación motivado por dicho documento, quedará prorrogado por sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada.

Contra dicha calificación (...)

Santiago, a 9 de noviembre de 2021.–El registrador (firma ilegible) Gil-Vicente Matoses Astruells.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. O. S. interpuso recurso el día 10 de enero de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que habiéndome notificado Resolución estimatoria del recurso potestativo de reposición de la Gerencia Regional de Catastro de Galicia con fecha 14.09.2021 y recibida el 24.09.2021, por la que se:

Reconoce un "defecto de forma" operado en el Registro de la Propiedad de Santiago n.º 2, porque "no se le comunicó inicio del procedimiento" y se omitió el trámite de audiencia al interesado»

Se reconoce que constaba dirección postal asociada al titular (D. M. O. S.) y a la finca (...) tanto en citado Registro de la Propiedad como en la Gerencia Regional de Catastro.

Y se procede a reponer la parcela 15079A10100259 a la situación catastral anterior a la alteración registral con efectos del 17.12.2020

Manifiesto mi queja por los defectos de forma existentes en el procedimiento realizado por el Registro de la Propiedad de Santiago n.º 2, solicito su subsanación y presento recurso gubernativo en base a los siguientes,

Antecedentes de hecho.

Primero. Que se observa un defecto en el procedimiento de notificación del trámite de apertura de alegaciones realizado por el registro de la Propiedad n.º 2 de Santiago de Compostela, que me generó una completa indefensión en el procedimiento, impidiéndome realizar las alegaciones anteriores a la inscripción registral, tal y como se reconoce en la Resolución Estimatoria de la Gerencia Regional de Catastro con fecha del 14.09.2021

El motivo de esta indefensión es que el Registro de la Propiedad N.º 2 realizó la notificación de la apertura del trámite de alegaciones únicamente a través del «Boletín Oficial del Estado» (BOE). No obstante, debió efectuarse, en primer lugar, en la dirección postal asociada al titular (M. O. S.) y a la finca (...), que constaba, tanto en el Registro del Propiedad como en la Gerencia Regional de Catastro. Considero que dicha dirección

postal si estaba a disposición del Registro de la Propiedad N.º 2 en base a lo que a continuación se expone:

En primer lugar, el propio Registro de la Propiedad N.º 2 disponía de los datos necesarios para identificar la parcela y acceder a mi dirección postal, tal como demuestran los dos documentos siguientes:

1. Inscripción del Registro de la Propiedad de Santiago N.º 2 de Santiago de Compostela con fecha de entrada 19.06.2009. Asiento n.º 867 y Diario 43 en la que consta que M. O. S. con DNI (...) y dirección (...) es titular de la nuda propiedad de la finca (...), tomo 1167, libró 209, folio 57, finca 19919.

2. Partición y donación con número 693 del año 1992 otorgada ante el Notario don Ildefonso Sánchez Mera de Santiago de Compostela y registrada ante el Registro de la Propiedad de Santiago de Santiago N.º 2 a las 13h. el día 16.11.1994 con el n.º 914, folio 138 del Diario 9, y en la que figura en la página 0Y5958162 mi DNI (...) y en la página 0Y5958168 -apartado 42 B) que soy titular del (...)

Ante estas dos evidencias, se solicitó comparecencia presencial ante el Registrador de la Propiedad N.º 2 de Santiago de Compostela el 20.01.2021 a las 9:00h. y se produjeron los siguientes hechos:

– El Registrador de la Propiedad indica que, según sus bases de datos, no constaba DNI ni dirección postal y que figuraban cinco personas con el nombre M. O. S. y, por otra parte, tres fincas con la denominación «(...)» y que no le fue posible identificar esta finca, por lo que opta por notificación en BOE.

– Se le responde que sí constan tanto DNI como dirección postal, tal como figura tanto en la inscripción del Registro de la Propiedad con Asiento número 867 y Diario 43 como en la partición y donación con número 693 del año 1992. Además, aun en el falso supuesto de disponer sólo de los dos datos siguientes: «M. O. S.» (5 titulares) y denominación «(...)» (3 parcelas), combinando los 2 datos, es posible identificar de forma única la parcela pues en Santiago de Compostela. sólo existe. un único M. O. S. titular de la parcela denominada «(...)».

– A pesar de las evidencias que demuestran que era posible realizar en primer lugar una notificación postal, el Registrador de la Propiedad nos remite a la vía judicial como única solución al procedimiento llevado a cabo en Registro, sin perjuicio de la presentación del presente Recurso potestativo de Reposición ante la Dirección Regional de Catastro.

En segundo lugar, el Registro de la Propiedad N.º 2 disponía de una segunda vía de acceso de identificación y acceso a mi dirección postal: los datos existentes en la propia Gerencia Regional de Catastro y a lo que el Registrador de la Propiedad, conforme a la legislación, tiene acceso para los fines que le son propios.

Queda constatado que la Gerencia Regional de Catastro identifica claramente mi parcela con los datos proporcionados por al Registro de la Propiedad N.º 2 y que disponía de mi dirección postal de notificación asociada a esta parcela, tal como prueba el hecho de que la Gerencia Regional de Catastro notificó vía postal la resolución de la alteración catastral (y no a través de BOE).

– Además, en la notificación del BOE del 6.07.2020 publicada por el propio Registro de la Propiedad N.º 2, se facilita el CSV asociado a un documento (...) verificable en la sede de catastro, en el que figura la referencia catastral de mi parcela 15079A10100259 y, por tanto, la vinculación directa con los datos de DNI y domicilio que obran en poder de la Dirección General de Catastro.

Cabe señalar también que un documento anterior de la propia Gerencia Regional de Catastro de Coruña certifica la identificación completa de titular, DNI, dirección y denominación de la parcela. Se trata de la certificación de la Gerencia Regional de Catastro de Coruña emitida en el expediente 117844.15/05 (fecha de inicio 19.08.2005) y con número de documento 714.619/eb02 en la que consta que M. O. S. con DNI (...) y dirección (...) es titular del (...)

Finalmente y, para terminar- de constatar de forma concluyente, que el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 2 disponía de mi dirección postal, la propia resolución de la Gerencia Regional de Catastro de 14.09.2021, indica un «defecto de forma» operado en el Registro de la Propiedad de Santiago n.º 2. en la que no se comunicó el inicio del procedimiento», se «emitió el trámite de audiencia al interesado» y se reconoce que constaba dirección postal asociada al titular (D. M. O. S.) y a la finca (...) tanto en citado Registro de la Propiedad como en la Gerencia Regional de Catastro.

Es por ello, que la actuación realizada por el Registro de la Propiedad n.º 2 no es conforme a Derecho y se ha realizado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido porque debió efectuarse la notificación en primer lugar en la dirección postal disponible, tanto en el: propio Registro de la Propiedad N.º 2 como en la Dirección Regional de Catastro (...)

Segundo. En relación a la alteración de la descripción registral de mi parcela manifiesto mi total desacuerdo con dicha modificación puesto que:

– Conforme a la nota simple del Registro de la Propiedad de Santiago N.º 2, donde se describe la situación de la parcela (...), de naturaleza rústica, parcela 259, polígono 101, y registrada en el tomo 1167 libro 209 folio 57 y finca 19919, localizada en (...), figura: Que linda «Bata. camino» y, como puede comprobarse, no linda al Este con ninguna finca cuya titularidad sea de un particular

– Una segunda prueba más de que el linde al Este es con Camino es la partición y donación con número 693 del año 1992 otorgada ante el Notario don Ildefonso Sánchez Mera de Santiago de Compostela y registrada en el Registro de la Propiedad N.º 2. La descripción de la finca corresponde al número 42 del inventario «(...)» (página 0Y5958168). Dicha finca se divide en dos parcelas a partes iguales e independientes. Una de ellas, la descrita en la parcela A se adjudica a mi hermana C. O. S. y la parcela B) corresponde a mi persona y se especifica que linda «Este, canino».

– Una tercera prueba es la certificación catastral descriptiva y gráfica del 17.09.2008 con la relación de las fincas colindantes. En esta documentación se puede comprobar, nuevamente, que no hay lindes al Este con fincas cuya titularidad sea de un particular

– Una cuarta prueba es la información que consta en el SIGPAC relativa a la parcela polígono 101, parcela 259 con superficie 1970 metros cuadrados y croquis rectangular, que linda gráficamente con camino.

– Una quinta prueba es la Certificación de la Gerencia Regional de Catastro de Coruña emitida en el expediente 117844.15/05 y con número de documento 714.619/eb02 en la que consta que M. O. S. con DNI (...) y dirección (...) es titular del (...)

Tercero. La alteración catastral que se notifica ya fue objeto de un procedimiento administrativo anterior en el año 2009 en la propia Gerencia Regional de Catastro de Coruña. Se trata del Expediente 170544.15/09 (Fecha de inicio: 10.11.2009) y en cuya resolución se mantuvo la delimitación y superficie del bien inmueble con linde Este camino.

En concreto, en la resolución final del procedimiento (Documento 1.706.802/rvce39. Rec. Reposición) se indica, en relación al titular de la parcela 15-079-A-101-00259 (mi parcela), que «se mantiene la delimitación y superficie del bien conforme consta en el Catastro Inmobiliario», y por tanto, siguió figurando con linde Este; Camino y croquis rectangular, en total discrepancia con la alteración que se pretende realizar en la actualidad (...)

Cuarto. La resolución de la Gerencia Regional de Catastro de Galicia del 14.09.2021 establece que «M. O. S., tenía la condición de interesado y no se le comunicó inicio del procedimiento».

Además, conforme a la legislación aplicable, «se notificarán a los interesados las resoluciones y actos administrativos que afectan a sus derechos e intereses, notificación que también se obvió en el procedimiento citado.»

Por tanto «las omisiones de estos fundamentos suponen un defecto de forma por lo que procede retrotraer las actuaciones hasta el momento en que se omitió el trámite de audiencia al interesado»

En consecuencia se estima el recurso potestativo y se repone la parcela 15079A10100259 a su situación original con efectos del 17.12.2020

En consecuencia el Registro de la Propiedad ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido (...)

Quinto. A pesar de la evidencia constatada de que el Registro de la Propiedad ha prescindido total y absolutamente del procedimiento establecido, se deniega subsanar esta situación, obviando la escritura pública (no se trata de una instancia privada), inscrita en el Registro de la Propiedad de Santiago N.º 2 de Santiago de Compostela con fecha de entrada 19.06.2009. Asiento número 867 y Diario 43 en la que consta que M. O. S. con DNI (...) y dirección (...) es titular de la nuda propiedad de la finca (...), tomo 1167, libro 209, folio 57, finca 19919.

Por tanto, la citada inscripción no ha recibido la salvaguardia debida conforme a los procedimientos legalmente establecidos y me ha generado una total y completa indefensión en mis derechos (...)

Fundamentos de Derecho.

I. La notificación del inicio del procedimiento y de la apertura de alegaciones realizada por el Registro de la Propiedad N.º 2 de Santiago de Compostela a través de BOE y no en la dirección postal que constaba, tanto en la Gerencia Regional de Catastro como en el propio Registro, no es conforme a Derecho, toda vez que se podía conocer el DNI y la dirección de notificación y en ese caso, el Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, establece:

Artículo 199.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal.

II. A su vez, el Registro de la Propiedad N.º 2 disponía de una segunda vía de acceso a mi dirección postal: los datos existentes en la propia Gerencia Regional de Catastro.

Queda constatado que la Gerencia Regional de Catastro identifica claramente mi parcela con los datos proporcionados por el Registro de la Propiedad N.º 2 y que disponía de mi dirección postal de notificación asociada a esta parcela, tal como prueba el hecho de que la Gerencia Regional de Catastro notificó vía postal la resolución de la alteración catastral (y no a través de BOE).

Y posteriormente en la resolución estimatoria del Recurso de Reposición del 14.09.2021 reconoce que constaba dirección postal asociada al titular (D.M. O. S.) y a la finca (...) tanto en citado Registro de la Propiedad como en la Gerencia Regional de Catastro.

Así las cosas, el Registrador de la Propiedad podía haber identificado mi parcela y accedido a esta dirección postal, conforme a la siguiente normativa:

– Resolución de 24 de noviembre de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueba el régimen de funcionamiento de la Oficina Virtual del Catastro y de los Puntos de Información Catastral.

Artículo Segundo. Apartado d).

Los notarios y registradores de la propiedad podrán acceder a los datos catastrales protegidos para la identificación de inmuebles, según establece el apartado b) del artículo 53.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como para dar cumplimiento a la obligación de hacer constar la referencia catastral en los documentos

por ellos autorizados o inscritos, en los términos que establece el Título V del citado texto refundido

Además, el artículo 33.4 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que la Dirección General del Catastro proporcione acceso a los registradores al servicio de identificación y representación gráfica de las fincas registrales sobre la cartografía catastral, mediante un sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro

– Además, la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, termina de confirmar que el Registro de la Propiedad N.º 2 podía acceder a la información de la Gerencia Regional de Catastro que permitirla identificar de forma unívoca mi parcela y realizar la notificación en primer lugar a través de la dirección postal.

III. Asimismo es procedente la subsanación de los perjuicios causados por parte del Registro de la Propiedad n.º 2 de Santiago de Compostela, para que éste retrotraiga sus actuaciones por omisión de trámites perceptivos [sic] e mantenga la descripción de la finca original otorgada por escritura pública y registrada en el citado Registro, conforme a la siguiente normativa:

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica de las fincas, utilizando como base la cartografía catastral.

Así mismo, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015.

IV. –Por lo tanto, operado defectos en el inicio del procedimiento, en el trámite de alegaciones del procedimiento y en el intercambio de información entre el Registro de la Propiedad y Catastro N.º 2, que me han causado total indefensión en este procedimiento, solicito su subsanación y la vuelta a la situación anterior a la alteración registral.

Por lo expuesto.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) solicito, que teniendo por presentado este recurso, se sirva admitirlo y, en su virtud:

– Tenga por interpuesta queja por los defectos de forma existentes en el procedimiento realizado por el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela n.º 2.

– Y solicitud de subsanación y mantenimiento del bien inmueble 15079A10100259 (...) conforme a la situación anterior a la irregular alteración registral y de acuerdo con la inscripción del Registro de la Propiedad de Santiago N.º 2 de Santiago de Compostela con fecha de entrada 19.06.2009. Asiento número 867 y Diario 43 en la que consta que M. O. S. con DNI (...) y dirección (...) es titular de la nuda propiedad de la finca (...) tomo 1167, libro 209, folio 57. Finca 19919».

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de enero de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 31, 34, 38, 40, 41, 42, 103 bis, 199 y 200 y 326 de la Ley Hipotecaria; 18.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 420 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de febrero de 2022 y las en ella citadas.

1. Mediante instancia privada se solicita la rectificación de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral ajena, finca 54.991, así como la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral propia del firmante de la instancia, finca 19.919.

El registrador, en cuanto a la finca ajena, deniega la práctica del asiento de presentación por ser un documento privado y no ser susceptible de ocasionar ningún asiento registral, porque «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)».

Y en cuanto a la solicitud de georreferenciación de la finca propia del solicitante, el registrador la deniega porque consultada la aplicación gráfica registral «(...) la representación gráfica que se pretende inscribir invade tanto el dominio público -pues se superpone con un camino colindante a la propia finca- como la representación gráfica de la finca 54.991, previamente inscrita». Y por ello, dice, «resulta de manera palmaria y evidente la improcedencia» de la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El firmante de la instancia y ahora recurrente, por una parte, en cuanto a la inscripción practicada de la georreferenciación de la finca ajena, entiende que sufrió indefensión porque la notificación que se le realizó en su día para que efectuara alegaciones sólo se hizo a través del «Boletín Oficial del Estado» cuando debió efectuarse la notificación en primer lugar en la dirección postal disponible. Por ello solicita «la vuelta a la situación anterior a la alteración registral».

Y, por otra parte, afirma que la parcela catastral 15079A10100259 es de su propiedad y solicita el «mantenimiento del bien inmueble 15079A10100259 (...) conforme a la situación anterior a la irregular alteración registral».

2. Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, plasmada por ejemplo en la Resolución de 15 de febrero de 2022, «basada 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 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente», como podría ser la formulación de quejas sobre las supuestas deficiencias alegadas por el recurrente acerca del modo de efectuar notificaciones en procedimientos registrales ya concluidos y que culminaron en asientos registrales ya practicados.

3. Lo que sí procede abordar aquí es si resulta o no ajustada a Derecho la nota de calificación recurrida sobre denegación del asiento de presentación en relación con una finca y de denegación de inscripción en cuanto a otra.

Sobre la primera cuestión, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que los Registradores no extenderán asiento de presentación de «documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral», ni de «documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

En el presente caso, el documento presentado es una mera instancia privada en la que se solicita la rectificación de una inscripción de georreferenciación ya practicada en una finca ajena. Y es claro que tal documento, por su naturaleza de documento privado,

y por su contenido y finalidad, que no es otro ni otra que solicitar u obtener la cancelación de un asiento registral que está bajo la salvaguardia de los tribunales, «no puede provocar operación registral alguna», por lo que la calificación registral denegatoria de la práctica del asiento de presentación del tal instancia privada, en lo que a tal solicitud de cancelación se refiere, ha de ser confirmada, como por extenso se razona a continuación.

En efecto, nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando 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».

En segundo lugar, conforme al artículo 20, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ello, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» - ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo- «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

En el caso que nos ocupa, un interesado que no es titular registral de la finca en cuestión, por lo que no cumple con las exigencias del principio de legitimación ni el de tracto sucesivo registral, pretende que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que como ya se ha dicho está bajo la salvaguardia de los tribunales y se

presume exacto y válido a todos los efectos legales, sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral, y todo ello en abierta contradicción con los principios y preceptos esenciales del derecho registral que han quedado reseñados.

Es claro, como señala el artículo 40, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en tal caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la ley, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

En suma, es evidente que la instancia privada solicitando la cancelación o rectificación de una inscripción ya practicada en finca ajena es un documento que «por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna», por lo que el recurso contra la denegación de la práctica de su asiento de presentación ha de ser desestimado.

4. Igual suerte, pero con la salvedad que luego se expresa, ha de correr el recurso en cuanto que impugna la calificación por la que se deniega inscribir para la finca del recurrente una determinada georreferenciación.

El registrador objeta que consultada la aplicación gráfica registral «(...) la representación gráfica que se pretende inscribir invade tanto el dominio público -pues se superpone con un camino colindante a la propia finca- como la representación gráfica de la finca 54.991, previamente inscrita». Y por ello, dice, «resulta de manera palmaria y evidente la improcedencia» de la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de la primera objeción relativa a la posible invasión de dominio público, la nota de calificación no expresa ni detalla si esa supuesta invasión de un camino colindante resulta del contraste, en la aplicación gráfica registral homologada regulada en el artículo 9, entre la georreferenciación pretendida y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente resulta de una apreciación visual al contrastarla con la capa de la ortofotografía.

A falta de tal especificación, resulta más que probable que nos encontremos en la segunda hipótesis, por lo que no resultaría improcedente, sino plenamente procedente, iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, efectuando, entre otras, la pertinente notificación a la administración pública supuestamente titular -extrarregistral- del camino para que con sus alegaciones confirme o desmienta las dudas del registrador sobre la posible invasión del dominio público.

Por tanto, esta primera objeción registral como impedimento para iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sí que ha de ser revocada, con estimación parcial del recurso en cuanto a esto.

En cambio, la segunda objeción, relativa a la invasión de una georreferenciación ya inscrita, sí ha de ser confirmada.

Como se ha dicho más arriba, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Y así lo confirma el artículo 199 ordenando 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». Y tal denegación es automática y obligada, en el sentido de que no precisa que el titular de la finca cuya georreferenciación inscrita se invade sea notificado con concesión de plazo de alegaciones y acabe formulando oposición expresa, pues tal denegación, incluso sin oposición expresa del titular de la finca invadida, es una exigencia directa de los principios registrales de prioridad, tracto

sucesivo, legitimación, así como la proscripción de las dobles inmatriculaciones, aunque sean parciales.

Por tanto, por razones de economía procesal, para evitar costes innecesarios al interesado, ha de confirmarse la calificación registral que, en principio, estima improcedente iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199.

Todo ello sin perjuicio de que el interesado, que en realidad no ha formulado solicitud expresa de inicio de tal procedimiento, una vez enterado de que el motivo de su improcedencia obedece a la intención de ahorrarle costes innecesarios para un procedimiento que muy probablemente resultará improductivo, pueda solicitar expresamente su tramitación, si así lo desea, por si en el curso del mismo pudiera llegarse a alcanzar un acuerdo de deslinde y rectificación de la georreferenciación ya inscrita y formalizado ante el registrador, como permite el propio artículo 199.

No obstante, se recuerda que el interesado tiene otras posibles vías a su disposición, más idóneas para tal fin, como por ejemplo, instar un expediente de conciliación registral con ese específico objeto, al amparo del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o instar un deslinde consensuado ante notario, conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o, en fin, instar un deslinde judicial, para lo cual, en la medida en que se pretenda rectificar o contradecir una inscripción de georreferenciación que ya delimita y por tanto deslinda registralmente la finca, esa «acción contradictoria» exigirá que «previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente», como señala el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

5. Por último, debe abordarse aquí la pretensión y solicitud final del recurrente, cuando afirma que la parcela catastral 15079A10100259 es de su propiedad y solicita el «mantenimiento del bien inmueble 15079A10100259 (...) conforme a la situación anterior a la irregular alteración registral».

A este respecto, debe recordarse que el registrador practica o deniega inscripciones de georreferenciación de fincas registrales, pero no tiene competencias atribuidas para practicar o denegar alteraciones de inmuebles catastrales en la cartografía catastral, las cuales competen exclusivamente a las autoridades catastrales en base a los datos, documentos e información de que dispongan o se les aporten, y, entre ellos, como señala el artículo 18.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, «los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, con la única salvedad que ha quedado expuesta en los fundamentos jurídicos que anteceden.

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, 5 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.