

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20503 *Resolución de 10 de noviembre de 2022, 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 interina de Gérgal, por la que se rechaza la petición de rectificar la inscripción 2.ª de una finca.*

En el recurso interpuesto por don P. C. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Gérgal, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se rechaza la petición de rectificar la inscripción 2.ª de una finca, donde dice «derecha entrando», para que diga, como decía la inscripción 1.ª, «entrando a la derecha».

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 25 de mayo de 2.022 por don P. C. V., con firma ratificada ante la registradora, se solicitaba: «Se rectifique el asiento o inscripción de la 2.ª inscripción de la Finca N.º 11.036, en cuestión en la descripción del lindero derecho y que coste como costaba [sic] en la descripción o asiento que se realizó en la 1.ª inscripción registral», es decir que se cambie de «derecha entrado» a «entrando a la derecha».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por la Registradora interina del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 661/2022, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita por don P. C. V., el 25 de mayo de 2.022, ratificada ante mí, en la que solicita:

“Se rectifique el asiento o inscripción de la 2.ª inscripción de la finca 11.036, en cuestión en la descripción del lindero derecho y que coste como costaba en la descripción o asiento que se realizó en la 1.ª inscripción registral”, es decir que se cambie de “derecha entrado” a “entrando a la derecha”, presentada a las 11:22 horas del día 25 de mayo de 2.022, bajo el asiento 207 del Diario 92.

Segundo. En dicho documento se han observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Conforme a los artículos 1, 2, 20, 38, 20, 199, y 201 de la Ley Hipotecaria. No es posible practicar la rectificación solicitada como un mero error de hecho, ya que no lo es. Esta misma rectificación de lindero fue objeto de calificación negativa por el entonces registrador de Gérgal, con fecha 27 de junio de 2018. Posteriormente fue recurrida la calificación por el interesado, resolviéndose el recurso en Resolución de la DGRN (hoy

DGSJYFP) de fecha 22 de octubre de 2018, siendo desestimado el recurso y confirmándose la nota de calificación. De la propia resolución citada resulta que existe conflicto acerca de la delimitación del lindero señalado, por lo que la rectificación solicitada no obedece a un error en la inscripción 2.º de la finca registral, sino a la intención de delimitar unilateralmente el citado lindero.

Citando literalmente el FJ 4 de la RDGRN, "Atendiendo a tales consideraciones, el recurso no puede prosperar. La pretensión del recurrente tiene por objeto únicamente fijar la titularidad comunal de un patio colindante, y no lograr la correcta delimitación de su finca, poniendo de manifiesto dudas el registrador por no existir correspondencia con la situación que resulta de la cartografía catastral. En definitiva, subyace un conflicto acerca de la titularidad de dicho patio colindante, de modo que no es procedente practicar rectificación registral alguna cuando de las circunstancias de hecho que el registrador tiene a la vista al calificar resulta que puede existir un eventual perjuicio a fincas colindantes.

Por ello, tal y como señala la calificación, lo procedente es tramitar el correspondiente procedimiento para la rectificación de descripción en el que dichos colindantes tengan la oportuna intervención, sin perjuicio de que sea en el procedimiento judicial correspondiente donde deba ventilarse la cuestión sobre la titularidad dominical del patio en cuestión y el incremento superficial y titularidad en Catastro de la finca colindante, cuestiones que plantea el recurrente y que no pueden ser objeto de este recurso contra la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente debe recordarse, aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012 (reiterada en otras posteriores), que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos que tienen por objeto acreditar modificaciones descriptivas, de modo que constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente, pues en caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión."

La rectificación solicitada por el interesado requiere la previa correcta delimitación de la finca, mediante el correspondiente procedimiento de rectificación de descripción de la misma (bien el registral previsto en el art 199 LH, o el notarial previsto en el art 201 LH). Existe claramente controversia sobre el lindero derecha, conforme a la RDGRN que desestimó las pretensiones del recurrente, y ya indicó la necesidad de la previa tramitación de procedimiento de rectificación de descripción con notificación previa a titulares de fincas colindantes que pueden resultar perjudicados, pues en otro caso se podría incurrir en indefensión.

Acuerdo:

Suspender la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Observaciones: se advierte al interesado de que deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la finca junto con informe de validación gráfica catastral en el supuesto de que solicite inicio de procedimiento previsto en el art 199 LH, conforme al Apdo 1 de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Górgal, a 25 de mayo de 2.022. La Registradora (firma ilegible). Fdo. Encarnación Sandoval Caro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Purchena, doña María Desirée Martínez Martínez, quien, en fecha 21 de junio de 2022, dictó nota haciendo constar que «no se infiere la existencia de ningún tipo de error en la inscripción practicada, pues el lindero derecho de la finca sigue siendo exactamente el mismo, don J. R. T., por lo que no procede practicar la rectificación pretendida, artículos 40 y 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don P. C. V. interpuso recurso el día 23 de agosto de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que lo solicitado por mi parte a este registro de la propiedad no es lo expresado y detallado por la sr. [sic] Registradora de dicho registro de la propiedad en su resolución [sic] o suspensión de mi solicitud del 25 de mayo y otras anteriores del 11 de febrero del 16 de febrero. Ya que espresa [sic] mi solicitud con otras expresiones ya que lo solicitado por mi parte en todas estas fechas diferentes de registro de entrada con respecto al lindero en este registro de la propiedad es: Entrando a la derecha, con don J. R. T. existe [sic] un error notarial en 2005. Y registral también en 2005. Ya que se redactó erróneamente las palabras alternándose y retiraron la preposición con en cuestión al lindero derecho de mi finca que anteriormente tanto en papel privativo año 1977 como notarial en el año 1994 y registral [sic] de la primera inscripción registral en registro de la propiedad aparece detallado de esta forma entrando a la derecha con don J. R. T. Pero en 2005 al registral en su segunda inscripción no se tuvo en cuenta o no observó la sr. Registradora que había entonces en dicho registro de la propiedad de Gérgal.

Por lo tanto si existe un error, y lo expresado por la sr. Registradora no corresponde ya que niega o no ve la existencia [sic] de un error en la descripción [sic] de la primera inscripción de mi finca en 1994 y la realizada en 2005 en cuestión del lindero derecho de mi finca, ya que se expresan y detallan de diferente forma o como estaba redactado notarialmente y registralmente [sic] en el año 1994 es como debe [sic] estar registrado o detallado. La sr. Registradora también comenta que ve una intencionalidad de delimitar mi lindero y no un error, esto no es así simplemente mi intención es que coste mi lindero [sic] derecho coste correctamente como se anotó y detallo tanto notarialmente y registralmente [sic] en el año 1990 y no como se anotó o redactó notarialmente por error y también registralmente [sic] por error en el año 2005 por eso mi solicitud que se redacte como costaba registralmente en el año 1994.

Por otra parte, la sr. Registradora comenta que no ve correspondencia con catastro, y que puede perjudicar a fincas colindantes y que mi fin es delimitar simplemente el lindero a un terreno comunal eso no es así. Ya que mi fin es anotar correctamente mi lindero derecho como estaba detallado y no las sospechas de la sr. Registradora. Aparte que existe [sic] documentación que aportó de catastro y del registro de la propiedad y de un arquitecto técnico donde certifican todos la existencia de un patio comunal y es donde parte de mi lindero derecho de mi finca en su lindero sur da con este patio comunal y no es que lo digo yo sino todos los [sic] documentos aportados y debería [sic] haber tenido en cuenta [sic] la sr. Registradora ya que este terreno está detallado en todos los documentos como comunal y podría haber tenido en cuenta [sic] y no unas sospechas sin ninguna base, pero si con los documentos aportados.

Que no admitir este error y ver solo unas sospechas me conlleva a una indefensión ya que J. R. T. solamente linda 3 metros en mi lindero derecho los restantes metros entrando a la derecha en mi lindero sur es un patio comunal [sic] no propiedad de J. R. T., por eso la expresión [sic] de entrando a la derecha, con don J. R. T. Así debe costar mi lindero derecho y error de. La sr. Registradora de Gérgal.

Además de no admitir dicho error la sr. registradora también espresa [sic] erróneamente lo solicitado por mi parte de querer cambiar a la derecha entrando por

entrando a la derecha esto no es así lo solicitado Aporto mi solicitud para su comprobación. Además, lo solicitado por mi parte en 2018 ante el registrador, si era un solicitud de cambio de lindero pero nada tiene que ver a lo solicitado actualmente ya que lo solicitado es que se anote correctamente las palabras correctamente ya que se alternaron y se anulo la preposición com [sic] al registrar en la 2 inscripción registral en registro de la propiedad de gerga. [sic], todo a un error notarial en 2005 cuando se disolvió la escritura de herencia en comunidad. Y error registral al registrar la finca en su 2 inscripción que no se observó dicho error y se anotaron de diferente forma y además quitando una preposicion que no se deveria [sic] haber anulado ya que así costaba de su 1 inscripción registral y notarial y además de su primer papel de compra venta. Todo esto es motivado por que existen [sic] unos errores y no es motivado por delimitar mi lindero ya que mi lindero ya existía delimitado de esta forma y no puede perjudicar de ninguna forma a colindantes de fincas si a una indefensión por mi parte al no admitir la sr. Registradora la existen [sic] de dicho error y atender lo solicitado.

Por otra parte, la calificación sustitutoria negativa de la sr registradora de Purchena de Dñ. María Desirée Martínez Martínez. no estoy de Cuerdo [sic]. En su fundamento de mi solicitud solicitada y de la documentación aportada para tener encuesta [sic]. Ya que solamente a [sic] tenido encuesta [sic] mi solicitud del 25 de mayo que realice en el registro de Gérgal y no en otras diferentes fechas por registro de entrada que realice en dicho registro de Gérgal y en correos electrónicos que también le aporte documentación anexo [sic] a dicho registro de Gérgal, y no a [sic] tenido encuesta [sic] toda esta documentación ya que desde el registro de Gérgal no se la han trasladado al registro de Purchena y que solo han aportado la del día 25 de mayo y otra posterior del 7 de Julio y que no tenido en cuenta la registradora de Purchena para su resolución ya que me traslada que es posterior esta documentación y no puede tener encuesta [sic] para su resolución [sic].. ya que comenta que es posterior esta documentación del 7 de Julio. Pero la sr registradora de Gérgal es conocedora de toda esta documentación que he aportado el 7 de Julio ya que anteriormente en diferentes fechas por registro de entrada las aporte en registro de la propiedad de Gérgal y que por correo electrónico también les aporte documentación para sus comprobaciones y solicite también cita presencial para aportar.

Aparte de este recurso presentado, también presento una queja para el registro de la propiedad de Gérgal por la manera de proceder desde dicho registro ya que el día 13 de junio por correo electrónico me notifican que me a [sic] tocado el recistro [sic] de la propiedad de Purchena y que devo [sic] de recoger [sic] en registro de Gérgal la documentación antes del día 17 de junio como plazo y llevarla a Purchena para la calificación sustitutoria y el día 14 no habiendo ni transcurrido 24 horas de lo que me trasladaron el día 13, cambian mandándome un nuevo correo electrónico en el que me notifican que mi documentación la han mandado por correo al registro de Purchena para su resolucion [sic] de la calificación sustitutoria. No entiendo el por que de este proceder y contradicción en menos de 24 horas transcurridas, de lo que me trasladaron dicho día 13 de junio. No entiendo este proceder y que les a [sic] motivado para que yo no recoja personalmente dicha documentación para trasladarle por mi parte personalmente al registro de la propiedad de Purchena y entregarle personalmente con una cita presencial prevista y acordada con la sr. Registradora de Purchena para entregarle documentación original para sus dudas o resoluciones [sic] antes de resolver dicha calificación sustitutoria. Aporto los correos del día 13 y 14.»

V

Mediante escrito, de fecha 23 de agosto de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2018.

1. La presente Resolución tiene por objeto la pretensión de rectificación de la descripción registral de una finca en lo relativo a un lindero.

En la inscripción 1.^a, de inmatriculación, de la finca 11.036 de Gérgal, practicada en el año 1994, al expresar sus linderos consta lo siguiente: «(...) Linda: entrando a la derecha, J. R. T. (...)». En la inscripción 2.^a, practicada en el año 2005, consta «(...) Linda: derecha entrando, don J. R. T. (...)».

El titular de dicha finca registral solicita mediante instancia, ratificada ante la registradora, que «se rectifique el asiento o inscripción de la 2.^a inscripción de la Finca N.º 11.036, en cuestión en la descripción del lindero derecho y que coste como costaba [sic] en la descripción o asiento que se realizó en la 1.^a inscripción registral», es decir que se cambie de «derecha entrando» a «entrando a la derecha».

La registradora rechaza efectuar tal rectificación señalando que «no es posible practicar la rectificación solicitada como un mero error de hecho, ya que no lo es. Esta misma rectificación de lindero fue objeto de calificación negativa por el entonces registrador de Gérgal, con fecha 27 de junio de 2018. Posteriormente fue recurrida la calificación por el interesado, resolviéndose el recurso en Resolución de la DGRN (hoy DGSJYFP) de fecha 22 de octubre de 2018, siendo desestimado el recurso y confirmándose la nota de calificación. De la propia resolución citada resulta que existe conflicto acerca de la delimitación del lindero señalado, por lo que la rectificación solicitada no obedece a un error en la inscripción 2.^o de la finca registral, sino a la intención de delimitar unilateralmente el citado lindero».

El solicitante de la rectificación recurre dicha nota alegando, en esencia, «que lo solicitado por mi parte a este Registro de la Propiedad no es lo expresado y detallado por la Sra. Registradora» y que no tiene intencionalidad de delimitar ningún lindero, sino que «simplemente mi intención es que coste mi linderof [sic] derecho coste correctamente como se anotó y detallo tanto notarialmente y registralmente [sic] en el año 1990 y no como se anotó o redactó notarialmente por error y también registralmente [sic] por error en el año 2005 por eso mi solicitud que se redacte como costaba registralmente en el año 1994».

2. Con carácter previo, debe manifestarse que el objeto del recurso queda delimitado por los documentos presentados y en la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Gérgal, sin que sean admitidos nuevos documentos, incluidos los aportados posteriormente al solicitarse la calificación sustitutoria.

En este sentido el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. De lo transcrito y reseñado más arriba se deduce claramente que lo solicitado por el interesado, que se cambie la expresión «derecha entrando» por la de «entrando a la derecha» resulta intrascendente registralmente, de modo que, como señaló la calificación sustitutoria «no se infiere la existencia de ningún tipo de error en la inscripción practicada, pues el lindero derecho de la finca sigue siendo exactamente el mismo, don J. R. T., por lo que no procede practicar la rectificación pretendida».

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, 10 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.