

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2895 *Resolución de 21 de diciembre 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 Alhama de Murcia, por la que se suspende la inscripción de la división georreferenciada de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Patricio Chamorro Gómez, notario de Totana, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de la división georreferenciada de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de febrero de 2022 ante el notario de Totana, don Patricio Chamorro Gómez, con el número 464 de protocolo, se formalizó la coordinación con Registro y realidad física de la finca, segregaciones y adjudicaciones.

Dicho documento incorporaba: a) sentencia de 22 de enero de 2014 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Totana en el ámbito del procedimiento ordinario número 290/2013; b) sentencia de 22 de octubre de 2015 de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Cuarta; c) notificación de licencia de segregación, y d) informe de medición. Se acompañaba CD con informe técnico y 10 GML.

Tras una primera calificación negativa, de fecha 18 de mayo de 2022, se aportó escritura pública complementaria otorgada el día 15 de julio de 2022 ante el notario de Totana, don Patricio Chamorro Gómez, con el número 1.706 de protocolo, y nuevo CD con 3 archivos GML.

En esta segunda escritura se decía que se exhibía al notario otro CD distinto «que sustituye al inicialmente exhibido» en el otorgamiento de la primera escritura.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Escritura pública de coordinación con Registro y realidad física de la finca, segregaciones y adjudicaciones otorgada en Totana ante el notario don Patricio Chamorro Gómez el día 24/2/2022, con número 464 de protocolo.

Se incorpora: 1. Sentencia de 22/1/2014 del Juzgado de 1.^a instancia e instrucción Núm. 3 de Totana en el ámbito del procedimiento ordinario 290/2013, 2. Sentencia 596/2015 de 22/10/2015 de la AP Secc. 4 de Murcia, 3. Notificación de licencia de segregación, 4. Informe de medición, 5. CD con informe técnico y 10 GML. 6. Escritura pública complementaria otorgada en Totana ante el notario don Patricio Chamorro Gómez el día 15/7/2022, con número 1.706 de protocolo.

Núm. de entrada 850/2022. Asiento de presentación 544 del Diario 183.

Nota de calificación.

Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. Situación registral de la finca 39.364 de Alhama de Murcia: finca agrupada de 1.556.865 metros, con múltiples elementos como pozo, aljibe, casa cortijo. Sus titulares son Cencan (1/7 parte indivisa) e Inmocarril (6/7 partes indivisas, habiendo adquirido 1/7 parte por compra a Invercumbre por la inscripción 10.ª de 13/9/2016, en virtud de compraventa de 1/8/2016).

2. La sentencia de 22/1/2014: en procedimiento seguido por Cencan frente a Inmocarril e Invercumbre se declara divisible la finca 39.364 en tres porciones.

3. No resulta que se trate de un testimonio, ni su firmeza, al resultar de la sentencia de apelación recurso ante el TS.

4. Con asiento 1045/181 se presentó testimonio de 28/12/2020 de la sentencia de 22/1/2014 del Juzgado de 1.ª instancia e instrucción Núm. 3 de Totana en el ámbito del procedimiento ordinario 290/2013, acompañándose: Sentencia 596/2015 de 22/10/2015 de la AP Secc. 4 de Murcia y Decreto de 13/6/2016 del TS, Sala 1.ª de lo Civil.

5. Se incorporan resoluciones judiciales no testimoniadas ni firmadas ni selladas.

6. En la escritura de subsanación (a la que se adjunta el CD que se dirá) no interviene las partes interesadas.

Fundamentos de Derecho.

1. Según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil ("a efectos de prueba en el proceso", precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1318 del Código Civil).

El requisito de la firmeza es exigido por los arts. 82 LH, 174 RH, 207 y 524 LEC, RDGRN 21-04-2005, 02-03-2006, 09-04-2007, 29-01-2014. Por otro lado, el concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este concepto es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que en modo alguno sea admisible una "firmeza a efectos registrales" distinta de la firmeza procesal "stricto sensu" (...)

En el caso no se incorpora testimonio ni resulta la firmeza. (Tampoco se incorpora documento electrónico que permita acreditar su autoría y autenticidad.)

2. De conformidad con el art. 9 de la LH, siempre que se realicen operaciones de parcelación, segregación o agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, deberá acompañarse la representación gráfica (RG) georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La RDGRN 12-02-2016 (BOE 10-3-2016) señala que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal

de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas resultantes.

Ello obliga a incorporar las RG de las fincas implicadas, lo que exige conforme 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, la aportación de un archivo GML y una certificación, en los términos descritos en la resolución. Se ha presentado un CD en un sobre (no sellado ni autenticado) que contiene 3 archivos GML de otras tantas fincas.

No consta la autoría del CD aportado (que podrá acreditarse bien mediante la aportación de un archivo GML firmado electrónicamente por el técnico con firma electrónica reconocida, bien mediante la incorporación del CD a un sobre sellado notarialmente tras la identificación y legitimación notarial de la firma del autor, bien por comparecencia del técnico ante mí, tras su identificación y la legitimación de su firma). Tampoco consta la aceptación de las nuevas coordenadas por los interesados (puesto que en la escritura originaria se incorporaban 10 juegos de coordenadas y ahora se incorporan 3), pudiendo subsanarse en virtud de instancia privada legitimada.

Fallo.

El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada al haberse observado los indicados defectos.

Otras cuestiones.

Se hace constar que las adjudicaciones se realizan a tres entidades de las que una de ellas no es actualmente titular registral. Si bien de conformidad el principio de tracto sucesivo del art. 20 de la LH conduciría al no acceso registral de un documento en el que no hayan intervenido todos los titulares y en los términos en los que lo son, habiéndose reducido el número de titulares y precisamente en favor de uno de ellos, se mantendrá el criterio favorable a su inscripción, advirtiendo por tanto que la porción que se adjudica a Invercumbre no puede quedar inscrita a su favor, sino a favor del actual titular registral de la participación que representaba su adjudicación, Inmocaril.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Alhama de Murcia, 19/8/2022. El Registrador (firma ilegible) Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Patricio Chamorro Gómez, notario de Totana, interpuso recurso el día 3 de octubre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Calificación que se recurre: Calificación Negativa del Registrador de la propiedad de Alhama de Murcia Don David Alejandro Rodríguez Sánchez de fecha 18 de agosto de 2022, notificada el día 15 de septiembre de 2022.

Escrituras objeto de calificación: Escritura pública de coordinación entre registro y realidad física de finca, segregación y adjudicaciones, otorgada en Totana el día 24/02/2022 ante el Notario D. Patricio Chamorro Gómez bajo el número 464 de protocolo. Así como escritura pública complementaria de la anterior autorizada por el mismo notario el día 15 de julio de 2022 bajo el número 1706 de protocolo (...)

Hechos.

Presentada a registro las escrituras anteriormente reseñadas (...) obtiene la calificación negativa que se recurre.

La primera escritura se trata de una Escritura Pública otorgada por los dos únicos dueños en proindiviso de una finca al objeto de poder dividir dicha finca y adjudicarse propiedades independientes cada uno. Para ello proceden con carácter previo, a la coordinación registral con la realidad ajustando superficies y linderos para seguidamente hacer unas segregaciones, determinar el resto de finca y finalmente se adjudica cada uno unas propiedades independientes en pleno dominio.

En dicha escritura también comparece e interviene un técnico perito que certifica que el CD que se entrega contiene los ficheros GML correspondientes a la finca matriz, a las fincas segregadas y resto y que se ha elaborado siguiendo la metodología adecuada.

La segunda escritura se otorga únicamente por el perito que intervino en la primera escritura junto con un ingeniero técnico en topografía al efecto de corregir un error que se contenía en los ficheros (no al informe incluido en la primera escritura) incluidos en el CD aportado en la primera escritura, en el sentido de que en el mismo, además de los ficheros necesarios, se incluían otros con los catastros anteriores a la segregación que propiamente no resultan necesarios.

Cabe destacar como antecedente el hecho de que este otorgamiento voluntario que ahora se produce trae su causa de un procedimiento de división de la cosa común con una sentencia del Juzgado de primera Instancia que se cita en la escritura, seguido de una Sentencia en Apelación de la audiencia provincial que también se cita, manifestando las partes en la estipulación segunda que ese otorgamiento lo hacen en cumplimiento de las sentencias que se citan (...)

A resultas de la tramitación del procedimiento se nombró un perito Judicial que fue quien elaboró la propuesta de división de la finca, con sus segregaciones y en base a esa propuesta se solicitó y obtuvo la correspondiente licencia municipal. Dicho perito comparece en ambas escrituras al objeto de aportar su informe y certificar sus coordenadas así como el resto de circunstancias físicas de las fincas. Se da la circunstancia al parecer de que el registro tiene conocimiento de dichas sentencias por una presentación anterior a la presentación de la escritura calificada, ya que antes del otorgamiento de esta escritura se pretendió ejecutar unilateralmente por una de las partes el contenido de las sentencias mediante su presentación directa al Registro.

Además, se cita en la nota de calificación que se presentó un Decreto de desistimiento de fecha 13/06/2016 del TS, Sala 1.ª de lo Civil, que no menciona la escritura (...)

Con posterioridad a la tramitación judicial descrita, ambas partes, como únicas dueñas de la finca, de común acuerdo proceden a otorgar la escritura que se califica.

Básicamente son dos los aspectos que contempla la calificación negativa:

1.º El que se refiere a la falta de acreditación de la originalidad y firmeza de unas sentencias judiciales que se citan y se acompañan en la escritura, así como de un decreto de desistimiento del Tribunal Supremo, que no se cita ni se acompaña en la escritura, pero del que según parece tiene conocimiento el registro.

2.º El que se refiere a la falta de acreditación de la autoría de un CD que contiene los archivos GML aportados en la segunda escritura y la falta de aceptación de esos archivos por las partes.

Fundamentos del recurso.

Respecto al primero de los defectos de la nota de calificación se dice que no consta ni se acredita en la escritura la firmeza de dichas resoluciones judiciales y que las resoluciones no incorporan documentos electrónicos que permitan acreditar su autoría y autenticidad.

Entiende el notario recurrente que no es necesaria la acreditación de firmeza de las sentencias mencionadas ni la incorporación de las sentencias con las firmas auténticas de los respectivos órganos emisores o su documentación electrónica que permita al registrador comprobar su autoría, ni acreditar su firmeza.

Y ello resulta innecesario puesto que estamos ante el cumplimiento libre y voluntario de todas las partes implicadas en el proceso, que son las mismas que representan el 100% de la plena propiedad de la finca. Es decir que las dos únicas partes que han litigado, los únicos titulares de la finca que es objeto de división, tras las sentencias proceden a dividirla y adjudicársela en base a su voluntad manifestando lo que hacen en cumplimiento de lo resuelto en las sentencias.

Así las cosas, no parece razonable exigir la acreditación de la firmeza de las sentencias habida cuenta de que las dos únicas partes implicadas en el proceso están otorgando la escritura de común acuerdo y de forma voluntaria, lo que impediría un hipotético recurso de una de las partes a una sentencia cuyo contenido acepta y cumple voluntariamente ya que iría contra sus propios actos, del mismo modo que podría fin a cualquier hipotético recurso que estuviera pendiente de resolución.

Debe tenerse en cuenta además de que el propio registrador tiene conocimiento del Decreto de desistimiento del 13/06 de 2016 del TS, sala 1.^a de lo Civil, puesto que lo menciona en su nota de calificación (probablemente de una presentación anterior a la escritura porque en ésta ni se menciona), por lo que tras el desistimiento de un recurso de casación, pocas dudas se pueden tener de la firmeza reclamada.

El hecho de que se aluda en la escritura a las sentencias judiciales y se manifieste por ambas partes que se está dando cumplimiento a las mismas con el otorgamiento de la escritura, no es más que una forma de reiterar el fin a su controversia, zanjándola de manera definitiva, pero realmente dichas sentencias no están supliendo la voluntad de las partes actuantes, sino que les sirven de causa.

El negocio que contiene la escritura se lleva a cabo y se fundamenta en la voluntad de las partes. Y tal es así que el mismo otorgamiento podría haberse llevado a cabo sin necesidad de mencionar las reiteradas sentencias, puesto que ambas partes están legitimadas para hacerlo y además cuentan con la correspondiente licencia municipal.

Por todo lo anterior entiende este recurrente que resulta innecesaria la acreditación de forma auténtica de las sentencias mencionadas ni su firmeza, obviando a las partes una tramitación adicional llena de dificultades y larga en el tiempo.

Respecto del segundo de los motivos de la calificación negativa, consiste básicamente a su vez en dos asuntos distintos:

1.º Que al registrador no le consta la autoría del CD aportado que contiene los archivos GML.

2.º Que en la segunda escritura no consta la aceptación de los archivos contenidos en el nuevo CD por los interesados.

A este respecto se debe tener en cuenta que en las escrituras objeto de calificación comparece un técnico que fue nombrado por el Juzgado como perito judicial en el proceso mencionado y fue el encargado de hacer la propuesta de división de la finca, mediante la segregación de dos porciones y la determinación de un resto previa concordancia de la finca con la realidad. Dicha propuesta fue la que se elevó al Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia al efecto de solicitar la preceptiva licencia.

En la licencia de segregación incorporada a la escritura puede leerse que dicha segregación “se practica en cumplimiento de la Sentencia dictada en fecha 22/01/14 por la Jueza del Juzgado de 1.^a Instancia núm. Tres de Totana, en el procedimiento Ordinario núm. 290/2013, sobre división de la casa común. Y de la Sentencia de 22/10/15, dictada en apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial.”

El apartado Primero de dicha sentencia dice “Conceder licencia al Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción núm. 3 de Totana, representado por el perito judicial D...”, el mismo que comparece en ambas escrituras.

Se da la circunstancia de que en la primera escritura comparecen las partes junto con el técnico y en la segunda comparece únicamente el técnico en compañía de otro técnico para subsanar los errores en el CD.

En la primera escritura como queda dicho comparecen e intervienen los dos propietarios de la finca y el técnico. En dicha escritura consta entre otros documentos incorporados el informe elaborado por el técnico en el que se recogen las coordenadas georreferenciadas de las fincas a segregar y la del resto de finca matriz y asimismo consta en dicha escritura la entrega de un CD con referencias a la metodología de su ejecución... etc.

Tras la presentación de la escritura junto con el CD al registro, se comenta de forma verbal que el CD es confuso porque contiene datos de numerosas fincas (10 fincas), cuando realmente debería contener datos de tres fincas, la finca resto y las dos segregadas. Al parecer se habían incluido también datos de las parcelas catastrales previamente existentes.

Este hecho motiva el otorgamiento de la segunda escritura que complementa la primera (no la modifica, ni rectifica) en la cual comparece el técnico interviniente en la primera junto con otro técnico y entregan un CD que sustituye al anterior en cuanto que sólo recoge las coordenadas que se refieren a las fincas segregadas y al resto de finca.

Se da la circunstancia de que las coordenadas de las fincas a que se refiere ya constan en el informe incorporado en la primera escritura con la intervención de los propietarios, siendo la entrega del CD con los archivos un medio para facilitar su transcripción en el registro y que ya pudieron ser comprobadas por el registrador mediante su comparación con las del informe, que no obstante al contenerse en el primer CD coordenadas referentes a 10 fincas como dice la nota (al incluirse las catastrales que integraban la finca matriz) al efecto de evitar posibles errores se aporta un segundo CD en la escritura complementaria, que no rectificativa, con las referencias de las tres fincas que interesan al registro, sin que se diga que se modifican, cuestión que además podrá ser comprobada mediante su comparación con las que figuran en el informe de la primera escritura.

Toda vez que las coordenadas aportadas no pueden diferir de las del informe que consta en la primera escritura, ni de las que autoriza la licencia de segregación, no ve este recurrente la necesidad de una autorización por los propietarios, ni por nadie, de las coordenadas del segundo CD, se trata de una afirmación técnica de correspondencia con las fincas descritas en la licencia y la escritura con las coordenadas.

Cuestión distinta sería que el registrador pudiera advertir discrepancias entre el contenido de la licencia, el contenido del informe del técnico y las coordenadas del CD, que no es el caso.

Respecto de la afirmación de la nota de calificación de que “no consta la autoría del CD aportado”, entiende este recurrente que la identificación del autor se contiene en la escritura pública donde resulta debidamente identificado por el notario y asume la autoría del CD haciendo la entrega y manifestando los criterios de elaboración y las correspondencias.

Entiende este recurrente que no se requiere ninguna identificación adicional que vincule el CD con el técnico y con la escritura (la nota habla de firma electrónica reconocida del técnico, sobre sellado notarialmente tras la identificación y legitimación de su firma, o la comparecencia personal del técnico en el registro como medios supuestamente idóneos). La identificación y autoría como queda dicho se contiene en la escritura pública y la “garantía de inalterabilidad del CD” que se presenta al registro deviene de la comparación de las coordenadas georreferenciadas contenidas en el informe que se incorpora a la escritura con las contenidas en el CD sin que sea necesario la utilización de un medio adicional,

En base a lo anterior este recurrente solicita de la DG la revocación de la nota de calificación recurrida.»

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de octubre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, además de otras consideraciones jurídicas, señalaba que no es posible correlacionar el contenido y autoría del segundo CD con el primero, pues no constaban protocolizados, y que lo que se inscribía no es el listado de coordenadas en papel incorporadas a la escritura inicial, que además son ilegibles, sino la georreferenciación contenida en un archivo electrónico cuya autorización por los interesados no constaba.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria; el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, 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, y las Resoluciones de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020 y 20 de junio de 2022, y las en ellas citadas.

1. Mediante escritura pública que dice estar otorgada en cumplimiento de la sentencia que incorpora, se formaliza el fraccionamiento de una finca en tres porciones que se adjudican en determinada forma a las partes otorgantes. En dicha escritura comparece también un técnico, y las partes y el técnico exhiben al notario un soporte Compact Disc (CD) conteniendo la georreferenciación de las fincas en cuestión. Mediante escritura complementaria otorgada varios meses después, en la que sólo comparece el técnico, éste exhibe al notario otro CD distinto «que sustituye al inicialmente exhibido» en el otorgamiento de la primera escritura.

El registrador expresa, en esencia, dos defectos:

- Que la escritura inicial dice estar otorgada en cumplimiento de determinada sentencia, que dice incorporar, pero la supuesta sentencia incorporada no está firmada por nadie, ni testimoniada por nadie, y de su contenido literal no resulta ser firme.
- Que en el otorgamiento de la escritura complementaria ya no intervienen las partes interesadas, sino sólo el técnico, a fin de exhibir al notario un nuevo CD «que sustituye al inicialmente exhibido» en el otorgamiento de la primera escritura, por lo que no consta la aceptación de las nuevas coordenadas por los interesados.

El notario autorizante de ambas escrituras, y ahora recurrente, alega en esencia que no es necesaria la acreditación de firmeza ni autenticidad de la sentencia puesto que estamos ante el cumplimiento libre y voluntario de todas las partes implicadas en el proceso y dichas sentencias no están supliendo la voluntad de las partes actantes, sino que le sirve de causa.

Y que el único motivo del otorgamiento de la segunda escritura y exhibición del segundo CD sustitutivo del primero fue que el primer CD era confuso porque contenía datos de numerosas fincas (10 fincas) y en cambio el segundo CD que sustituye al anterior ya sólo recoge las coordenadas que se refieren a las fincas segregadas y al resto de finca. Y que la «garantía de inalterabilidad del CD» que se presenta al Registro deviene de la comparación de las coordenadas georreferenciadas contenidas en el informe que se incorpora a la escritura con las contenidas en el CD sin que sea necesario la utilización de un medio adicional.

2. Respecto de la necesidad de acreditar la autenticidad y firmeza de las resoluciones judiciales, con carácter general debe recordarse, como hizo la Resolución de este Centro Directivo de 19 de octubre de 2020 que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las

exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos (...) deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución», pero sí, entre otros, el de calificar «la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción» como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, su firmeza, como resulta del artículo 82 de la Ley Hipotecaria que prevé que «las inscripciones o anotaciones (...) no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación».

Como señala el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas».

«Asimismo, el registrador ha de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.»

Pero en el caso que nos ocupa, el título en cuya virtud se pretende la práctica de los asientos registrales no es una sentencia, sino una escritura pública, otorgada voluntariamente por las partes que intervinieron en el procedimiento judicial que culminó con la sentencia que se cita en la escritura, y por tanto, aunque es cierto, como señala el registrador, que no consta acreditada la autenticidad ni la firmeza de la sentencia que se cita en la escritura y supuestamente se incorpora a ella, también lo es, como señala el notario autorizante y ahora recurrente, que no es necesaria tal acreditación «puesto que dicha sentencia no está supliendo la voluntad de las partes actuantes, sino que le sirve de causa».

Ello conlleva la estimación del recurso en este extremo y la revocación del correlativo defecto señalado en la calificación registral.

3. En cambio sí ha de ser confirmado el otro defecto, relativo a que en el otorgamiento de la escritura complementaria ya no intervienen las partes interesadas, sino sólo el técnico, a fin de exhibir al notario un nuevo CD «que sustituye al inicialmente exhibido» en el otorgamiento de la primera escritura, por lo que no consta la aceptación de las nuevas coordenadas por los interesados.

Como destacó la Resolución de 20 de junio de 2022 «debe recordarse que conforme al apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, 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, “para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca” y “deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o

parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar (...) autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario”.

En el caso objeto de dicha resolución, no constaba que la concreta georreferenciación cuya inscripción se pretendía estuviera expresamente aprobada ni autenticada por el propietario de la finca. Por ello, como se dijo en tal resolución, “no era correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en esas circunstancias, sin que el registrador solicitara y obtuviera previamente la aprobación expresa del propietario a esa georreferenciación y superficie contradictoria con la previa manifestación del mismo propietario en el documento público presentado».

En el caso que ahora nos ocupa, el notario recurrente alega que el registrador debería comparar las coordenadas georreferenciadas contenidas en el informe en papel que se incorporó a la escritura con las contenidas en el CD ahora aportado.

Pero, además de que no es exigible efectuar comparaciones puramente visuales entre listados de coordenadas en papel (referidas a once recintos geográficos) con otros listados de coordenadas en soporte electrónico, sujeta a posibles errores, que precisamente se quisieron evitar al aprobar un formato electrónico exigible en todo caso para su adecuado tratamiento en la aplicación gráfica registral homologada, resulta que, tampoco es posible correlacionar el contenido y autoría del segundo CD con el primero pues no fueron protocolizados, y, por otra parte, lo que ha de inscribirse en su caso no es un simple listado de coordenadas en papel incorporadas a la escritura inicial, que además, en el caso que nos ocupa, no son claramente legibles, sino la georreferenciación que ha de estar contenida en un archivo electrónico con el formato aprobado por la resolución conjunta y cuya autorización por los interesados no consta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación sólo en cuanto al primer defecto; y confirmar la nota de calificación y desestimar el recurso en cuanto al segundo defecto.

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