

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4948 *Resolución de 13 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Bionutrición Vegetal, SL», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, por la que suspende la inscripción de una escritura de subsanación.

Hechos

I

Presentada el día 6 de julio de 2023 en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1 copia autorizada de una escritura otorgada el día 30 de junio de 2023 ante el Notario de Mazarrón, don José María Orozco Sáenz, con el número 1.309 de protocolo, subsanada mediante diligencia extendida por el mismo fedatario el día 4 de julio de 2023, por la que se rectificaba la escritura otorgada ante el mismo Notario el día 2 de octubre de 2015, con el número 1.548 de protocolo, copia autorizada de la cual igualmente se acompañaba, en el sentido de indicar que no se incluyó, como correspondiente a la finca registral número 16.869 de Cieza, la referencia catastral número 30019A018003380000TG, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma y de su Reglamento, ha resuelto con esta fecha no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. El día 6 de julio de 2023 se presenta en este Registro, causando el asiento 284 del Diario 122, copia autorizada de una escritura otorgada el día 30 de junio de 2023 en Mazarrón, ante su Notario, don José María Orozco Sáenz, número mil trescientos nueve de su protocolo, subsanada mediante diligencia extendida por el mismo fedatario en fecha 4 de julio de 2023, copia fiel de la cual se acompaña, por la que se rectifica la escritura otorgada ante el mismo Notario el día 2 de octubre de 2015, protocolar mil quinientos cuarenta y ocho, copia autorizada de la cual igualmente se acompaña, en el sentido de indicar que no se incluyó, como correspondiente a la finca registral 16.869 de Cieza, la referencia catastral 30019A018003380000TG.

Segundo. Según consulta efectuada a través de la Sede Electrónica del Catastro, la parcela 338 del polígono 18 se encuentra catastrada “en investigación”.

Tercero. La citada parcela es un enclave dentro de la parcela 9.050 del polígono 18, que se corresponde con (...), cuya titularidad catastral aparece asignada al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Cuarto. La parcela colindante más cercana, exceptuada la dicha en el hecho anterior, es la número 23 del polígono 18 (...) titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Cieza.

Quinto. Según su descripción registral, la indicada finca 16.869 de Cieza no es discontinua, es decir, no presenta superficie comprendida fuera de sus linderos totales.

A la vista de los anteriores hechos, resulta el siguiente defecto impeditivo de la inscripción solicitada, conforme a sus correlativos.

Fundamentos de Derecho:

Según el artículo 45.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, "A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:... b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos...", dudas que resultan de lo expuesto en los hechos segundo a quinto, ambos inclusive.

Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales. No se practica anotación preventiva por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa (...)

El Registrador (firma ilegible) Fdo. Don Jesús Díaz Martínez. En Cieza, a 17 de julio de 2023.»

II

El día 28 de septiembre de 2023 se aportó, correspondiéndole el número de entrada 2.330/2023, escrito suscrito por don J. A. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Bionutrición Vegetal, SL», de alegaciones y diversa documentación.

Con fecha 11 de octubre de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en la nota de calificación negativa:

«El Registrador que suscribe, en relación con el documento que motivó el asiento de presentación 284 del Diario 122 (copia autorizada de una escritura otorgada en Mazarrón, ante su Notario, don José María Orozco Sáenz, el día treinta de junio de dos mil veintitrés, número mil trescientos nueve de su protocolo):

Se ratifica en el defecto señalado en la nota de calificación número 92/2.023, de fecha diecisiete de julio de dos mil veintitrés, por no haber variado las circunstancias expresadas en la misma a pesar de las consideraciones contenidas en el escrito aportado el día veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés –número de entrada 2.330/2.023–, estando por tanto dicho asiento de presentación vigente hasta el día 11 de octubre de 2023.

El Registrador (firma ilegible) Fdo. Don Jesús Díaz Martínez. En Cieza, a 11 de octubre de 2023.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Bionutrición Vegetal, SL», interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2023 alegando los siguientes motivos:

«Primera. (...)

Resulta obligado destacar que, a pesar de las razones esgrimidas por esta parte y la documentación aportada, sin embargo, el Sr. Registrador de la Propiedad se limita a ratificarse en su nota de calificación inicial sin aducir realmente motivo alguno que

sustente dicha ratificación, lesionando así el derecho fundamental susceptible de amparo constitucional, cual es el derecho a no sufrir indefensión (art. 24 CE).

Debiera, en consecuencia, el Sr. Registrador haber expuesto todos los hechos y razonamientos por los que consideraba “no haber variado las circunstancias” expresadas en la nota inicial de calificación a pesar del escrito y documentos aportados por esta parte, expresando en consecuencia la íntegra motivación de su decisión denegatoria.

No haber procedido El Sr. Registrador en la forma indicada provoca el quebranto de las garantías de quien suscribe como recurrente, y coloca a esta parte en una clara y grave situación de indefensión, pues al no haber podido conocer todos los argumentos en que el registrador fundó jurídicamente su negativa no hemos podido alegar vía recurso todos los fundamentos de derecho y razones fácticas en los que apoyar nuestra solicitud y nuestro recurso. En definitiva, una alegación sin oportunidad de réplica viene a romper el equilibrio del proceso y quebranta el principio de que no pueden admitirse pruebas inculpatorias o alegaciones denegatorias que no hayan sido conocidas por la otra parte con el tiempo suficiente para ejercer su derecho a desmontarlas.

Segunda. Se procede a continuación a exponer de forma correlativa a los motivos aducidos por el Sr. Registrador en su nota de calificación inicial, las razones con su correspondiente documentación justificativa por las que esta parte considera que sí procede la operación registral de inscripción solicitada (...)

“Segundo. Según consulta efectuada a través de la Sede Electrónica del Catastro, la parcela 338 del polígono 18 se encuentra catastrada ‘en investigación.’”

Si bien por el Sr. Registrador de la Propiedad se aduce que en el momento de realizar la consulta en la Sede Electrónica del Catastro, “la parcela 338 del polígono 18 se encuentra catastrada ‘en investigación’, sin embargo, con posterioridad dicha circunstancia ha sido modificada, ya que en fecha, 07/09/2023, fue dictada resolución de la Dirección General del Catastro, en la que, tras las comprobaciones oportunas, el citado organismo acordó inscribir la alteración catastral de la parcela 338 del polígono 18, (30019A018003380000TG), a favor de quien suscribe, en calidad de titular de la misma (...)

“Tercero. La citada parcela es un enclave dentro de la parcela 9050 del polígono 18, que se corresponde con (...), cuya titularidad catastral aparece asignada al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.”

Procedemos a mostrar nuestra disconformidad con dicho motivo y para ello procedemos a continuación al examen de dicha parcela, con base, por un lado, en la propia información contenida en la Dirección General del Catastro y, por otro lado, en el informe técnico de defensa de la propiedad, realizado en el año 2020 por el Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Forestal, Sr. E. J. G. (...) Habida cuenta de lo extenso de dicho informe procederemos a indicar los folios concretos referidos a la parcela que nos ocupa.

1. Resulta obligado, en primer lugar, conocer la parcela 338 del polígono 18, partiendo para ello de la información contenida en la propia Sede Electrónica del Catastro, la cual nos acredita que en el año 1950, esta parcela tenía una superficie de 89.525 metros cuadrados y lindaba directamente con (...)

Hay esperar al año 2005 para disponer de la cartografía catastral de la misma en la Sede Electrónica del Catastro, pudiendo comprobar que la misma lindada directamente con (...) circunstancia que se confirma también con la cartografía de los años disponibles en dicha Sede Electrónica (...)

2. Con posterioridad, dicha parcela 338 sufrió una alteración con motivo de la ejecución del “Proyecto de Expropiación 12/88 de la Presa de (...)”, tal y como consta en la publicación contenida en el BOE n.º 7006 del 22 de junio de 1991, que concluyó con la expropiación de gran parte de superficie de la misma para la construcción de la presa denominada (...) y dio lugar a la parcela 9050, del polígono 18, titularidad hoy del

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, (anteriormente Confederación Hidrográfica del Segura).

Consecuencia de lo anterior, la parcela 338 pasó de tener en el año 1950 una superficie de 89.525 metros cuadrados a 943 metros cuadrados, tras dicho proceso expropiatorio.

Confirma lo manifestado por esta parte, el informe técnico elaborado por el Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Forestal, Sr. E. J. G., en cuya página 35 se expone la relación de superficies expropiadas en 1991 para la construcción de la Presa (...), concluyendo que “En total, se produjo la expropiación de 4,6471 ha correspondientes a los trozos de la actual parcela catastral 9050 del polígono 18 de Cieza.”

A su vez, dicha expropiación también motivó la alteración o modificación de sus linderos. A través de la nota extensa, inscripción 1.^a (...) se comprueba que toda la finca registral 16.869 originalmente lindaba al este o Levante con (...), sin embargo, posteriormente y tras el proceso de expropiación y consiguiente creación de la parcela catastral 9050, la parcela 338 pasa a lindar en su lado Este con la parcela fruto de la expropiación, (9050).

La razón que determina que la parcela 338 original no fuera expropiada en su totalidad responde al hecho de la existencia de distintas cotas dentro de la misma, siendo sólo expropiada la superficie inundable y no expropiada la superficie con una cota más alta que, por tanto, no resultaba inundable.

Esta superficie con una cota más alta no expropiada se mantuvo con la referencia catastral original 30019A018003380000TG, y es la parcela respecto de la cual se solicita la inscripción.

Esta diferencia de cotas también explica la situación de “enclave” físico de la parcela 338 respecto de la parcela 9050, quedando la parcela 338 dentro de la parcela fruto de la expropiación 9050, por la diferencia de altura ya aludida.

Confirma lo manifestado por esta parte, el informe técnico elaborado por el Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Forestal, Sr. E. J. G., en cuya página 33, párrafo cuarto, manifiesta “La parcela 338 es propiedad de Bionutrición Vegetal, SA, ya que se encuentra a una cota superior”.

Por este motivo, la parcela 338 no fue expropiada en su totalidad o en toda su extensión y esta superficie de terreno con una cota más elevada pasó a ser un “enclave” desde el punto de vista geofísico exclusivamente dentro de la parcela 9050, pero no por ello dejó de pertenecer a la finca registral 16.869, propiedad de quien suscribe, ni tampoco perdió su referencia catastral original.

3. Confirma también lo anteriormente expuesto, la propia certificación literal expedida en su día por este mismo Registro de la Propiedad, al hacer constar en la primera descripción que la finca linda al Levante: (...) de modo que, la finca registral 16.869 originalmente y con anterioridad a la expropiación con motivo de la construcción de la Presa (...), alcanzaba su extensión y limitaba por el Este o Levante con la propia (...) y no con la finca 9050 resultante del proceso de expropiación que surgió posteriormente.

“Cuarto. La parcela colindante más cercana, exceptuada la dicha en el hecho anterior, es la número 23 del polígono 18 (...) titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Cieza.”

Dicho sea, con el debido respeto, encontramos irrelevante dicho presupuesto habida cuenta que el lindero Oeste de la finca, tal y como consta en la certificación registral, aportada como documento número seis, inscripción 1.^a, linda con Montes, circunstancia que no ha experimentado variación, sin perjuicio de las diferencias sostenidas por esta parte respecto a los límites de dicho monte que no guardan relación alguna con la parcela 338 que nos ocupa y que no son objeto de debate.

Corroboración lo manifestado por esta parte la propia cartografía ya aportada correspondiente a los años 2005 y 2008, pudiendo comprobar a través de la misma que dicho lindero no ha experimentado cambio.

“Quinto. Según su descripción registral, la indicada finca 16.869 de Cieza no es discontinua, es decir, no presenta superficie comprendida fuera de sus linderos totales.”

Por último, manifestar también nuestra disconformidad con este motivo por ser expresamente esta finca registral una finca discontinua en la que no existe un perímetro único que nos permita reproducir el mismo sin levantar el trazo al marcar su superficie sobre el papel o sobre el terreno.

Esta circunstancia de discontinuidad se acredita, en primer lugar, con el plano 01, contenido en el informe técnico aportado y ya referido anteriormente, en el que se puede apreciar en color verde todas las parcelas catastrales que conforman la finca registral 16.869, en color rojo la superficie correspondiente a Monte Público titularidad del Ayuntamiento de Cieza y en color azul la superficie correspondiente al actual Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

En concreto, podemos detallar que no existe continuidad entre las distintas parcelas catastrales que se indican a continuación a título meramente enunciativo, pudiendo cotejar este detalle en el plano 01 del informe técnico aportado, así como la información contenida en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro.

Parcela catastral 3001A018000220000TQ forma parte de finca registral 16.869 y se encuentra aislada del resto de parcelas catastrales que conforman dicha finca sin ningún punto de colindancia con las mismas. De hecho, linda en todos sus límites con Monte Público, polígono 18, parcela 23 (...)

De igual modo sucede con la parcela 3001A018000270000TM, linda en todos sus límites con Monte Público, polígono 18, parcela 23 (...)

Igual circunstancia se reproduce con la parcela catastral 30019A018000210000TG, que linda en todos sus límites bien con el Ayuntamiento de Cieza, Monte Público, polígono 18 (...) bien con el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, parcela 9050, pero nunca con ninguna del resto de parcelas que conforman la finca registral 16.869 de Cieza (...)

Estos son tres ejemplos de parcelas aisladas del resto de parcelas catastrales que no permiten realizar un trazo continuo entre las mismas ni con el resto de parcelas catastrales que conforman la finca, lo que nos obliga a colegir que estamos ante una finca registral discontinua.

Además, esta discontinuidad se aprecia también en dicho Plano 01 respecto del resto de parcelas, pudiendo comprobar como las parcelas correspondientes a Monte Público, se “cuelan o infiltran” entre las parcelas catastrales que conforman la finca registral 16.869, impidiendo la continuidad física entre las mismas.

A modo de ejemplo, igualmente, la parcela catastral 30019A018000320000TK, propiedad de quien suscribe, que linda con la parcela 41, polígono 18 (...)

Finalmente, el plano 4, página 1 de 4, del informe técnico (...) nos permite visualizar que para poder realizar un trazado continuo debemos incluir en el mismo parcelas que no son propiedad de quien suscribe tales como parcela 41, polígono 18 (...) o parcela 23 (...) titularidad del Ayuntamiento de Cieza.

Finalmente, esta circunstancia de discontinuidad se acredita con la relación de parcelas catastrales contenida en la inscripción 5.^a, de la certificación literal expedida sobre la finca 16.869, por el Registro de la Propiedad de Cieza, cuya copia se adjunta como documento número siete de modo que, no se encuentran en dicha relación ninguna parcela que permitiera ese trazado continuo.»

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe, se indicaba lo siguiente: «Recurso formulado fuera de plazo.–La nota de calificación negativa fue notificada a la presentante (...) en fecha diecisiete de julio de dos mil veintitrés, teniendo entrada el escrito de recurso en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de Justicia el día ocho de noviembre de dos

mil veintitrés, esto es, una vez transcurrido en exceso el plazo de un mes previsto a estos efectos.—El hecho de que se produjera una ratificación de la calificación no supone que el plazo se compute de nuevo a partir de su fecha de notificación, puesto que en el presente caso no se subsanó la escritura calificada de cuya subsanación pudieran resultar nuevos defectos que sí darían lugar a tal posibilidad, sino que simplemente se presentaban unos documentos privados explicativos de la situación física y catastral de la zona».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 322, 323 y 325 de la Ley Hipotecaria; 45.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de marzo de 2007, 14 de diciembre de 2010, 30 de octubre de 2012 y 4 de octubre de 2017.

1. Se plantea en este recurso si procede la constancia registral de una referencia catastral adicional en la descripción de una finca en la que con ocasión de un asiento anterior se consignaron veintiún referencias catastrales.

La constancia de dicha referencia catastral se solicita en virtud de escritura de subsanación por la que el notario autorizante hace constar que en la escritura anterior e inscrita, por error involuntario, no se incluyó una referencia catastral adicional.

Con fecha 17 de julio de 2023 el registrador suscribe nota de calificación negativa, por los hechos y fundamentos que se han hecho contar en los antecedentes.

Concretamente, por los motivos siguientes:

«Según consulta efectuada a través de la Sede Electrónica del Catastro, la parcela 338 del polígono 18 se encuentra catastrada “en investigación”.—(...)

La citada parcela es un enclave dentro de la parcela 9.050 del polígono 18, que se corresponde con (...), cuya titularidad catastral aparece asignada al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.—(...)

La parcela colindante más cercana, exceptuada la dicha en el hecho anterior, es la número 23 del polígono 18 (...) titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Cieza.—(...)

Según su descripción registral, la indicada finca 16.869 de Cieza no es discontinua, es decir, no presenta superficie comprendida fuera de sus linderos totales».

La nota de calificación negativa fue notificada al presentante, a la dirección de correo electrónico indicado por la misma, en fecha 17 de julio de 2023.

El día 28 de septiembre de 2023 se aporta, correspondiéndole el número de entrada 2.330/2023, escrito suscrito en nombre y representación de la interesada realizando diversas alegaciones y tratando de justificar su pretensión con diversos documentos y un informe técnico.

Con fecha 11 de octubre de 2023, el registrador firmante se ratificó en la nota de calificación negativa, por no haber sido subsanado el defecto invocado en la misma, como consecuencia de lo cual, y venciendo en esa fecha la prórroga del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, tal y como se advertía expresamente en el escrito de ratificación, el día 13 de octubre de 2023 fue cancelado el asiento de presentación 284 del Diario 122.

Contra la nota de calificación, don J. A. M. M., en nombre y representación de la mercantil “Bionutrición Vegetal, SL”, interpuso recurso que fue presentado en la Sede Electrónica del Registro General del Ministerio de Justicia con fecha de 8 de noviembre de 2023, alegando los motivos que hemos reproducido en los antecedentes.

2. Como cuestión previa es preciso abordar la eventual inadmisibilidad del recurso que sostiene el registrador en su preceptivo informe al considerar que se ha presentado extemporáneamente.

Sostiene el registrador que el cómputo del plazo para recurrir ha de comenzar en la fecha de la notificación al recurrente de la primera calificación, lo que tuvo lugar el día 17

de julio de 2023, y no de la segunda y última, que era una reiteración de la primera al no estimar subsanados los defectos advertidos en virtud de la documentación complementaria posteriormente aportada, por lo que el recurso presentado el día 8 de noviembre de 2023 resultaría extemporáneo.

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 30 de octubre de 2012 y 4 de octubre de 2017), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro.

Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero en este caso no es así. La segunda nota de calificación no es la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanado el defecto a la vista de la nueva documentación aportada; pero, sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota.

La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se utilice el cauce previsto en el artículo 325 «in fine» de La Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede por tanto en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no sólo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la citada Resolución de 30 de octubre de 2012, y ha reiterado la Resolución de 25 de noviembre de 2013, mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo.

Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta -ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe-, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación.

Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma.

3. Conforme a esta doctrina, procede admitir, tramitar y resolver el recurso objeto del presente expediente.

En efecto, el registrador suspende la constancia registral de la referencia catastral de una parcela por dudas sobre la identidad de la finca, conforme al artículo 45.b) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, motivando tales dudas en los hechos expuestos en la nota de calificación notificada el día 17 de julio de 2023.

Posteriormente, el día 28 de septiembre de 2023, el interesado aporta correspondiéndole el número de entrada 2.330/2023, escrito en el que trata de justificar la correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, haciendo constar que, con posterioridad a la calificación, fue dictada resolución de la Dirección General del Catastro, en la que, tras las comprobaciones oportunas, el citado organismo acordó inscribir la alteración catastral de la parcela 338 del polígono 18 a favor del mismo, en calidad de titular de la parcela.

Además aporta un informe técnico de defensa de la propiedad, realizado en el año 2020 por un ingeniero de montes e ingeniero técnico forestal, en el que expone la evolución cartográfica de la parcela y su correspondencia con la descripción registral, justificando que la alteración cartográfica de la parcela fue motivo de la ejecución del "Proyecto de Expropiación 12/88 de la Presa de (...)", tal y como consta en la publicación contenida en el "Boletín Oficial del Estado" número 7006 de fecha 22 de junio de 1991, que concluyó con la expropiación de gran parte de superficie de la misma para la construcción de la presa denominada (...) y dio lugar a la parcela 9050, del polígono 18, titularidad hoy del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, (anteriormente Confederación Hidrográfica del Segura).

A pesar de la documentación aportada, que pudiera tener alguna relevancia para justificar las dudas expuestas por el registrador en su nota, éste con fecha de 11 de octubre de 2023, se ratificó en la nota de calificación negativa, por no haber sido subsanado el defecto invocado en la misma, por considerar no haber variado las circunstancias expresadas en la misma a pesar de las consideraciones formuladas por la parte. Sin embargo, a la vista de la documentación posteriormente aportada, el interesado no se limitó a una nueva aportación de la misma documentación, limitándose a rebatir los argumentos del registrador, lo que ciertamente correspondería a un procedimiento contradictorio ajeno al registral, sino que puso de manifiesto nuevos elementos que ciertamente deben considerarse suficientes para motivar una nueva calificación. Entre ellos, la evolución de la cartografía catastral de la parcela, donde se aprecia que la misma, al menos hasta 2008, lindaba con la parcela 21, contenida en la descripción registral, y la existencia de un proceso de expropiación en la zona, acreditado por su publicación oficial.



Por este motivo, se considera que el plazo recurrir debe computarse en el presente caso desde la notificación de la segunda calificación, a pesar de que el registrador se reitera en su nota, pues debió considerar los distintos elementos objetivos puestos de manifiesto por el interesado y efectuar una nueva calificación.

El hecho de que, por considerar una mera reiteración de calificación, se hubiera cancelado el asiento de presentación no obsta a la tramitación del presente expediente, siquiera como recurso a efectos doctrinales, puesto que como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador –cfr. Resolución de 30 de enero de 2023–.

4. Admitida la procedencia del recurso, procede ahora valorar los argumentos de fondo expuestos por el registrador en su nota.

En particular, justifica las dudas de correspondencia de la parcela catastral como integrante del perímetro de la finca registral por lo siguiente:

“Según consulta efectuada a través de la Sede Electrónica del Catastro, la parcela 338 del polígono 18 se encuentra catastrada ‘en investigación’.–(...)

La citada parcela es un enclave dentro de la parcela 9.050 del polígono 18, que se corresponde con (...), cuya titularidad catastral aparece asignada al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.–(...)

La parcela colindante más cercana, exceptuada la dicha en el hecho anterior, es la número 23 del polígono 18 (...) titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Cieza.–(...)

Según su descripción registral, la indicada finca 16.869 de Cieza no es discontinua, es decir, no presenta superficie comprendida fuera de sus linderos totales.»

Como pone de manifiesto el recurrente en su escrito, en la actualidad la parcela en cuestión figura a nombre del mismo y de la propia evolución de la representación gráfica de la parcela catastral resulta que la misma hasta el año 2008 lindaba con la parcela 21 del polígono 18 y tenía una superficie de 63.913 metros cuadrados.

En la actualidad, la parcela 338, de 943 metros cuadrados, se encuentra enclavada en la parcela 9.050 del polígono 18, que se corresponde con (...), cuya titularidad catastral aparece asignada al Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico como integrante del dominio público hidráulico del Estado.

Teniendo en cuenta la alteración catastral producida, existen elementos que permiten fundamentar que la parcela 338 puede ser un sobrante de la expropiación de (...), pero dado que la documentación de la expropiación no ha sido presentada, ni se ha tramitado procedimiento alguno en el que se haya dado intervención a la Administración titular del dominio público, se consideran fundadas las dudas expuestas por el registrador en su nota y en este sentido debe confirmarse la calificación.

Todo ello sin perjuicio que pueda iniciarse un procedimiento de representación gráfica donde, previa notificación a la Administración afectada, puedan dilucidarse las dudas fundadas planteadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.