

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20991 *Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto respecto de la suspensión emitida por el registrador de la propiedad de Almería n.º 3 de las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. S. F., Procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña I. y doña I. R. F., respecto de la suspensión emitida por el registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se suspende las cancelaciones ordenadas en un mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido el día 9 de octubre de 2020 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería, don F. P. R., junto con testimonio de la sentencia dictada el día 13 de enero de 2010 en el procedimiento número 1208/2008, se declaraba la nulidad del título que provocó la inscripción 1.^a de la registral número 45.874 del Registro de la Propiedad de Almería número 3 y «la nulidad de la inscripción a favor de los demandados con la consiguiente rectificación registral en lo que afecta a las fincas números 13.731 y 16.051».

II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la LH y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada número 3337 del año 2022.

Asiento número 950 del Diario 76.

Presentante: M. M. S. F.

Interesado: I. F. G. y otros.

Naturaleza: mandamiento y testimonio de sentencia.

Procedimiento: ordinario 1208/2008.

Autoridad judicial: F. P. R., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.^a Instancia número 4 de Almería.

Hechos.

I. El día veintinueve de abril de dos mil veintidós, bajo el asiento 950 del Diario 76, fueron presentados el precedente mandamiento de la Sentencia número 2/2010 de fecha trece de enero de dos mil diez, firmado electrónicamente el día nueve de octubre de dos mil veinte por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.^a Instancia número 4 de Almería don F. P. R., el testimonio de la referida Sentencia número 2/2010, expedido el siete de octubre de dos mil veinte por dicho Letrado de la Administración de Justicia y una certificación de un auto de fecha veintiocho de junio de dos mil veintidós, expedida el siete de julio de dos mil veintidós por la Letrada de la Administración de Justicia de expresado Juzgado doña C. V. G. R.; todo ello derivado del procedimiento ordinario 1208/2008. Dicha documentación fue presentada junto con la carta de pago del impuesto, habiendo sido

retirada de esta Oficina el seis de mayo de dos mil veintidós y reintegrada el día veintiuno de julio de dos mil veintidós, para su calificación e inscripción.

II. El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar las inscripciones solicitadas por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica, y emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes hechos y sus respectivos fundamentos de derecho:

Hechos.

1) Como ya se dijo en la anterior nota de esta Oficina de fecha 11 noviembre 2020, en su hecho 1): “En dicho documento consta la expresión de que la resolución dictada es firme ‘a efectos registrales’. No consta la firmeza de dicha resolución. Sin embargo, consta en éste que contra la misma cabe recurso por plazo de cinco días, debiendo ser objeto de aclaración si dicha resolución es o no firme.

El concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el artículo 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*’.

Y resulta del Auto que ahora se acompaña de su Razonamiento Jurídico primero, penúltimo párrafo, que, “Respecto a la firmeza de la sentencia, no puede ser objeto de complemento o aclaración, pues ello excede de las pretensiones resueltas en sentencia, sin perjuicio que, por el Sr./a Letrado de la Administración de Justicia, se certifique su firmeza cumplidos los plazos y términos legales”; y sin que, finalmente, se certifique por el Letrado de la Administración de Justicia que la Sentencia objeto del precedente documento sea firme; lo que imposibilita la inscripción solicitada.

2) Como se dijo en la anterior nota de esta Oficina anteriormente referida, en su hecho 2, “En la precedente Sentencia se declara la nulidad del título que provocó la inscripción 1.ª de la finca 45874 de Níjar, y que las dos fincas registrales 13731 y 16051 han sido indebidamente inscritas como parte de la registral 45874, y también se declara la ‘nulidad de la inscripción a favor de los demandados con la consiguiente rectificación registral en lo que afecta a las fincas números 13731 y 16051; pero nada más, esto es, en ningún momento se acuerda ni se solicita la cancelación de la inscripción que se declara nula, al menos’, en lo que afecta a las fincas 13731 y 16051”, expresión esta última, además, que deja completamente indeterminado el alcance de la declaración de nulidad de la inscripción.

Incluso de la diligencia de ordenación de 9 de octubre de 2020 resulta que se acuerda “expedir mandamiento de la sentencia”, lo que no ha tenido lugar.

Téngase en cuenta que las sumas de las superficies de las registrales 16051 y 13731 asciende a 4.658,34 m², pero la superficie de la registral 45874 es muy superior, pues ascienda a 36.338 m² y que la Sentencia declara la nulidad de la inscripción de esta última finca, pero tan solo “en lo que afecta a las fincas números 16051 y 13731”, sin ninguna otra concreción; por lo que habrá de determinarse el alcance de dicha expresión, y, en definitiva, si la nulidad declarada afecta a la totalidad de la registral 45874 o solo a una parte de ésta, y en este caso, delimitar la parte afecta por la nulidad y la parte que debe mantenerse.

Todo ello imposibilita la inscripción solicitada.

– La registral 45874 cuya inscripción 1.ª y única se declara nula “en lo que afecta a las fincas números 13731 y 16051”, aparece gravada con el embargo de su anotación preventiva letra A, a favor de don F. B. P., con DNI (...), de fecha seis de febrero de dos

mil dieciocho, de la que se expidió certificación de título y cargas con fecha 25 de abril de 2018 en autos de ejecución de títulos judiciales 1035/2017 seguidos en el Juzgado de 1.ª Instancia número 4 de Almería; y en cuanto a una cuarta parte indivisa de una mitad indivisa en nuda propiedad de doña J. T. N., con un embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social en el expediente administrativo de apremio número 04 01 97 00117190, según la anotación letra B de fecha 14 de febrero de 2018, para la que se expidió certificación de título y cargas con la misma fecha.

Los titulares de dichas anotaciones no han sido parte en el procedimiento que motiva la Sentencia ahora presentada; y sin su intervención no es posible cancelar en todo o en parte la finca gravada, pues la rectificación solo produce efectos frente a terceros desde la fecha en que se practica en el Registro la propia rectificación; y, además de cancelarse en todo o en parte la inscripción de la finca registral 45874 como consecuencia de un procedimiento en el que no han sido parte y sin su intervención y/o consentimiento se puede producir su indefensión y se incumpliría el principio de Tracto Sucesivo y el de Tutela Judicial Efectiva. Téngase en cuenta que la Sentencia ahora presentada se dictó en 13 de julio de 2010, y no se solicitó anotación preventiva de la demanda como medida cautelar, ni ha sido objeto de presentación en este Registro hasta el día de hoy. Y que, ahora, la cancelación de la inscripción de dominio supone la desaparición del objeto de las anotaciones de embargo.

Todo ello imposibilita la inscripción solicitada».

Y de la parte dispositiva 2. párrafo segundo del Auto que ahora se acompaña, únicamente resulta «Que la finca número 13.731 tiene una superficie de 2.325 metros cuadrados, y la Finca 16.051 tiene una superficie de 2.333 metros cuadrados, y ambas se encuentran dentro de la finca 45.874 del Registro de la Propiedad número 3 de Almería, que se corresponde con la parcela 18, del polígono 255 del término municipal de Níjar»; de suerte que sigue sin determinarse la superficie y linderos que han de quedar en la finca 45.874 después de la nulidad declarada, ni se georreferencia dicha superficie en alguna de las formas legalmente previstas, con su correspondiente base gráfica catastral o alternativa con los requisitos técnicos de la Resolución Conjunta DGRN y de la DG del Catastro de 29 octubre 2015. Y sin que se libre mandamiento a tal efecto ordenando la cancelación en los términos que proceda.

Incluso las anotaciones de embargo letras A y B antes referidas han sido nuevamente prorrogadas, encontrándose vigentes; lo que igualmente impide la inscripción solicitada por lo antes dicho.

Fundamentos de Derecho.

1) Artículo 207.2 y 524.4 LEC, artículos 83 y 257 LH, 245.3 de la LOPJ, DGSJyFP de 27 de septiembre de 2010, reiterando la doctrina de las de 21 de abril de 2005 o 9 de abril de 2007.

2) Artículos 9 y 38 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento.

Artículos 9.b), 10, 20, 31, 34, 40, 199 y concordantes y 220 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 24 de la Constitución Española.

Resolución de la DGSJyFP de 4 de julio de 2011.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la LH. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta

días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la LH.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día diez de agosto del dos mil veintidós.»

III

Doña M. M. S. F., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña I. y doña I. R. F., interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 11 de agosto de 2022 le ha sido notificado, calificación negativa del Registro de la Propiedad número 3 de Almería respecto al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria de los siguientes documentos Sentencia 2/2010 del procedimiento 1208/2008 y Auto de 28 de junio de 2022 para la inscripción de los mismos en base gráfica de las fincas 16.051 y 13.731, situadas en la Parcela 18 del Polígono 255 del término municipal de Níjar.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el señor Registrador de la Propiedad número 3 de Almería, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 10 de agosto de 2022 notificada a esta parte el día 11 del mismo mes y año con número de Entrada 3337 de 2.022 y Asiento número 950 del Diario 76, en base a los siguientes:

Hechos.

Con carácter previo: Tenemos que manifestar Ilmo./a. Sres./a. de esta Dirección General que en cuanto a las inscripción que se llevaron inscribieron respecto al Expediente de Dominio llevado a cabo por los demandados señores T. N., y de Igual modo la Nulidad de la Escritura de Adición de la herencia de fecha 11 de abril de 2006 y la Liquidación de Gananciales respecto a la Finca registral número 45.874 del Registro de la Propiedad número de Almería, que corresponde con la Parcela 18 del Polígono 255 término de Níjar, como bien argumenta Su Señoría en su Sentencia 2/2010, cambiaron los linderos y el nombre del Paraje donde están situadas la fincas y ello llevo a error al anterior Registrador de la Propiedad número 3 de Almería don Tesifón Joya Pérez que no debió inscribirla ya que no tenían título de propiedad de las mismas ya el propio Notario de Níjar don Juan Sergio López Uralde en el Acta para la inmatriculación recoge expresamente que D. J. T. G. carecía de título inscrito y manifiesta que la finca no había estado nunca inscrita y la inscribe, y no tiene en cuenta que la fincas de las Hermanas R. F. ya estaban inscritas inscritas [sic] sus fincas desde 1973 y escritura de herencia de 10 de noviembre de 1997 ante el Notario Luis Giménez R. con el número 4.799 de su protocolo 1.973.

Primero.

Que mediante instancia suscrita el pasado día 29 de abril de 2022, con Poder General, se solicita la inscripción de la Sentencia número 2/2010 y Auto de 28 de junio de 2022 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Almena, dimana de los Autos 1208/2008, solicitando los siguiente:

1.º) Declarar que las Fincas número 13731-N y 16.051 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería son propiedad de doña I. R. F. y de doña I. R. F.

2.º) Declarar la Nulidad del Expediente de Dominio llevado a cabo por los demandados señores T. N., y de Igual modo la Nulidad de la Escritura de Adición de la

herencia de fecha 11 de abril de 2.006 y la Liquidación de Gananciales respecto a la Finca registral número 45.874 del registro de la Propiedad número 3 de Almería, que se corresponde con la Parcela 18 del Polígono 255 del término de Níjar, en lo que afecta a la propiedad de las hermanas R. F.

3.º) Declarar que las dos fincas descritas en el apartado primero del del [sic] Fallo, propiedad doña I. R. F. y de doña I. R. F. han sido indebidamente inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, en virtud del citado Expediente de Dominio como parte de la finca número 45.874, y que Su Señoría ha declarado Nulo.

4.º) Se declare la Nulidad de la inscripción a favor de los señores T. N. con la consiguiente rectificación registral en lo que afecta a las fincas números 13.731 y 16051.

5.º) Condenar a los demandados señores T. N. a la entrega de la fincas propiedad de doña I. y doña I. R., que ya estaban inscritas a su nombre en el reiterado Registro desde 1973 y escritura de herencia de 1º de noviembre de 1997 ante el notario Luis Giménez Rodríguez con el número 4.799 de su protocolo 1.973.

Que presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad 3 de Almería, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

En la precedente instancia doña M. M. S. F., Procuradora de los Tribunales presentó en nombre de doña I. e I. R. F. como titulares de las fincas registrales números 13731 y 16051 del Níjar (Almería), solicita se inicie el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de ambas fincas que no son propiedad de los Hermanos T. N. como por error inscribió indebidamente el anterior Registrador de la Propiedad señor Joya Pérez (como hemos indicado ya estaban inscritas a favor de la señoras I. e I. R. F.), la base gráfica de las citadas fincas ya constaba en autos 1208/2008 (...) informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, con CSV:, elaborado por el Ingeniero Técnico Agrícola don F. P. L. insaculado por el Juzgado de Primera Instancia 3 de Almería en los Autos 1208/2008, y Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha enero 2010. La fincas [sic] registral 13731, por el abuelo de las hermanas R. F. don A. R. G., es tierra de secano con una superficie de 2.325 metros cuadrados. Linda por el norte con finca de I. G. P., Sur y este por finca matriz de la que procedía de don R. C. y Oeste con finca matriz de don J. L. U.

La finca 16.051 fue adquirida por el padre de las hermanas R. F., don A. R. G. y transmitida a ellas por herencia. Es tierra de secano en (...) en el término de Níjar, con una superficie de 23 áreas, treinta y tres centiáreas y treinta y cuatro decímetros cuadrados, Linda por el Norte con la primitiva finca matriz, por el Este con la de don F. G. L. U., por el Sur con el mismo y Oeste con el Camino (...) [en el plano se llama Camino (...)] como se llama en la actualidad.

Por tanto es evidente que la finca número 13.731 y la número 16.051 son las representadas en el Plano Parcial de la partición del Cortijo (...) y que la finca 16.051 linda con el citado Camino (...) y que nunca han sido propiedad de los señores T. N.

Como hemos indicado la Familia T. N. han conseguido perturbar la mente del anterior Registrador de la Propiedad número 3 de Almería al cambiar los linderos y las denominación [sic] de su ubicación.

La describen... Trozo de terreno de secano en el Paraje conocido por "(...)" término de Níjar, con una superficie de 3 hectáreas, sesenta y tres áreas y ocho centiáreas, que linda: por el Norte con amino municipal; Sur y este con Parcela 24 de la mercantil el Arrecife del Faro, S.L, y Oeste Camino (...); interiormente linda por todos sus vientos con la Parcela 21 de don D. S. C. Con esta descripción llevaron al señor Registrador al error de inscribir sus «supuesta finca, ya que el notario dice en su escritura que compran en documento privado sin recordar fecha... No exhiben documentación documental auténtica de ninguna clase y otorga la escritura por motivos de urgencia., y manifiestan los señores T. N. que no existen otros poseedores, cuando mis mandantes Hermanas R. F. ya tenían escrituradas y registradas la finca número 13.731 y la número 16.051 a

nombre su padre y Abuelo, con mucha anterioridad a la Adición a la Herencia de fecha 11 de abril de 2006.

Ilmos. señores, se ha de tener en cuenta que el día 23 de junio de 1998 aceptan la herencia de su difunto padre D. J. T. G. y aquí no incluyen la finca 45.874 y nos resulta raro que hasta que el 11 de abril de 2006, han transcurrido casi siete años cuando conocen que su padre y su madre (que acepto la herencia y su liquidación de gananciales) tenían otra finca que no la incluyeron... y además faltan a la verdad indicándole al Notario (que no verificó) que no existían otros poseedores, de aquí que el propio perito insaculado llegue a la conclusión que el resto de la finca no sea de los T. N.

No obstante los datos objetivos que existen en el Registro no los tiene en cuenta el [sic] señor Registrador de la Propiedad número 3 de Almería don Tesifón Joya Pérez e inscribe la finca a favor de la Familia T. N., sin tener en cuenta que las fincas números 13731 y 16051 ya estaban inscritas con anterioridad a favor del padre y abuelo de I. e I. R. F.

Por todo lo anterior Su Señoría en su meritada Sentencia número Sentencia 2/2010 del procedimiento 1208/2008 y Auto de 28 de junio de 2022, expresa el tenor literal siguiente: Declarar la Nulidad del Expediente de Dominio llevado a cabo por los demandados señores T. N., y de Igual modo la Nulidad de la Escritura de Adición de la herencia de fecha 11 de abril de 2006 y la Liquidación de Gananciales respecto a la Finca registral número 45.874 del registro de la Propiedad número 3 de Almería, que se corresponde con la Parcela 18 del Polígono 255 del término de Níjar, en lo que afecta a a [sic] propiedad de las hermanas R. F.

Se declare la Nulidad de la inscripción a favor de los señores T. N. con la consiguiente rectificación registral en lo que afecta a las fincas números 13.731 y 16051.

Por todo lo anterior, es evidente que las fincas registrales números 13.731 y 16051 son las representadas en el Plano Parcial de la partición del Cortijo (...) la finca número 16.051 linda con el citado Camino (...)

Ahora se pretende por este recurrente incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela 18 del polígono 255, finca 45874 del término de Níjar es de 32.006 metros cuadrados una vez descontados los 2.325 metros cuadrados que tiene la finca número 13.731 y la finca [sic] 16051 que tiene 2.333, 34 metros cuadrados, modificando todos los linderos y deduciendo las superficies de las dos fincas registrales en 4.658,34 m².

De la Referencia Catastral y el informe de validación aportado, modificando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y no haberse incluido las dos fincas ya referenciadas propiedad de I. e I. R. F. al haberse segregado varias fincas de la misma, no se aprecia correspondencia en modo alguno de la parcela 45.874 en las que se inscriben indebidamente las 2 fincas de mis mandantes como propiedad de la Familia T. N.

Por lo expuesto, existen dudas de que la finca descrita 45.874 en el precedente documento con la Referencia Catastral 04066A255000180000AX indicada y el Informe de Validación aportado, no puede incluir dentro de la finca 45.874 la [sic] dos fincas de mis mandantes I. e I. R. F. por lo que la magnitud de la rectificación de cabida y de todos sus linderos, y tras ser el resto después de varias segregaciones, encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.—artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.—Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.—Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.—Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y

de la Dirección General del Catastro-Resolución de 7 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.-Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.-Resoluciones de la Dirección General y de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados de los documentos mencionados.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Segundo.

Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, limitándose el señor Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la Finca 45.87, sin embargo, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Tercero.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sr/Sra. Registrador/a gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

Preceptúa el artículo 199 de la LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada se ha recordar que la finca no constaba matriculada), tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Cuarto.

Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos y no encontramos ante la calificación final tras lo que se pueda actuar en el expediente previsto en el artículo 199 LH, se ha denegado el inicio del propio expediente *ab initio*, esgrimiéndose los hechos que constan en la resolución que se impugna notificada 11 11 [sic] de agosto de 2022 y el informe de validación aportado (solicitado por Insaculación por la señora Jueza de Primera Instancia número 3 de Almena), modificando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y al haberse segregado varias fincas de la misma, no se aprecia correspondencia en modo alguno la parcela propuesta con la finca registral 45.874 de la Familia T. N., lo cual le lleva a la conjetura de que la solicitud «encubre en realidad omitiendo las dos fincas propiedad de doña I. e I. R. F.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la señor Registrador no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la LH, tal y como se expone a continuación:

a) Magnitud del exceso de cabida y modificación de todos los linderos de la finca".

Como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la LH puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos, por tanto la magnitud del exceso de cabida alegada por la Sr/a. Registrador/a no puede ser en ningún caso acogida.

La Familia T. N. pretende apropiarse de las dos las fincas números 13731 y 16051 ya estaban inscritas con anterioridad a favor del padre y abuelo de I. e I. R. F.

b) Respecto al argumento de que esta parte pretende la modificación de todos los linderos de la finca.

Es evidente que los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la Finca 45.874 que nos ocupa no son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por cual se solicita la modificación de éstos a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales que ya constaban en el Registro de la Propiedad número 3. A tal efecto, si observamos la descripción literaria registral, la Finca que acompaña la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha enero 2010. La fincas registral [sic] 13731, por el abuelo de las hermanas R. F. don A. R. G., es tierra de secano con una superficie de 2.325 metros cuadrados. Linda por el norte con finca de I. G. P., Sur y este por finca matriz de la que procedía de don R. C. y Oeste con finca matriz de don J. L. U.

La finca 16.051 fue adquirida por el padre de las hermanas R. F., don A. R. G. y transmitida a ellas por herencia. Es tierra de secano (...) en el término de Níjar, con una superficie de 23 áreas, treinta y tres centiáreas y treinta y cuatro decímetros cuadrados, Linda por el Norte con la primitiva finca matriz, por el Este con la de don F. G. L. U., por el Sur con el mismo y Oeste con el Camino (...) (en el plano se llama Camino [...]) como se llama en la actualidad.

Por tanto es evidente que la finca número 13.731 y la número 16.051 son las representadas en el Plano Parcial de la partición del Cortijo (...) y que la finca 16.051 linda con el citado Camino (...) y que nunca han sido propiedad de los señores T. N.

Este extremo se convierte en prueba fehaciente de que las Fincas registrales número 13.731 y la número 16.051 sí se corresponde con la parcela propuesta por esta parte y que, por tanto, es plenamente procedente mí solicitud.

Además, tampoco se produce invasión de colindante, siendo lo que se pretende la rectificación, pues es evidente que, si los mismos coincidieran no sería necesario acudir a tal procedimiento en cuanto a esta modificación. A tal efecto, se aporta (...) Informe Perito Técnico Agrícola don F. P. L. perito insaculado por el juzgado, de fecha 4 de Enero de 2.010 (...) constan en las actuaciones las testificales de dos vecinos de la zona donde acreditan que las dos fincas son propiedad de la Familia R. F. desde hace más de cincuenta años y los cuales ser sus fincas colindantes de las Fincas propiedad de mis mandantes y, además, con la descripción y medición reflejada.

Quinto.

Conclusión: «la solicitud encubre en realidad encubrir las fincas propiedad de mis mandantes número 13.731 y la número 16.051 del término de Níjar y faltar a la verdad al notario al manifestarle que no existen otros poseedores.

El señor Registrador a afirmar que la instancia presentada por esta parte que no se determina el alcance de la Nulidad respecto a la finca número 13.731 y la número 16.051.

En definitiva, a juicio de esta parte en términos de estricta defensa, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Sexto.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199 LH, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Sr/a. Registrador/a gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

- Artículos 9, 10, 198.199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: "...esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que 'aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 199 de la LH, es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: "En aplicación

de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la LH, por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la LH, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la LH., lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo 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.»

Acompaña al escrito de recurso informe judicial de ubicación de fincas situadas en el término municipal de Níjar, junto con fotocopia de la correspondiente documentación gráfica y medición de las parcelas realizadas por don M. A. M. R., ingeniero técnico agrícola, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y solicitud de inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 26 de septiembre de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y de 22 de noviembre de 2021.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si es procedente el recurso para ordenar el inicio de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando es solicitado, junto con la documentación complementaria, en el propio escrito de recurso.

Dicha solicitud nada tiene que ver con los defectos referidos de la calificación impugnada.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado

podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 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».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (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), que 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, señaladamente la de iniciar la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo el mismo solicitado en el propio escrito de recurso, escrito que en nada se refiere a los defectos relacionados en la calificación recurrida.

3. Por último, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

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