

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

479 *Resolución de 28 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jijona, por la que se deniega la rectificación de la cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. P. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se deniega la rectificación de la cabida de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 1989 por el notario de Alicante, don Salvador Perepérez Solís, se inventarió la herencia de don A. P. V. adjudicando, entre otras, la finca registral número 2.566 de cuya cabida se discute por doña M. A. P. A.

II

Presentada la indicada escritura de herencia en el Registro de la Propiedad de Jijona, se procedió a su inscripción, haciendo constar que respecto de la finca controvertida la inscripción se practicó con la cabida del Registro. Una vez notificada la inscripción, doña M. A. P. A. presentó dos escritos en el Registro que fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Jijona.

Presentada el día 4 de junio de 2019 instancia por doña M. A. P. A., con número de entrada 784/2019, solicitando la rectificación de la inscripción 2.^a de la finca 2566 de Aigües, para que figure como cabida de la finca 34.000 m² en lugar de los 26.166,41 m² que tiene según el Registro, se deniega la extensión del asiento de presentación en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. Mediante la referida instancia privada se interesa la rectificación de la cabida que sobre la finca 2566 de Aigües figura en su inscripción 2.^a de fecha 14 de mayo de 2019, para que conste con 34.000 m² en lugar de 26.166,41 m² que tiene en el Registro, por entender que los 34.000 m² son los que vienen recogidos en el título que partición de herencia que provocó lo citada inscripción segunda. Dicho título consiste en una escritura aceptación y partición de herencia otorgada ante el notario de Alicante Don Salvador Perezperez Solís el día 14 de diciembre de 1.989, escritura que no fue presentada en el Registro hasta día 16 de abril de 2019, es decir, casi 30 años después de su otorgamiento.

2. Consultados los libros del Registro resulta que la citada finca 2566 de Aigües fue afectada en una porción de 7.833,59 m² por una reparcelación forzosa que minoró su cabida hasta los citados 26.166,41 m², en virtud de acuerdo del Ayuntamiento de aprobación definitiva de la misma de fecha 4 de diciembre de 2001, según consta en la nota al margen de la inscripción primera de la finca 2566 y en la inscripción primera de la finca 3662, ambas de fecha 27 de febrero de 2002, reparcelación que ya era conocida tanto por el presentante de la escritura de partición de herencia como por la interesada ahora en la rectificación, como resulta de su propia instancia.

3. En consecuencia, no existe ningún error que rectificar en la inscripción segunda de la finca 2566 afectante a su cabida, dado que la superficie correcta de la finca tras la mencionada reparcelación es la de 26.166,41 m² que figura en el Registro desde el año 2002, superficie que lógicamente no puede contener el título de partición de herencia por ser este de fecha 14-12-1989, es decir, 12 años anterior a la reparcelación que provocó la disminución de cabida.

4. Sentado lo anterior, la instancia privada ahora presentada no es título público habilitante para provocar ninguna inscripción de rectificación en el Registro, ni es susceptible de causar operación registral alguna, como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento y, en consecuencia, no es posible practicar asiento de presentación.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33, 34 y 420 de su Reglamento. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 2018 (BOE de 24 septiembre), 10 de abril de 2019 (BOE de 30 de abril) y 24 de mayo de 2019 (BOE de 24 de junio).

Esta denegación podrá (...)

En Jijona, a veintiséis de junio de dos mil diecinueve (firma ilegible). Néstor Ventura Dembilio Registrador de la Propiedad de Jijona.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. P. A. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 30 de julio de 2019 y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Que con fecha 18 de julio del presente 2019 y a través de correo certificado con acuse de recibo, se me notifica y recibo con gran preocupación, estupor y perplejidad, la comunicación emitida por don Néstor Ventura de 26 de junio de 2019 (...) por la que se me infirma de la denegación de un asiento de presentación, no solicitado en ningún momento por la compareciente.

A la vista de dicha comunicación y por medio del presente escrito, vengo a denunciar la actuación del registrador de Jijona por ser falsos todos los hechos que relata en la comunicación recibida, mucho me temo para justificar una situación irregular, estrechamente relacionados con una posible y presumible actividad económica de carácter delictivo y trama corrupta consiente en el tráfico de títulos de propiedad falsos y en el blanqueo de fincas rústicas y urbanas inexistentes, utilizando como medio para ello los instrumentos urbanísticos (Reparcelación) la utilización espuria de la Administración Pública (Juzgados, Catastro Ayuntamiento Registro de la propiedad) y el uso fraudulento de títulos de propiedad y poderes de representación procesal en cuanto que están documentados en instrumento notariales y públicos. Dicha conducta viene desarrollándose, por lo que aquí concierne, en el término de Aguas de Buso, hoy Aigües, desde hace más de veinte años, operando a través de personas jurídicas interpuestas y utilizando a la administración de manera espuria, de ahí la inimputabilidad de la que gozan los autores de dicha trama que se sitúan detrás de todas las fotografías.

Así también y por medio del presente escrito vengo a impugnar expresamente la factura n.º 453 expedida el 15 de mayo de 2019 a nombre de C. P. A. por importe de mil doscientos treinta y dos euros con ochenta y cinco céntimos (1.232,85 €) por incluir en la misma conceptos no solicitados y que nada tienen que ver con la solicitud de inscripción del título de herencia interesado (...)

EL Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona, miente.

La compareciente no ha presentado ninguna instancia privada, solicitando la rectificación de cabida sobre la finca la finca 2.566 de Aigües, como quiere hacer creer el Sr. Ventura.

La compareciente presentó dos escritos al Registro, por indicación telefónica [sic] de uno de los oficiales de dicho Registro, tras recibir de uno mis hermanos C., copropietario proindiviso por Herencia, la factura y las notas simples informativas de la descripción de las fincas, contenidas en la testamentaria cuya inscripción solicitó D. C. P. con el V.º B.º de los demás copropietarios.

Efectivamente, el registrador confunde, el significado de afección con minoración o segregación [sic] y alegamente [sic] modifica la superficie de una finca adquirida por herencia, alterando el título público de adquisición, segregando parte de su superficie, dando publicidad de ello, sin consentimiento y sin conocimiento de la propiedad [sic], ya que la finca 2566 de la que soy propietaria por título de herencia desde 1989 e inscrita en el Registro de Jijona desde 1965, pasa por arte de «birlibirloque», de tener una superficie de 34.000 m² a 26.166,41 m² y la sitúan en otro término municipal [sic], en Busot en lugar de Aigües o Aguas de Busot- (...)

Pero es que además y para más escarnio, nos quiere hacer creer el registrador, que mi padre A. P. V., fallecido en junio de 1989, adquiere en el año 2002 (no sabemos cómo) una nueva finca registral, la 3662 de 894,18 m², que claro esta no figura en la testamentaria y por lo tanto yo no soy propietaria.

Excelente negocio del que se hace cómplice el registrador, es decir de una finca de 34.000 m² poco más o menos, segregan 7.833,59 m² y a cambio de esos metros cercenados le dan otra finca registral pero con una superficie de 894,18 m² y que al día de hoy nadie sabe, ni siquiera el Ayuntamiento donde está.

Es decir que el registrador inscribe por un acto de fe lo que le manifiesta el Ayuntamiento de Aigües, en un determinado [sic] momento político y afectan una parcela de terreno, sin conocimiento y consentimiento de los propietarios, a un determinado plan urbanístico presentado por una Mercantil que carece de suelo y que caprichosamente quiere urbanizar las fincas, adquiridas por herencia de mi padre situadas en el polígono n.º 4 de Aigües, donde todo es terreno rustico ya que es un monte que dista del casco urbano casi 1 km.

Efectivamente es el polígono n.º 4 donde tenemos varias fincas registrales con una superficie total de 65.000m², correspondiendo a cada uno de los herederos una hectárea, de la que se nos priva, ya que la parcela mínima edificable es de 10.000 m² y somos seis hermanos la que quieren urbanizar sin permiso ni autorización de la propiedad.

El Ayuntamiento de Aigües dice que es una de nuestras fincas, la 2566 (que es el resultado de la agrupación de varias fincas registrales inscritas desde 1965) la queda afectada en 7.833,59 m², con lo cual deshace el proindiviso entre 6 hermanos, perjudicando el derecho de propiedad, ya que cada uno teníamos por herencia de mi padre 10.0000 m², que es la parcela mínima edificable en el término de Aigües, Y me pregunto ¿En que se basa el Registrador en inscribir esa afección sobre la finca registral 2566 y no sobre la finca 3170 o la 3168 o la 1767 también de nuestra propiedad... y todo esto el registrador lo hace mediante un acto de fe ya que no existe escritura pública, requisito "sine qua non" imprescindible para tener acceso al Registro... y en cima de todo y para más cachondeo... nos pasa la factura.

Siguiendo el correlativo de los hechos de la comunicación del Sr. Ventura manifestar:

Primero. Es mentira que la compareciente haya solicitado la rectificación de cabida sobre la finca 2566 de su propiedad.

Efectivamente, la compareciente presentó en el Registro de la propiedad de Jijona el 4 de junio de 2019 dos escritos y un fax el primero de ellos de 28 mayo 2019 y el segundo de 6 de junio de 2019 poniendo en conocimiento del Registrador la verdadera situación registral por la que atraviesa nuestra propiedad desde el fallecimiento de mi padre y una vez conocida la nueva descripción de la superficie de la finca 2566, la ubicación de la misma en otro término y la factura a pasar. Y tras la reunión mantenida personalmente con el Registrador explicándole lo anterior se presentó vía fax el 7 de junio el escrito solicitando la subsanación de errores en la descripción que no es lo mismo que rectificación de superficie (...)

Dichos escritos, reitero fueron presentados por indicación del Registrador, tras la llamada telefónica [sic] para aclarar los términos de la calificación y modificación operada en la descripción de la finca y que afecta al derecho de propiedad que mantengo en proindiviso junto con mis cinco hermanos.

Efectivamente, la nota simple informativa de la finca registral 2566 extendida ahora por el Registrador (...) y la factura de honorarios (...) por importe de 1.232,85 €, no se corresponde con la instancia y petición de inscripción [sic] de la escritura adjudicación de la herencia de don A. P. V. quien falleció el día 21 de junio de 1989, autorizada por el entonces Notario de Alicante, Don Salvador Perepérez Solís, el día 14 de diciembre de 1989, con el número 5.986 de protocolo (...)

La solicitud de D. C. P. A. (...), es la única instancia generadora de provocar un asiento en el Registro, cual es la anotación de la testamentaria en dicho Registro tal y como se refleja en el contenido de la instancia y de la extensión de la factura expedida a nombre de D. C. P. A. (...).

En dicho escrito y en el fax presentado, se ponía en conocimiento del Registrador a los efectos procedentes los errores siguientes:

a) La finca registral 2566 no está en el término de Busot, sino en el término [sic] de Aguas de Busot (Aigües).

b) La Finca Registral 2566 incluida en la testamentaria es de 34.000mts poco más o menos y no de 26.166.41mts². tal y como acreditábamos con las dos notas simples registrales acompañadas, una expedida en el año 2001 (...) y la otra expedida en el 2019 (...).

c) La factura de honorarios expedida por el Registrador, incluye conceptos y derechos que no se corresponde a lo pedido por el copropietario quien se limitaba a solicitar del registrador la inscripción [sic] de la testamentaria. Y no por conceptos no pedidos como referencia catastral e inscripción de obra nueva, que no figuran, ni en la testamentaria del Sr. P. V., ni en la solicitud del copropietario en proindiviso D. C. P. A. y tampoco consta en el Catastro ignorando de donde ha sacado esos datos, por lo tanto improcedentes impugnando con este escrito, expresamente dicha minuta.

La calificación del Registrador, no sabemos porque motivos, ya sea por ignorancia o a sabiendas, se extiende a otros extremos no contenidos en el título notarial presentado, alterando y modificando unilateralmente y de motu proprio el aspecto material y formal del título público a inscribir, induciendo a error a terceros, amparados en la publicidad registral, que ahora arroja el Registro y perjudicando de manera notable el derecho de propiedad al cercenar un trozo de finca e interrumpir el tracto sucesivo de la misma y alterando la concordancia entre la situación del Registro, con la realidad extraregistral [sic].

La compareciente, en la escritura cuya inscripción registral se solicita, se adjudica el pleno dominio por partes iguales y en proindiviso junto con sus cinco hermanos (A., J., C., I. y P.) por herencia de su padre D. A. P. V. de 1/6 parte sobre las siguientes fincas:

1. Finca 2.566 de 34.000 m² que es el resultado de la agrupación de dos fincas registrales compradas a E. I. L. y A. P. B. el 19 de mayo de 1965, una de 7.200m² otra de 22.456 m² y la tercera de 4.500 m² consistente exceso de cabida (la 1767 antes de M. B. de 7.200 m² la 1796 antes de J. I. de 22.456 m² y la 2565 exceso cabida de 4.500 m²).

2. Finca 3167 de 7.705 m².

3. Finca 3168 de 4.612 m².

4. Finca 3.169 de 7.206 m².

5. Finca 3170 de 2.402 m². (Estas cuatro últimas fincas registrales, se forman por segregación de cuatro parcelas independientes de la F1412 de 80.000 m²).

Es tan simple como sumar las superficies de las fincas adquiridas por herencia, hace ya más de 30 años, para acreditar que la finca 2.566 de la que soy copropietaria y en proindiviso por herencia y cuya inscripción interesábamos del Registrador, es de 34.156 metros cuadrados según el título cuya inscripción se pretende y no de 26.166,41 m² como pretende ahora el Registrador, excediéndose en su función de garante del

contenido y legalidad del título que pretendíamos inscribir, alterando a sabiendas y unilateralmente el título público de adquisición, el tracto sucesivo y la realidad física de la finca, prescindiendo [sic] del necesario consentimiento unánime de todos los copropietarios, variando la superficie a su antojo, ya que el acuerdo de un ayuntamiento de aprobar un proyecto de un particular, no es título bastante para modificar nuestro derecho de propiedad, que precisa escritura pública y consentimiento unánime de la propiedad en proindiviso ya que según la ley y nuestra cata [sic] magna, nadie puede ser privado de su propiedad, salvo por causa de interés público o social, supuesto que aquí no se da.

Todo ello resulta de los títulos de propiedad exhibidos en comparecencia y de los planos de situación de dichas fincas y de las que ya tenía constancia directa el Registro por el Catastro y que vuelvo a dar por reproducidos [sic] aquí y que acompaño:

- Escritura pública de compraventa otorgada por E. I. L. y sus mujer A. L. B. el 19 de mayo de 1965, a favor de D. A. P. V. D. Manuel Climent Grao bajo el protocolo 264 (...)

- Escritura pública de agrupación de las anteriores fincas colindantes otorgada por D. A. P. V., ante Manuel Climent Grao el 27 de agosto de 1965 bajo el n.º 420 de su protocolo (...)

- Escritura pública de segregación y venta otorgada en Alicante el 26 de Julio 1979 por don A. B. C., (...), en representación de su esposa D.ª T. R. R. T. ante el Notario D. Pedro Jesús de Azusa y Oscos bajo el n.º protocolo 2301 (...)

- Certificación registral de segregación de la finca matriz 1.412 y compraventa otorgada ante el Notario de Alicante D. Pedro Jesús de Azurza el 26 de julio de 1979, bajo el número 2.301 de su protocolo de las fincas segregadas 3167, 3168, 3169, y 3170 e inscritas posteriormente en el Registro de la Propiedad de Jijona, al tomo, libro y folio que figura en dichas escrituras, así como planos de dichas segregaciones y que obran incorporados a la escritura de referencia. (...)

- Parcelario general del poligo [sic] n.º 4 del termino de Aigües acreditativo de la ubicación de las fincas anteriormente referidas al tiempo de su adquisición por el Sr. P. V., hoy de sus 6 Hijos por herencia y parcelario actual (...)

- Certificado catastral, literal y gráfico de la situación de la finca 2566 en el polígono n.º 4 de Aigües y que se corresponde con las parcelas catastrales n.º 16, 17, 18, y 19 tal y como consta en el catastro desde la adquisición por D. A. P. V. en 1965 ampliado el dominio en 1979 a las parcelas n.º 13, 15, 21, 22, 23 porciones segregadas de la parcela n.º 1 que comprende todo el monte propiedad de la Sra. R. En el parcelario actual las fincas de mi propiedad se extienden a los números 415, 445 430, 417 416 y 414 todas ellas por encima del camino real o público.

Segundo. Es mentira que la finca 2566 sufriera merma alguna en su cabida nunca se ha dispuesto de la propiedad por sus propietarios.

De la certificación expedida por los anteriores Registradores de la Propiedad y de los datos que arroja el Catastro y Registro y que ahora se quiere silenciar y ocultar, resulta que la reparcelación forzosa operada en el ámbito del SAU-3 polígono n.º 4, de Aguas de Busot, como muy bien conoce el registrador, deriva de un proyecto de urbanización aprobada por el Ayuntamiento el 4 de diciembre de 2001 presentado por las mercantiles Residencial Balneario de Aigües, S.L. y Oleza Urbana, S.L. (Hoy Residencial Paraíso, S.L., Eleven Suite A&M, S.L. y Levy Invest. S.A) que se asienta sobre la finca registral 3333 que no existe en la realidad y nunca ha existido y ubican dicha finca 3333 cuya existencia es imposible, en el polígono n.º 4 del termino de Aigües, precisamente donde están las fincas a que se refiere la testamentaria cuya solicitud de inscripción pretendíamos, afectando registralmente no solo a la 2566 sino también a las cuatro fincas registrales compradas por el Sr. P. V. en 1979 a la Excm. Sra. D. T. R. R. T., fincas registrales 3167, 3168, 3169, 3170 que constiuyen [sic] cuatro porciones independientes segregadas de la finca matriz 1412 consistente en un monte que comprende todas las parcelas comprendidas en el polígono n.º 4 de Aguas de Busot y por encima del camino público o real desgnando [sic] a dichos efectos los libros del registro y la escritura de venta y segregación otorgada por D. A. B. C. a favor de D. A. P. V. en 1976.

Actualmente estamos a la espera de que por el Ayuntamiento de Aigües se nos reconzca [sic] y valore esas cuatro fincas incluidas en [sic] en el ámbito de actuación del SAU-3 y omitidas deliberadamente en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

La aprobación de una reparcelación en el año 2002 por el Ayuntamiento de Aigües en un determinado momento político, reparcelación asentada en un ámbito de actuación en el polígono n.º 4, donde tenemos [sic] nuestros fincas en propiedad y ubican en ese ámbito y proyecto la finca registral 3333 inexistente en la realidad, (por mucha prisa que se den en eliminarla en la reparcelación, ya que ha dejado su huella en el proyecto aprobado) ya que no hay espadón físico para albergar más cabidas y fincas en el polígono [sic] n.º 4.

Omiten deliberadamente en ese proyecto y en la reparcelación las fincas que realmente existen, y ello mucho nos tememos para justificar títulos de propiedad inexistentes, tal y como se ha acreditado documentalmente y reiteradamente.

La aprobación por el Ayuntamiento de un determinado proyecto urbanístico no elevado a escritura pública no es título bastante para legitimar una alteración o modificación en los títulos publico debidamente inscritos en el Registro y en el tracto sucesivo, intentando con ello hacer desaparecer todas la pruebas que acreditan y avalan una situación ilegal de creación de fincas ficticias y títulos falsos que pretenden perpetuar [sic] en el tiempo haciendo desaparecer, los hitos, mojones, trazados inicial de fincas, caminos en la tranquilidad y confianza de la cobertura y amparo que les dará el Sr. registrador de Jijona mediante la creación y dotación de un numero registral creado ex novo.

Así la finca registral 3.662 que el registrador menciona, y que al parecer la adquiere mi padre en el año 2002, después de llevar ya 30 años fallecido me parece una burla y un insulto a la ley y a la razón y que el registrador se permite dar publicaidad [sic] como si nada, a lo mejor es el sr. Ventura es quien nos puede indicar, después de 12 años de donde y de que títulos iniciales sale esa finca registral, donde está ubicada, que valor tiene, cuales son los títulos que avalan dicha propiedad y cual es el título o escritura pública en virtud de la cual el registrador la inscribe y ello por cuanto que hasta ahora lo único que tenemos desde el año 2002 es el silencio del Ayuntamiento de Aigües...

Se acompaña como botón de muestra distintas notificaciones efectuadas por el Ayuntamiento que lógicamente nunca llegaron a nuestro conocimiento con distintas superficies que se dicen afectadas (...)

Sr. registrador de Jijona yo no quiero más propiedades que las mías, ni quiero que me quiten las que tengo, ni que me pongan ni me quiten metros, ni que me den otras fincas distintas a las mías.

Efectivamente, claro que tenemos conocimiento, como también lo tiene Ud. según constancia expresa del Registro de la propiedad que ud regenta, de la creación fraudulenta de la finca registral 3333 y también del Proyecto de urbanización presentado por las Mercantiles Residencial Balneario, S.L y Oleza Urbana, S.L. sociedades pantallas utilizadas por el Ayuntamiento de Aigües para procurarse títulos de propiedad de los que carece, ya que la mayoría de miembros del ayuntamiento y vecinos de dicho termino eran aparceros de la Exma. Sra. de R. R. T., es decir agricultores que trabajaban las tierras y la explotaban en aparcería las tierras de la Sra. de R. bajo la supervisión del (...), usufructuario de dichas fincas tal y como consta fehacientemente en los libros del Ayuntamiento de Aigües y en los libros del Registro de la propiedad que ud. custodia y maneja.

Acompaño en prueba de lo manifestado (...) Auto de admisión de querrela y mandamiento judicial dirigido al Registro de la propiedad de Jijona por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 4 de San Vicente del Raspeig en las diligencias previas n.º 1766/2004.

Tercero. Si no existe error en la insrcpcion [sic] de la descripción de la finca 2566, existe un acto de disposición fraudulento de una propiedad ajena, sin consentimiento de sus titulares y por lo tanto una presumible complicidad del Sr. Néstor Ventura en la comisión de presuntos delitos de prevaricación, alteración de términos y lindes y

alteración de la realidad física del terreno o catastral, usurpación, intervención en negocios prohibidos a los funcionarios apartándose de la función esencial del Registrador cual es dotar de publicidad a la testamentaria cuya inscripción se pretende, título perfectamente válido, perfecto y legal y que el Registrador de Jijona socava, mediante la alteración de la superficie de una finca registral debidamente inscrita, interrumpiendo el tracto sucesivo y ubicándola en un término territorial distinto, inmiscuyéndose en la esfera familiar y patrimonial de la compareciente y familia, participando en negocios y actividades que no le corresponde ya que en este caso actúa con abuso de su función pública de registrador, alterando una propiedad legitimamente [sic] adquirida ya sea por ignorancia [sic] o sabiendas.

Cuarto. Rreiterar [sic] que no es cierto que la compareciente haya presentado instancia privada alguna (...).

La única instancia presentada que excita la actividad Registral fue la de mi hemnao [sic] C. P. solicitando del Registrador la Inscripción de la testamentaria de mi padre A. P. V. en el Registro que ud. regenta.

En virtud de lo anterior sirva la presente de denuncia frente a la actuación del Sr. registrador de la Propiedad D. Néstor Ventura, dando cuenta de dicha actuación a la Dirección General de los Registros y Notariado, a los efectos procedentes y reservándome las acciones pertinentes frente al señor Ventura desprovisto por su actuación, de los privilegios que conlleva el cargo, solicitando:

1. Se inscriba en finca registral 2566 inscrita desde 1965 en ese Registro, la testamentaria en los términos contenidos en el título público de escritura de protocolización del cuaderno particional otorgado ante el Notario D. Salvador Pereperez Solís bajo el n.º 5.986 de su protocolo de 14 de diciembre de 1989. De cabida y superficie de 34.000mts2 situada en el término de Aguas de Busot, según los títulos públicos de adquisición de los que trac causa contrato de compraventa otorgada por E. I. L. y sus [sic] mujer A. L. B. a favor de D. A. P. V., ante D. Manuel Climent Grao el 19 de mayo de 1965 bajo el n.º 264 de protocolo y Escritura de agrupación fincas colindantes otorgada por D. A. P. V. ante Manuel Climent Grao el 27 de agosto de 1965 bajo el n.º 420 de su protocolo ya inscritas en ese Registro doc.18 y doc. 19.

2. Se nos reintegre el importe indebidamente facturado sobre conceptos no pedidos, impugnando expresamente dicha factura a los conceptos fuera de la solicitud de inscripción de testamentaria declinando en el registrador cuantos daños y perjuicios nos produzca con reserva de acciones de toda clase que correspondan [sic] a dicha actuación.»

IV

El registrador emitió informe el día 20 de septiembre y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo de 2005, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo de 2016, 6 de junio de 2017 y 12 de enero, 28 de febrero, 23 de marzo y 17 de mayo de 2018.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de herencia otorgada en 1989 en la que se adjudican entre otras, la finca 2.566 de Aigües con una cabida de 34.000 metros cuadrados. Se inscribe dicha escritura y se hace constar en la nota de despacho que ha sido inscrita a nombre de los herederos con la cabida que consta en el Registro de la Propiedad. Eso es así, por cuanto resulta del Registro que la finca había sido objeto de un proyecto de reparcelación forzosa en 2002, en virtud del cual se segregaron 7.833,59 metros cuadrados, quedando un resto no afectado por la reparcelación de 26.166,41 metros cuadrados y adjudicándose en contrapartida, en el seno de la misma reparcelación, otra finca registral (la número 3662).

– Una vez notificada la inscripción, la recurrente solicita, mediante un escrito, que se inscriba finca registral 2.566 de Aigües en el Registro con una cabida de 34.000 metros cuadrados, en los términos contenidos en la escritura presentada de protocolización del cuaderno particional otorgada en 1989, denunciando una supuesta trama inmobiliaria corrupta y además se le reintegre el importe indebidamente facturado sobre conceptos no pedidos.

El registrador deniega el asiento de presentación por no poder el documento privado producir operación registral alguna.

2. Con carácter previo, conviene recordar que el recurso solo puede versar sobre calificaciones y no sobre asientos ya realizados.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del 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 determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

En particular, y en relación a la denegación del asiento de presentación, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resolución de 17 de mayo de 2018 que resuelve un caso similar) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

No es objeto de este recurso ni las cuestiones relativas a honorarios que se impugnan ante la Junta Nacional del Colegio de Registradores (cfr. regla sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad), ni las manifestaciones que realiza la recurrente relativas a una posible, según su opinión, actuación ilícita de las Administraciones Públicas.

Este centro directivo ha señalado en varias ocasiones (vid., Resoluciones de 28 de febrero 2018 y 24 de enero de 2019) que la competencia del registrador viene delimitada por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y no se extiende al conocimiento de hipotéticos delitos, ni a las consecuencias civiles que de los mismos puedan resultar.

De igual modo la competencia de esta Dirección General viene limitada en esta materia, por los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin que pueda resolver cuestiones que por su naturaleza compete conocer a los tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas (artículo 117 de la Constitución Española en relación a los artículos 2, 9.3, 87 y 89 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).

Lo que no puede pretender la recurrente es que el registrador en su calificación, o esta Dirección General en alzada, se pronuncien y califiquen la existencia de delitos cuyo conocimiento está reservado constitucional y legalmente, a los tribunales de Justicia (vid. Resoluciones de 8 de febrero de 1996, 14 de julio de 1998, 22 de febrero de 2000 y 18 de enero de 2003).

3. Es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Sostiene la recurrente que «el registrador confunde, el significado de afección con minoración o segregación [sic] y alegremente [sic] modifica la superficie de una finca adquirida por herencia, alterando el título público de adquisición, segregando parte de su superficie, dando publicidad de ello, sin consentimiento y sin conocimiento de la propiedad [sic]» y que «inscribe por un acto de fe. lo que le manifiesta el Ayuntamiento de Aigües».

El documento administrativo de reparcelación, que en contra de lo que cree la recurrente es un documento auténtico y por tanto inscribible, fue en su día objeto de calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece lo siguiente: «Actos inscribibles. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes: 1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización».

Por su parte, el artículo 4 del mismo Real Decreto establece: «Fincas y derechos sujetos. Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma».

Y los cuatro primeros apartados del artículo 7 señalan: «Circunstancias que ha de contener el título. El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente: 1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda. 2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales. 3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto. 4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras».

Consecuentemente, en el año 2002 se inscribió un proyecto de equidistribución de las fincas afectadas en los términos que resultan de los citados artículos del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Proyecto de equidistribución, que fue objeto de previa calificación y cuya inscripción queda al amparo de los tribunales, conforme a los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria.

4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este centro directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420), que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 28 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.