

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12442 *Resolución de 21 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de una rectificación descriptiva, cancelación del contenido y cargas de una inscripción practicada.*

En el recurso interpuesto por don J. T. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de una rectificación descriptiva, cancelación del contenido y cargas de una inscripción practicada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de julio de 2021, ante el notario de Algete, don Fernando González Garrido, con el número 1.195 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una subsanación descriptiva y actualización del valor de una finca y la cancelación de oficio de la inscripción 6.^a de la finca registral número 7.903 de Archena y de las cargas impuestas, por aplicación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria por improcedencia.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Archena, fue objeto de calificación negativa parcial respecto a la solicitud de cancelación de la inscripción del contenido y cargas de la inscripción 6.^a de la finca registral número 7.903 de Archena, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

La cancelación del contenido y cargas de la inscripción 6.^a de la finca registral 7.903 ya fue solicitada por Don J. T. S. —en los mismos términos— en virtud de instancia de 14 de julio de 2021 que causó el asiento 1.565 del Diario 126. Este último documento fue objeto de calificación negativa con fecha 29 de julio de 2021 y contra la misma se interpuso recurso gubernativo. Finalmente, la DGSJFP en Resolución de 15 de noviembre de 2021 desestimó el recurso y confirmó la calificación negativa de 29 de julio. En consecuencia, no procede sino reiterar los hechos y fundamentos de derecho que constan en la calificación y Resolución del Centro directivo anteriormente citadas y a las cuales me remito, siendo preciso añadir que el interesado incurre en una evidente contradicción pues, por un lado manifiesta en el presente título que la descripción real actualizada de la finca 7.903 (coincidente con Catastro) es la de un solar de 108 metros cuadrados (con 155 metros cuadrados construidos) que linda: norte, C/ (...); sur, M. V. S. C.; este, C/ (...); y oeste, calle peatonal del Ayuntamiento. Y por otro lado solicita la cancelación de la inscripción 6.^a que recoge exactamente la misma descripción. De modo que, aún en el caso de que fuera procedente cancelar la inscripción 6.^a, la inscripción de la superficie y linderos que el propietario atribuye a la finca en el título objeto de esta calificación tendría el mismo resultado, exigiría la práctica de los mismos trámites (aplicación del artículo 199 LH por declarar un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita, que era de 84 metros cuadrados según su inscripción 1.^a) y daría

lugar a la misma carga del artículo 207 LH por concurrir el mismo supuesto de aplicación (exceso de cabida de finca colindante con dominio público ex artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas).

Fundamentos de Derecho:

Con fecha 14 de julio de 2021 y causando el asiento 1565 del Diario 126, se presentó en este Registro instancia suscrita por Don J. T. S., en Archena, el día catorce de julio del año dos mil veintiuno, con firma debidamente legitimada el mismo día por el Notario de Archena Don Francisco Sobrao Domínguez, por la que solicitaba la cancelación de la inscripción 6.^a de la finca número 7903 del término municipal de Archena, en virtud de la cual se inscribió la base gráfica catastral de la finca y la superficie y linderos que resultaban de la misma, quedando la inscripción del exceso de cabida practicado (de 84 a 108 metros cuadrados) sujeta a las limitaciones del artículo 207 LH al lindar la finca con dominio público (calle), de conformidad con el artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Este documento fue calificado negativamente con fecha 29 de julio de 2021, quedando prorrogado su asiento de presentación 60 días hábiles de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación se interpuso recurso gubernativo con fecha 18 de agosto de 2021, lo que provocó una nueva prórroga del asiento de presentación 1565 del Diario 126, hasta la resolución del recurso, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 327.4 de la Ley Hipotecaria y 436 del Reglamento Hipotecario. Dicho recurso fue desestimado por Resolución de la DGSJFP de 15 de noviembre y publicada en el BOE con fecha 3 de diciembre de 2021.

Con fecha 17 de agosto de 2021 y causando el asiento 1.782 del Diario 126, Don J. T. S. presentó en este Registro la escritura objeto de la presente calificación – escritura autorizada con el número de protocolo 1195/2.021, por el Notario de Algete, Fernando González Garrido, el día veintiséis de julio del año dos mil veintiuno– en virtud de la cual se subsana la descripción de la finca 7.903 (en el sentido de actualizar superficie, linderos y superficie construida) y se solicita la cancelación de la inscripción 6.^a y de la carga relativa a las limitaciones previstas en el artículo 207 LH.

La calificación de este documento estaba directamente condicionada por la estimación o desestimación del recurso interpuesto contra la instancia que causó el asiento 1565 del Diario 126, ya que la resolución del Centro Directivo determinaría la procedencia o no de cancelar la inscripción 6.^a de la finca 7.903 (y por tanto de la modificación de descripción de la finca y de la carga impuesta por el artículo 207 LH, que es precisamente lo que se vuelve a solicitar en el documento que causó el asiento 1782 del Diario 126); en este sentido cabe destacar, siguiendo a L., que existe oposición o incompatibilidad entre dos títulos siempre que la titularidad registrada no pueda concordarse con la que se pretende registrar, bien porque ambas tengan idéntico contenido, bien porque la mayor amplitud de la primera excluya, necesariamente, a la segunda.

Por ello, con fecha 18 de agosto de 2.021 (fecha en la que se interpuso el recurso contra el asiento 1565), de conformidad con los artículos 17.2 de la Ley Hipotecaria y 111 y 432.2 y 4 del Reglamento Hipotecario, fue suspendida la calificación del presente documento durante la vigencia (expuesta en el primer párrafo anterior) del asiento de presentación previo (el 1.565 del Diario 126). Esta suspensión de calificación fue notificada por correo certificado con acuse de recibo tanto al Notario autorizante de la escritura como al presentante, Don J. T. S., si bien en cuanto a este último tras dos intentos infructuosos de notificación personal se practicó notificación mediante anuncio publicado en el BOE el día 22 de septiembre de 2021.

Desestimado el recurso interpuesto contra la instancia que causó el asiento 1565 (por la citada Resolución de 15 de Noviembre de 2021) y publicada la Resolución desestimatoria (el 3 de Diciembre de 2021), el plazo para despachar los asientos posteriores (en nuestro caso el 1782) empieza a contar una vez que hayan transcurrido dos meses desde la publicación de la Resolución en el "Boletín Oficial del Estado" a cuyo

efecto sigue vigente la prórroga del asiento de presentación de dicho título posterior conforme a lo señalado en el punto 11.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Es decir, que el plazo para despachar o calificar la escritura que motivó el asiento 1782 del Diario 126 empezó a contar el día 3 de Febrero de 2022 (2 meses después de la publicación en el BOE de la resolución desestimatoria del recurso interpuesto contra el título previo contradictorio o conexo), siendo dicho plazo de calificación el de 15 días hábiles conforme al artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria. De modo que, en definitiva, a día de hoy nos encontramos dentro del plazo de vigencia del asiento 1782 y dentro del plazo de calificación del documento que lo motivó.

Se da la circunstancia de que con fecha 18 de enero de 2.022 ha tenido entrada en este Registro recurso interpuesto electrónicamente en el Registro Central del Ministerio de Justicia por Don J. T. S. el día 25 de noviembre de 2021 contra la suspensión de la calificación de la escritura que motivó el asiento 1782 del Diario 126. Al respecto cabe hacer las siguientes consideraciones:

– El recurso se interpuso fuera de plazo. Así, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria, 434 del Reglamento Hipotecario y 40 y siguientes de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común y como ya se ha apuntado anteriormente, la suspensión de la calificación del documento que motivó el asiento 1782 fue notificada –tras dos intentos infructuosos de notificación personal– mediante anuncio publicado en el BOE con fecha 22 de septiembre de 2021. Y disponen los artículos 326.2 LH y 109.2 RH que "El plazo para la interposición (del recurso gubernativo) será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación". "Si los plazos estuviesen fijados por meses o años (en este Reglamento), se computarán de fecha a fecha". Por lo que el plazo para la interposición del recurso gubernativo expiró el 22 de octubre de 2021 (habiéndose presentado en el Registro Central el 25 de noviembre).

– En cualquier caso, dispone el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en sus apartados 5 a 7 que "Si no hubiera recurrido el notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realicen las alegaciones que consideren oportunas. El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizará la inscripción. Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior".

De conformidad con estos apartados, recibido el recurso en este Registro se procedió a dar traslado del mismo al Notario autorizante de la escritura (al no ser el mismo que el recurrente) con fecha 24 de Enero de 2022. Dicho Notario lo recibió con fecha 26 de Enero de 2022. El día 2 de Febrero expiró el plazo de que disponía el Notario para efectuar alegaciones, sin que se haya recibido escrito alguno por su parte. De modo que, a partir del día 3 de febrero esta Registradora disponía de 5 días hábiles (art 109.1 RH) para acceder a la inscripción total o parcial del documento recurrido o, en caso contrario, elevar informe a la Dirección General.

En el presente caso, si bien la suspensión de la calificación que se recurre se entiende correcta y procedente en todos sus términos (como se ha explicado en los cinco primeros párrafos de los fundamentos de derecho), teniendo en cuenta que el objeto del recurso (la suspensión) desaparece a partir del 3 de febrero de 2022 (pues, como se ha expuesto, a partir de esta fecha caduca el asiento previo contradictorio que

motivó la suspensión y comienza el plazo de calificación del asiento posterior prorrogado), por motivos de agilidad procedimental, he acordado proceder a la inscripción parcial de las operaciones solicitadas en este documento en lugar de elevar informe a la Dirección General (pues, en cualquier caso, la resolución de este Centro Directivo no puede sino acordar que se proceda a la calificación de la escritura, ya sea por entender improcedente la suspensión, ya sea por entenderla procedente pero haber comenzado ya el plazo legalmente previsto al efecto).

En cuanto a la denegación de la cancelación me remito a los hechos y fundamentos de derecho que constan en la calificación de 29 de julio de 2021 y Resolución del Centro directivo de 15 de noviembre del mismo año, notificadas ambas en tiempo y forma al interesado.

El defecto observado se considera insubsanable, no pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación (...).

Archena a siete de febrero del año dos mil veintidós.–La registradora titular (firma ilegible). Fdo.: Carmen María Ferrer Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. T. S. interpuso recurso el día 28 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hecho I. Contenidos del Certificado (...).

1.º La Certificación (...) imputa, criterios irregulares, refiere remitir y trasladar, documentos no adjuntos, anuncia comunicaciones no recibidas publicadas en BOE 22/09/21 y Resolución 15/11/21 desconocida de la DGSJFP, -BOE- 03/12 /21. Argumenta las causas por la que omite remitir Informe a la Autoridad Superior y acota las capacidades de la DGSJFP, a la depuración de la forma y excluye fondo. Determinándose practicar Inscripción parcial 7.º a la finca 7903, al amparo de agilidad procedimental ambigua, vinculada a Resolución 15/11/21 de DGSJFP, y plazo agotado.

2.º Aplica Ley actual, a un hecho irreal e inmaterial (desarrollo irregular e impreciso de procedimientos por arrastre concatenado); el propósito, fin y motivo, proviene de una Rectificación tabular en Registro, tras Escritura de herencia 28/12/12, de Cuerpo Cierto, Origen, pasado, presente y futuro indubitado, consolidados derechos reales de hecho y regulado derecho al 4/11/20. Ni es una obra nueva ni nuevo uso.

El acto Notarial presentado el 17/08/21, transcrito en el formato Escritura el 26/07/21, trae causa de (R. cancelación automática 14/7/21, motivo de calificación Negativa 29/07/21 y posterior R. potestativo [sic] de reposición 18/08/21).

La liquidación del acto, toma el aparente (no cierto) formato de Obra Nueva, por no existir casilla específica al hecho imponible, siendo evidente no ser un negocio, dado venir a ser un complemento - descriptivo de escritura 28/12/12, inscripción 5.^a

3.º La Auto Justificación que la Registradora celosamente hace para trasladar al Ayuntamiento, Comunidad, Colindante, BOE y terceros los efectos, causados de oficio por empleado del registro el 17/12/20, al Alterar de forma Irregular el Catastro, tras casual coincidir Impugnado Expediente Municipal 537/20 del Colindante por Infracción Urbanística Grave, motivo de presunto nexo causante de filtraciones fecales conocidas, denota indicios de presunta connivencia con el Ayuntamiento, al injertar dudas subjetivas impropias al procedimiento 199 LH vencido al 04/11/21, del que traen causa el presente R. gubernativo, y precedentes actos materiales de filtraciones afectas a responsabilidades de terceros, que aparentemente, dando a entender interpretaciones de puntual conveniencias

evasivas y coercitivas, al injertada en la Inscripción 6.^a y 7.^a, aspectos fuera de contexto del procedimiento del que parte la causa.

Hecho II. Contexto tramitación, ante DGRN, elevado a DGSJFP.

I) Se Inscribe (...), anunciándome hechos desconocidos, y razones de parte, por las que acuerda Inscripción 7.^a Parcial del suplemento de Escritura 28/12/12 Inscripción 5.^o (23/01/2.013) presentada el 17/08/21 –Entra. 2.674/2.021- Calificada el 18/12/21, suspende indefinida en virtud del Art. 430 RH.; Tras aparentes irregularidades, se presentó el 18/08/21 R. potestativo [sic] de reforma– Ent. 2.685/2.021, que omite resolver y eleva a DGSJFP, delegando su autónoma competencia en dicho Órgano Directivo que deduce Ex. 525/21 al que (sin traslado ni conocimiento), Integro originales precisos testimoniados, personado en registro el 11/10/21 n.^o sello, y anejo inseparable el 21/10/21 n.^o 251e2102158069, deduciendo desglose, el Jefe del Servicio remite por correo salida el 02/11/21, la documentación testimoniada Original depositada en R. General el 11/10/11. Dicho contexto es resuelto por la DGSJFP, mediante Resolución 15/11/21, publicada en BOE 03/12/21, que invoca Registradora

Hecho III. Contexto de Circunstancias.

A) Realidad y derecho: La finca 7.903, tiene la cabida de origen registrada por Inscripción 5.^a y en su defecto la material cierta y definida en recibo IBI 2020 y antecedentes gráficos indubitados de 109 m2 (salvo que se acredite que el Catastro haya acometido Nueva medición tecnológica general. La actualidad alterada el 17/12/20 presuntamente ilegal, ha causado daños y perjuicios, producto de despropósitos en perjuicio de la finca, cuyos efectos indirectos, acredito en documentos que relaciono, causando pérdida y lucro cesante importantes, y desvalorización el 50% en el Impuesto mínimo de transmisión a la Agencia Tributaria.

- La A. tributaria de C. Murcia, el 2.021 cifra valoración mínima en 63.090,63.
- La A. Tributaria de C. Murcia el 2.022, cifra valoración mínima en 38.661,41.
- IBI- 2.021 en Ejecutiva, por secuestro de recibo en voluntaria (...).

B) Remito documentos afectos a las circunstancias concurrentes: (...)

Hecho IV. Fundamentos procedimental.

A) La Registradora, sustenta sus actos autónomos en la Resolución 15/11/21 de la DGSJFP, que resuelve la forma y no el fondo de los incidentes de la Instancia 2/9/20 -199 LH. 14/07/21 y 18/08/21 y aportación física formal de Doc. el 11/10/21 Sello y 21/10/21 Reg. n.^o 251e21022158069, al desconocido Expediente 325/21, resuelto. Curiosamente, el jefe de Área devuelve los Originales testimoniados aportados, con salida el 02/11/21, detrayendo del momento, el original de los mismos, a la vista en firma de la directora general de DGSJFP, que plasma según la Registradora el 15/11/21 y, que, por imposibilidad de comunicármelo, se me dice publicada en BOE 3/12/21.

B) El precedente hecho, por sentir inseguridad seguridad Jurídica, me obliga a presentar sendos escritos, personado en ventanilla previa Cita el 25/11/21 Ref. 251E21022718679 al Expediente 325/21 y, por intuir (...), interpongo recurso [sic] gubernativo Ref. 251e2102718656, contra la suspensión Indeterminada, de la Escritura complementaria protocolo 1.618 del 28/12/12, presentada en registro el 17/08/21 (no recogida), consecuencia de los incidentes subjetivos impropios tras el 04/11/20 en la tramitación, que por funcionamiento regular o irregular de la funcionaria, me han arrastrado con altos costes

Hecho V. Causa nexa-relación.

A) La vivienda sita en la C/ (...), el el [sic] Cuerpo cierto (gráfico-físico-fiscal 1.975), transmitido por Herencia el 28/12/12 y motivo de Inscripción 5.^o, de la que revelado error

de ultratumba, cuyo arreglo, sigue consejo común profesional simple y eficaz de rectificación de error flagrante de Origen, o descuidos. Se presenta Instancia 02/09/20-199 LH y culmina trámite excepcional e impecable el 04/11/20 (endemia-encarcelamiento social) Certificación Recibida 25/11/20... (viciada el 17/12/20), acreditada en la amplitud documental testimoniada aportada al recurso gubernativo 11/10/21 sello y [sic] implemento de Doc. aneja 21/10/21 escaneado, devolviendo la documentación Original del 11/10/21 por el Jefe de Área de DGRN el 2/11/21, cuya resolución de calado, eleva a firma de la Directora General DGSJFP el 15/11/21 y publica en BOE, el 3/12/21.

Fundamentos de Derecho natural:

El derecho real de cuerpo Cierta indubitado que refieren registros Públicos, nacido dentro de legalidad y Normativa vigentes; no alterado ni en uso, ni cabida cierta Origen. Resultante del deslinde de calles de la Urbanización, con el trazado Municipal, cuyo error de dato, precede involuntario de la ultratumba, con transmisión precisa en Escritura de herencia 28/12/12, descrita d [sic] gráfica y fiscal, derivada en despropósitos, y sometido a este calvario que la registradora llama cruz, en la que me ha clavado en sus tres puntos, a beneficio de terceros y daños colaterales perpetuos.

Las publicaciones en BOE, no presupone que el ciudadano las conozca, además de publicarse incompletas; la estimación fuera de plazo que determina la Registradora, no pondera la Nueva realidad y hechos concurrentes, al que el administrado está sometido en la actualidad, tras la revolución digital administrativa y correos, ya coacciona, limitando horarios etc.

Hecho VI. Conclusiones.

A) Concurren indicios razonados de actos administrativos, cuyos propósitos pudieran entenderse, irregulares o, bien regulares, pero en todo caso, causantes de un perjuicio considerable al administrado y un daño perpetuo a la finca víctima 7.903, de calado perpetuo, cuya cruz, el Ayuntamiento por Certificación Expedida el 22/10/20 admitida por la Sra. Registradora con entrada n.º 2279/2020 y posteriores actos de cumplimiento legal, se tapa los cimientos en los que se levantan las [sic] aparente legalidad de los concurrentes actos, que llevan integrar al registro un historial de la finca, impropio e innatural de la misma.

B) Al objeto de evitar mi deber como heredero, de defender lo que entiendo como una violación administrativa a sabiendas de derechos reales, por presunta Inexperiencia profesional ponderada tolerable, de la Registradora, cuya responsabilidad como funcionaria, traslada al Órgano Directivo, cuya ratificación de actos, acredita la posibilidad la Interposición de demanda por Responsabilidad patrimonial de la Administración, ante el funcionamiento regular o Irregular de las Administraciones, caso en el que encuadro los hechos.

C) Dado, las competencias vivas de DGSJFP, derivadas de los Recursos elevados a su conocimiento Conocidos y del presente, goza de facultades amplias en forma y fondo, que la permiten Dictar Resolución de Revocación de actos y Cancelación de las Inscripciones 6.º y 7.º, o estimar la inscripción 6.ª cuyo documento asentado 1266/125 fue de despachado y liquidado el 17/05/21, cancelando en plazo la 7.ª y rectificando los criterios extemporáneos (admitidos por dudas autónomas personales de la Registradora con propósitos regulares o irregulares), extinguiendo les [sic] del Historial de la Finca 7903, cuya realidad material, no ha sido motivo de un exceso de cabida, ni de una obra Nueva, sino de un arrastre forzado de incidentes que asemejan aparentes circunstancias, para tapar la realidad si ejecutada por el Colindante finca 7904, de la que vienen surgiendo filtraciones fecales por obra acometida al amparo de Expediente Municipal Irregular, cuyo fondo Implica responsabilidades al Ayuntamiento ineludibles.

Solicito 1: Admita el presente escrito y en virtud de su contenido en cinco folios y documentos adjuntos, tenga por interpuesto recurso gubernativo, contra las inscripciones

vinculadas 6.^a y 7.^a de la finca 7903 del R. P. de Archena (Murcia); previas las formalidades que se me requieran aportar, se me traslade los informes o conceda vista del Expediente, que se genere, a los efectos de formalizar nombramiento de letrado y, si procediese las demandas que estime.

Solicito 2: Con independencia y en defecto de lo anterior, dicte la resolución que en justicia le sea de su competencia, depurando la forma, fondo y motivos, causa de los hechos objeto de recursos desde el 14/07/20, ratificado el 18/08/20, tras desestimar R.P. reforma, delegando en ese alto Órgano Director de la Justicia Administrativa, acumulando al presente recurso, los antecedentes, dado justificar el presente acto recurrido, por resolución precedente, de contesto [sic] viciado, cuyo presunto ligero trámite, no ha valorado el fondo y efectos que se revelan.

Solicito 3: Se estime, por estar el [sic] la Capacidad de ese Órgano director, dictar Resolución, por la que se cancelen y anulen las Inscripción [sic] 6.^a y 7.^a de la finca 7903, y se deje en su estado origen catastral y registro a la finca 7903- Ins. 5.^a, por ser de deber y justicia, no implementar nada que perjudique o deteriore al bien pacífico consolidado de hecho 1975.

Solicitud 4: regulación de derecho [sic]: Al trámite impecable de la Instancia 2/9/20-199LH de 8 folios, con su certificación gráfica catastral vigente, calificada el 18/09/20, culminado el 04/11/20, cuyo título asentado 1266/125, Inscripción 6.^a, y despachado el 17/05/21... Solicito Dicte DGSJFP, Resolución que ordene: excluir o rectificar los 10 folios implementados a la Instancia, por requisar los derechos reales de la finca 7903, contener criterios extemporáneos ajenos al procedimiento, y asentar alteración catastral, con fraude de Ley. Son 109 m2 gráficos 45 años.

Solicitud 5: En defecto de desestimar todas las solicitudes, se me asigne día y hora, para tomar vista de los expedientes afectos, dado que la Escritura 28/12/12, no revela negocio lucrativo, ni interés de esta parte en los actos que se han arrastrado, pero me vería en el deber de perseguir, en jurisdicción competente, nombrando a abogado formalmente, para que interpusiese lo que estimase proceder, previa amortización de los gastos administrativos al día de hoy causados.

Justicia que pido en Madrid, 17/Marzo/2022.»

IV

La registradora de la Propiedad de Archena emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 38, 40, 79, 80, 82, 207, 212, 216, 217, 218 y 317 de la Ley Hipotecaria; 329 del Reglamento Hipotecario; 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9 bis, 9 ter, 9 quarter, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; las disposiciones adicionales primera y quinta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 y 15 de noviembre de 2021.

1. Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho del presente recurso, para llegar a su resolución, debe determinarse el orden cronológico de presentación de los títulos relacionados con el mismo y determinar cuál es la petición del recurrente.

– El 2 de septiembre de 2020, con el asiento 1.266 del Diario 125, se presenta en el Registro de la Propiedad de Archena por el titular registral de la finca, don F. J. T. S., instancia con firma legitimada notarialmente por la que solicitaba que, con arreglo al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procediese a rectificar la cabida registral de la finca 7.903 del municipio de Archena (que según sus inscripciones 1.ª y 4.ª tenía una superficie de solar de 84 metros cuadrados) ajustándose a la cabida real que era la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que adjuntaba.

– Concluido favorablemente el expediente, se practicó la inscripción 6.ª, quedando la finca con la siguiente descripción: urbana, casa destinada a vivienda descrita en la inscripción 4.ª, que según el título que se inscribe y Catastro tiene una superficie de 108 metros cuadrados y linda por derecha entrando con doña M. V. S. C., referencia catastral: 0001701KH5200A0001BL, coordinada gráficamente con Catastro y sujeta a las limitaciones de la legislación de viviendas de protección oficial y a la limitación que determina el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, con relación al artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, por la que se suspenden los efectos de la fe pública registral durante dos años, desde la fecha de la inscripción, respecto a la inscripción del exceso de cabida por colindar la finca con otra que es titularidad de una Administración Pública. La construcción se describe, según la inscripción 4.ª, como casa de 94,96 metros cuadrados de superficie construida y 70,71 metros cuadrados de superficie útil. «Se compone de dos plantas con escalera de doble vuelta individual y consta de comedor, cocina, tres dormitorios, aseo y baño. Tiene luz de ventilación directa y está dotada de los servicios de agua, desagüe, electricidad y alcantarillado. Linda Frente: calle (...), izquierda entrando: calle (...) y fondo paso abierto al público». Tiene la calificación definitiva de vivienda de protección oficial subvencionada, expediente MU-VS-7007/71, referencia catastral 0001701XH5200A0001BL.

– El día 14 de julio de 2021, con el asiento 1.565 del Diario 126, se presentó en el Registro instancia suscrita por don J. T. S., en Archena el 14 de julio de 2021, con firma legitimada por el notario de Archena, don Francisco Sobrao Domínguez, solicitando la cancelación de la inscripción 6.ª de la finca registral 7.903 del término municipal de Archena, en la que se describía la finca en el modo indicado en el número anterior, por existir un error en la certificación catastral descriptiva y gráfica, por haberse practicado la inscripción de las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria y por haberse hecho constar que la finca puede ser objeto de futuras expropiaciones y cesiones obligatorias, por estar calificada como su-5 –sistema local de telecomunicaciones–, según las determinaciones y previsiones de las normas subsidiarias vigentes.

– Este documento fue calificado negativamente el día 29 de julio de 2021, al entender el registrador que no hay ningún error de concepto en la práctica de la inscripción de esas limitaciones, al ordenarlo así el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y porque el error en la certificación catastral descriptiva y gráfica requiere la aportación de una georreferenciación alternativa y el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda procederse a la cancelación del asiento de la inscripción 6.ª, pues los asientos registrales, una vez practicados, están bajo la salvaguarda de los Tribunales, sin que puede cancelarse un asiento por mera voluntad de interesado, pues no basta el consentimiento formal para cancelar, sino que debe expresarse la causa, que en el presente caso requiere aportar la georreferenciación alternativa.

– Contra dicha nota de calificación se interpone recurso el día 18 de agosto de 2021, que fue desestimado por Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2021 y publicada en el «Boletín Oficial del Estado» con fecha 3 de diciembre de 2021.

– El día 17 de agosto de 2021, pendiente de resolución el anterior recurso, se presenta escritura autorizada el día 26 de julio de 2021 por el notario de Algete, don Fernando González Garrido, otorgada por el recurrente y titular registral, don J. T. S., causando el asiento 1.782 del Diario 126, en virtud de la cual se subsana la descripción de la finca 7.903 (actualizando su superficie y linderos), solicitando nuevamente la

cancelación de la inscripción 6.^a y de la carga relativa a las limitaciones previstas en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

– Estando pendiente de resolución el citado recurso, el día 18 de agosto de 2021 se suspende la calificación de la instancia, conforme a los artículos 17.2 de la Ley Hipotecaria y 111 y 432.2 y.4 del Reglamento Hipotecario, durante la vigencia del asiento de presentación previo, es decir, el asiento 1.565 del Diario 126.

– Publicada la Resolución desestimatoria citada en el «Boletín Oficial del Estado» de 3 de diciembre de 2021, el plazo para despachar o calificar la escritura que motivó el asiento 1.782 del Diario 126 empezó a contar el día 3 de febrero de 2022, es decir, dos meses después de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la Resolución desestimatoria del recurso interpuesto contra el título previo contradictorio o conexo, siendo dicho plazo de calificación el de 15 días hábiles conforme al artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria.

– Con fecha 7 de febrero de 2022, el título presentado se despacha parcialmente, originando la inscripción 7.^a de ampliación de obra, denegándose nuevamente la práctica de operación alguna en cuanto a la superficie y linderos de la finca (por ser los mismos que ya constaban en la inscripción 6.^a), y en cuanto a la cancelación del contenido y cargas de la inscripción 6a, por haber sido la cuestión resuelta en sentido negativo o desestimatorio por la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2021.

– Contra esta calificación el otorgante titular registral interpone recurso.

2. Siendo el supuesto de hecho análogo al que provocó la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2021, procede reiterar la doctrina sentada por la misma.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

3. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del

artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación.

Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

4. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «*sensu contrario*» si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 Ley Hipotecaria).

5. En el caso que nos ocupa, la calificación debe ser confirmada ya que, con independencia de que el interesado ponga de manifiesto determinadas circunstancias

que a su juicio no deben constar en los libros del Registro, lo que se solicita es directamente la cancelación de dicha inscripción (ni siquiera se insta la rectificación).

El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

El supuesto de hecho que nos ocupa no se enmarca en ninguno de los apartados de dicho artículo: ni del título resulta la existencia de relaciones jurídicas inmobiliarias que no hayan tenido acceso al Registro, ni se ha producido la extinción de un derecho anotado o inscrito, ni se ha alegado falsedad o nulidad del título que motivó los asientos cuya cancelación se solicita. Tampoco se acredita la nulidad o error cometido en los asientos actualmente existentes. Simplemente por no estar conforme con el modo de practicar los asientos, se solicita su cancelación.

Tampoco puede alegarse lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, bien es cierto que en base al párrafo primero del artículo 82, se ha cuestionado si resulta admisible el mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente, pero la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista.

Así resulta de la propia Ley en sus artículos 79 y 80, del artículo 193 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de este Centro Directivo. Por todo ello, en el caso de este expediente la causa alegada no puede provocar, conforme a lo antes indicado, la anulación y cancelación de las inscripciones.

El mero acuerdo del titular registral no puede provocar la cancelación registral solicitada sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y la rectificación de los asientos requerirá ajustarse al procedimiento previsto para ello, en el que se precisará la conformidad del registrador y, en caso contrario, resolución judicial (cfr. artículos 217 y 218 de la Ley Hipotecaria y 329 del Reglamento Hipotecario).

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