

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12597 *Resolución de 8 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sant Mateu, por la que constando oposición expresa durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.*

En el recurso interpuesto por don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Coveta del Garrofer, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Fernando Miguel Vicente Faubel, por la que constando oposición expresa durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don F. H. C., en nombre y presentación de la mercantil «Construcciones Coveta del Garrofer, S.A.», se solicitaba iniciar expediente conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción gráfica e inscribir la representación geográfica y lista de coordenadas de la finca registral número 1.557 del Alcalà de Xivert. A tal fin, se acompañaba informe de validación gráfica catastral de una georreferenciación alternativa.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. H. C., el día 16/05/2022, bajo el asiento número 491, del tomo 77 del Libro Diario y número de entrada 2160, que corresponde a la instancia suscrita por él mismo con fecha diez de mayo de dos mil veintidós, y firma legitimada ante el Señor Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, ha resuelto no practicar los asientos solicitados de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con fecha cuatro de julio de dos mil veintidós, se inició el expediente para realizar la inscripción de la representación georreferenciada de la finca, de acuerdo con el Informe de Validación Gráfica aportado con CSV (...), verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece la necesidad de notificar dicha circunstancia a los colindantes catastrales y registrales, para que en el caso de considerar que la delimitación de la finca no se corresponda con la realidad física,

pudiendo efectuar las alegaciones oportunas en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente al que reciban dicha notificación.

Con fecha cuatro de agosto de dos mil veintidós, entrada 3474/2022, se recibió en las oficinas de este Registro, Alegaciones presentadas por Don J. L. J. M., como Presidente de la comunidad de propietarios de la Urbanización (...)

Con fecha dieciséis de agosto de dos mil veintidós, entrada 3557/2022, se recibió en las oficinas de este Registro Alegaciones presentadas por don J. L. P. M.

El Registrador que suscribe ha resuelto estimar dichas alegaciones, y denegar la inscripción de la base gráfica solicitada, porque los colindantes no solo no han prestado el consentimiento, sino que han manifestado expresamente su oposición, por lo que será necesario acudir al correspondiente procedimiento de deslinde para fijar las coordenadas georreferenciadas de la finca, sea de forma voluntaria o contenciosa.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "(...) Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente (...)".

Artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

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

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Miguel Vicente Faubel registrador/a de Registro Propiedad de Sant Mateu a día diez de enero del dos mil veintitres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Construcciones Coveta del Garrofer, SA», interpuso recurso el día 8 de febrero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones: (...)

Primero.—El Sr. Registrador en la calificación negativa que se combate, refiere que a consecuencia del trámite de notificación a los colindantes catastrales y registrales se han presentado alegaciones, en fecha 4 de agosto de 2022, registro de entrada 3474/2022 por la Comunidad de Propietarios (...) y, en fecha 16 de agosto de 2022, registro de entrada 3557/2022, por D. J. L. P. M.

No obstante, no se ha dado traslado a esta parte de los escritos de alegaciones presentados por los colindantes al objeto de poder conocer y combatir los motivos que conducen a denegar la inscripción de la base gráfica solicitada por mi mandante, lo cual nos sitúa en una evidente situación de indefensión debido a que resulta imposible contrargumentar los desconocidos motivos que han manifestados los colindantes y han sido estimados por el Sr. Registrador de la Propiedad, pues recordemos que el artículo 24 de la Constitución Española prohíbe cualquier tipo de indefensión.

De este modo, debe declararse la nulidad de pleno derecho de la calificación negativa, por generar manifiesta indefensión, al desconocer los motivos que conducen al Sr. Registrador a denegar la inscripción gráfica solicitada por el compareciente.

Segundo.—En todo caso, debe señalarse que, a juicio de esta parte, ni si quiera en la calificación negativa han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la rectificación de la descripción e inscripción de las representación geográfica y lista de coordenadas de la finca registral n.º 1557 de Alcalá de Xivert conforme al informe topográfico elaborado por el Ingeniero Sr. L.

Es decir, el Sr. Registrador de la Propiedad, se limita a emplear menciones genéricas, sin dar una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud, más allá de decir: “los colindantes no solo no han prestado el consentimiento, sino que han manifestado expresamente su oposición”; desconociendo cuál ha sido la oposición que han alegado y el motivo por el que el Sr. Registrador de la Propiedad acoge sus alegaciones y rechaza la petición del solicitante. Al fin ya la postre, desconocemos si los quejosos alegantes han aportado documentación que sustente su derecho, o contradiga el de mi principal, sospechando que se han personado en el Registro con las manos vacías y con la única finalidad de perjudicar el derecho de mi representada.

Además, la mera oposición de un colindante no supone la denegación de la inscripción, pues el artículo 199 LH establece que “En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Todo ello, supone un motivo más de nulidad del acto recurrido, pues sobre el Sr. Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título—.

Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo, entre las que se encuentra la suficiencia de la motivación ofrecida.

Adviértase que el propio artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que cuando la calificación sea negativa, deberá expresar el Sr. Registrador las causas 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, todo lo cual huelga en la calificación impugnada.

En fin, la conclusión que puede extraerse es la absoluta y radical falta de motivación de la calificación negativa, amén del desconocimiento de las alegaciones presentadas por los colindantes, lo cual nos sitúa una vez más en situación de indefensión que conduce a la nulidad del acto recurrido.»

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de abril de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente:

«El día 8 de febrero de 2023 se presenta un primer escrito por la representación letrada del recurrente en el que se interpone recurso contra la calificación. Vistos los argumentos manifestados se conviene con el recurrente que, aunque el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no prevé que haya de darse traslado al promotor del expediente de las alegaciones realizadas por los colindantes, pueda solicitar certificación de estas conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario, si bien se le advierte de que su expedición no puede dar lugar a nuevas diligencias no previstas en el expediente.

El 3 de marzo de 2023 se solicita la certificación de las alegaciones de los colindantes, que se expide el mismo día.

El 5 de abril de 2023 se presenta un segundo escrito por parte de la representación letrada del recurrente en la que solicita un nuevo trámite de alegaciones. Siendo que éste no puede ser concedido y que el plazo de sesenta días hábiles previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, contados desde el 16 de enero de 2023, según consta al margen del asiento de presentación, está próximo a vencer, no puede esperarse a la presentación de nuevas alegaciones o escritos del recurrente, por lo que, de acuerdo con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, manteniendo la calificación efectuada, procedo al envío del expediente a la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública, para su resolución (...).»

Asimismo, hacía constar que «en el presente caso, los alegantes han acreditado ser titulares registrales de las fincas colindantes (...)» y que «la representación gráfica alternativa presentada afecta a la delimitación de parcelas catastrales que constan en el folio registral de los propietarios colindantes.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19 bis, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de mayo de 2021, y las en ellas citadas.

1. Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador reseña el hecho de haberse formulado alegaciones de oposición por parte de dos personas, y concluye diciendo en su nota de calificación que «el Registrador que suscribe ha resuelto estimar dichas alegaciones, y denegar la inscripción de la base gráfica solicitada, porque los colindantes no solo no han prestado el consentimiento, sino que han manifestado expresamente su oposición (...)».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, «la absoluta y radical falta de motivación de la calificación negativa, amén del desconocimiento de las alegaciones presentadas por los colindantes, lo cual nos sitúa (...) en situación de indefensión que conduce a la nulidad del acto recurrido».

El registrador, en su informe de fecha 14 de abril de 2023, con remisión del recurso presentado más de dos meses antes (el día 8 de febrero anterior) expresa que «los alegantes han acreditado ser titulares registrales de las fincas colindantes (...)» y que «la representación gráfica alternativa presentada afecta a la delimitación de parcelas catastrales que constan en el folio registral de los propietarios colindantes».

2. En primer lugar, como cuestiones procedimentales y previas, han de abordarse las siguientes:

a) Sobre el plazo legal de que dispone el registrador para emitir su informe y remitir el recurso a este Centro Directivo:

El artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que «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, (...)» de modo que «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 (...)». También establece que «la falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar» y que, en

todo caso, «la Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar».

Por tanto, la normativa vigente no ampara el hecho de que un recurso presentado el día 8 de febrero de 2023 no sea informado ni remitido por el registrador a este Centro Directivo hasta el 12 de abril de 2023, es decir, más de dos meses después de su presentación, como ha ocurrido en este caso.

b) Sobre si dentro de los trámites del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el registrador debe dar traslado al promotor de las alegaciones presentadas por terceros.

A este respecto, debe traerse a colación lo señalado en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2021, en un caso en el que, como ahora, el recurrente manifiesta que no se le ha dado traslado del contenido del escrito de oposición y de la documentación que lo acompaña: «En cuanto a este extremo, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las alegaciones de los colindantes originadas en el curso del procedimiento al promotor del expediente. Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que “también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales”, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza».

Por tanto, ha de concluirse que el hecho de que la nota de calificación no transcribiera ni adjuntara de oficio el contenido íntegro de la oposición formulada en el seno del procedimiento del artículo 199 no produce por sí mismo la indefensión invocada por el recurrente, pues éste tiene la posibilidad de acceder a dicha información solicitándola expresamente por vía de certificación, como de hecho consta que solicitó el día 3 de marzo de 2023 y obtuvo en ese mismo día, en el caso que nos ocupa, habiendo sido decisión libre del recurrente solicitar tal certificación casi un mes después de haber interpuesto el presente recurso.

c) Sobre el lugar y momento procedimental oportuno en que el registrador ha de expresar la motivación esencial de su calificación negativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que «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 (...)».

Y este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado que «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior».

Pero en todo caso, para no provocar indefensión al interesado, ha de hacerlo mediante una nueva nota de calificación, con su propia motivación fáctica y jurídica, con nueva prórroga del asiento de presentación y nuevo inicio del plazo de recurso contra la misma, y no mediante la simple expresión de nuevos datos fácticos esenciales en el informe relativo a un recurso interpuesto contra la nota de calificación inicial.

En concreto, por ejemplo, en la Resolución de 21 de noviembre de 2018, según doctrina reiterada después, ya se dijo que «es la calificación negativa la que debe expresar una motivación suficiente de los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida» y que en cambio «el informe es un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción».

Por tanto, la normativa vigente no ampara que el registrador, en su informe sobre el recurso presentado contra su nota de calificación, haga aflorar ahora el dato esencial omitido en dicha nota relativo a que «los alegantes han acreditado ser titulares registrales de las fincas colindantes (...)» y de que «la representación gráfica alternativa presentada afecta a la delimitación de parcelas catastrales que constan en el folio registral de los propietarios colindantes», sino que tales extremos, por su cualificada relevancia, debieron ser incluidos en la nota de calificación inicial, o en otra posterior rectificativa y sujeta a un nuevo plazo de recurso.

Y así como el artículo 326 de la Ley Hipotecaria exige 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», así también de modo correlativo, ha de concluirse, para no causar indefensión al recurrente, que los citados datos fácticos aportados ahora en el informe del registrador pero omitidos en su nota de calificación no pueden ser tenidos en consideración para la resolución del concreto recurso presentado contra la concreta nota de calificación recurrida.

De particular relevancia para el caso presente resulta el concreto párrafo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que establece que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Por todo ello, ciertamente, estando ante una nota de calificación que sólo reseña el hecho de la oposición de dos interesados frente a la pretensión de georreferenciación del promotor, omitiendo que dichos opositores sean titulares registrales de fincas colindantes, y omitiendo que en dichas fincas registrales conste la referencia catastral de inmuebles afectados por la georreferenciación alternativa cuya inscripción se pretende, dicha nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser considerada como carente de la motivación mínima legalmente exigible (véanse los artículo 19 bis, en general y 199, en particular), y por tanto, ha de ser revocada en vía de recurso, y sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la Resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral (véase la Resolución de 1 de marzo de 2019), proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, en cuanto a uno de los motivos de indefensión, relativo a no motivar el registrador la calificación negativa, y no en cuanto al otro motivo de indefensión, relativo a no haberle notificado de oficio las alegaciones de los opositores, revocando, por ello, la nota de calificación en los términos en que ha sido redactada, de acuerdo con los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.