

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17012 *Resolución de 3 de julio 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 Hellín, por la que se deniega la rectificación de una inscripción de determinada finca registral, solicitada mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don M. T. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Hellín, don Pablo Sánchez Bachiller, por la que se deniega la rectificación de una inscripción de determinada finca registral, solicitada mediante instancia privada.

Hechos

I

En instancia suscrita el día 7 de febrero de 2023 por don M. T. S. se exponía lo siguiente: «1.º) Que es propietario junto con sus hermanos de la actual parcela 13 del polígono 44 de Hellín, parcela incluida en la finca registral 41.939 de ese Registro. 2.º) Que la actual parcela 13 citada es de nuestra propiedad en base a la división de propiedades realizada entre los hermanos C. y nosotros, los hermanos T., con fecha 2 de Diciembre de 1994 (...) Todo lo adjudicado a los hermanos C. pasa a integrarse en la finca registral 14.551, inscripción 10, y la parte sur de la antigua parcela 13 se integra en la finca registral 41.939, a nuestro nombre, que se crea en ese momento, inscripción 1.ª 3.º) Posteriormente los hermanos C. proceden a vender la finca registral 14.551, pero no conjuntamente, sino en dos grupos (...) Posteriormente la empresa Agramón Agrícola y Cinegética vende lo adquirido a la empresa Sociedad Agraria de Transformación Número 5751 El Moaire (...) Esta venta es inscrita por ese Registro como inscripción 16 de la finca registral 14.551, pero erróneamente por lo que se refiere a la finca objeto de este escrito (...) A la vista de lo expuesto, solicito: Que ese Registro de la Propiedad de Hellín, como garante que es de la certeza de la propiedad que en sus registros aparece, proceda a rectificar todas las inscripciones de la finca 14.551 en las que aparezca la parcela 41 del polígono 44 como integrante del trozo de terreno citado, dejándolas como integrado exclusivamente por dicha parcela 41, y eliminando de las mismas la “parte norte de la parcela 13”».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Hellín, a la que se unía fotocopia parcial de la escritura de venta de varios terrenos por parte de la empresa «Agramón Agricultura y Cinegética, S.L.» a la empresa «Sociedad Agraria de Transformación número 5751 El Moaire», venta producida el día 26 de septiembre del 2019 ante el notario de Orihuela, don Blas Jiménez Ballesta, y escrito, de fecha 19 de diciembre de 2019, del gerente territorial del Catastro de Albacete en la que constaba que se habían eliminado «hasta el año 2008 todos los expedientes de declaraciones catastrales de alteraciones catastrales: declaraciones de alteración de bienes inmuebles de naturaleza rústica: agregación, agrupación, segregación, división (mod. 905), hasta el año 2008, de acuerdo con la Resolución de 22 de diciembre de 2016, de la Subsecretaría», y se añadía que «no obstante lo anterior, se adjunta imagen de plano y detalle de alteración del Catastro de Rústica de Albacete, año de revisión 1992, en el

que gráficamente se observa que de la parcela 13 se segrega la 41, quedando la 13 como finca matriz», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Pablo Sánchez Bachiller, Registrador de la Propiedad de Hellín, Provincia de Albacete, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 595/2023, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia privada suscrita en Madrid, el día 7 de febrero de 2023, por don M. T. S., que fue presentado por M. T. S., a las 16:17 horas del día 16/02/2023, asiento 310 del Diario 145.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Se solicita rectificar parte de la descripción de la finca registral número 14551 de Hellín, que consta inscrita a favor de la mercantil Moorstyle España, S.L., cuya descripción “Una hacienda denominada (...), término municipal de Hellín, compuesta de varios trozos, entre los que se encuentra el trozo A, de una extensión de cuarenta hectáreas, quince áreas, y sesenta centiáreas. Consta que comprende la parcela 41, y la parte Norte de la parcela 13 del polígono 44.”, en el sentido de que la parcela 41 del polígono 44, así como la parte Norte de la parcela 13, es lo mismo que la actual parcela 41 del polígono 41.

Actuando el señor de la t. s., en su propio nombre y derecho, sin acreditar representación de la citada mercantil.

Para solicitar cambios que afecten a la referida finca registral número 14551 de Hellín, es necesario el consentimiento de la mercantil Moorstyle España SL.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Artículo 1259 Código Civil. (Representación).

Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

Artículo 38 Ley Hipotecaria:(Legitimación Registral).

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

– Artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Tracto sucesivo)

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

– Artículo 199. Ley Hipotecaria (Coordinación Registro-Catastro)

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

Denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe: (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Sánchez Bachiller registrador/a de Registro Propiedad de Hellín a día dos de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. T. S. interpuso recurso el día 18 de abril de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. El recurrente es propietario, conjuntamente con sus hermanos, de la actual parcela 13 del polígono 44 de Hellín, incluida en la finca registral 41.939 del Registro de la Propiedad de Hellín.

Con fecha 15 de Febrero del corriente año remití por correo certificado escrito de recurso en el que solicitaba la corrección de diversos errores, existentes en la finca registral 14.551 de dicho Registro, que afectan gravemente a mi finca, explicándolos detalladamente y acompañando la documentación justificativa de los mismos, y solicitando su rectificación (...)

Segundo. Con fecha 9 de Marzo del corriente año se me ha notificado la calificación por el señor Registrador de la Propiedad de Hellín, negándose a realizar los cambios solicitados, alegando para ello que debo solicitarlos con el consentimiento del actual propietario de la finca 14.551, la mercantil Moorstyle España S.L., y que no acredito tener la representación de dicha mercantil, y sin entrar a rebatir o a rectificar la documentación por mí aportada (...)

Tercero. La calificación realizada no es ajustada a derecho, dado que, para poder hacer la rectificación, no es necesario contar con el consentimiento del titular registral.

En dicha respuesta el señor Registrador comete un nuevo error, al afirmar literalmente que yo digo lo siguiente en mi escrito:

“en el sentido de que la parcela 41 del polígono 44, así como la parte Norte de la parcela 13, es lo mismo que la actual parcela 41 del polígono 41”.

En mi solicitud al Registro que adjunto a este recurso verán que yo no he citado para nada la parcela 41 del polígono 41, parcela que desconozco totalmente.

Por otra parte, tal y como explico detalladamente en mi recurso al Registrador de la Propiedad de Hellín, en la inscripción 10 de la finca registral 14.551 se recoge la división de los terrenos propiedad en proindiviso entre los hermanos C. y los hermanos T. y la extinción de comunidad acordada. En esa división se divide la parcela 13 del polígono 44 de Hellín, adjudicándose la parte norte de la misma, de algo más de 40 hectáreas, a los hermanos C. y la parte sur de la misma, de algo más de 12 hectáreas, a los hermanos T. (...)

Posteriormente los hermanos C. venden su propiedad, que permanecía en la finca registral 14.551, pero no conjuntamente, sino en dos grupos de propietarios. El mayoritario, integrado por nueve catorceavas partes de propiedad, a la empresa Agramón Agrícola y Cinegética, y el minoritario, integrado por cinco catorceavas partes de propiedad, a la empresa Moorstyle España.

En la venta a Agramón Agrícola y Cinegética se mantiene la descripción como parte norte de la parcela 13 la propiedad de los vendedores sobre la parcela 13, mientras que en la venta a Moorstyle España se modifica esta descripción, definiendo esta propiedad como la parte norte de la parcela 13 y se le adiciona la parcela 41 del polígono 44, parcela con una superficie y linderos idénticos a los de la citada parte norte de la parcela 13. Pero sorprendentemente, la superficie de la finca transmitida no pasa a ser el doble de las 40 hectáreas de la parte norte, o sea, 80 hectáreas, sino que se mantiene en las 40 hectáreas que tenía la parte norte de la parcela 13.

Ésta es la primera vez que se introduce en la finca registral 14.551 la parcela 41 del polígono 44. Pero se introduce incorrectamente, pues la parcela 41 del polígono 44 la

crea el Catastro por el procedimiento que describe el señor Gerente del mismo en respuesta a un requerimiento mío, por escrito (...) y que dice textualmente:

“No obstante lo anterior, se adjunta imagen de plano y detalle de alteración del Catastro de Rústica de Albacete, año de revisión 1992, en el que gráficamente se observa que de la parcela 13, se segrega la 41, quedando la 13 como finca matriz.”

Lo cual significa sin género alguno de duda, que la parcela 13 queda modificada, que se ha eliminado de la misma su parte norte, pues la 41 está al norte de la 13 que queda como matriz, y la parcela 41 así creada tiene la misma superficie y los mismos linderos que la parte norte de la parcela 13 creada en la división de propiedades entre los hermanos C. y los hermanos T., por lo que la superficie de la finca objeto de estos escritos no se ha modificado nunca en ninguna transmisión.

Por otra parte, la antigua parte sur de la parcela 13 adjudicada a los hermanos T. ha pasado a ser a ser la actual parcela 13 que según determina el Catastro queda como finca matriz.

Para mayor información gráfica de la conexión actual entre ambas parcelas (...) certificación descriptiva y gráfica actual de la parcela 13 del polígono 44, en la que se observa perfectamente la situación de la parcela 41 de dicho polígono, situada al norte de nuestra parcela 13, y separadas ambas entre sí por la recta que se describe en nuestra escritura de segregación y extinción de comunidad (...) Esta situación de la parcela 41, esta recta de separación, y su superficie son las mismas que tenía la denominada parte norte de la parcela 13 en la escritura antes citada de segregación de comunidad (...)

A los efectos de la descripción del origen y modificación de las parcelas catastrales es el Gerente del Catastro el único que puede describirlos con conocimiento y autoridad, no pudiendo quedar estas modificaciones en manos de particulares que pretendan interpretar y modificar estas parcelas en base a sus intereses particulares.

Cuarto. Como conclusión de lo expuesto, queda claro que en todas las inscripciones realizadas por el Registro de la Propiedad sobre la finca denominada en Registro y escrituras de venta, trozo 1.º de la Hacienda denominada (...), con una superficie de 40 hectáreas, 15 áreas y 60 centiáreas, objeto de este escrito, incluida en la finca registral 14.551, debe figurar que está integrada únicamente por la parcela 41 del polígono 44. Y que el mantener el que además está integrada por la parte norte de la parcela 13 es una falsedad que solo tiene un objetivo buscado por los promotores de dicho absurdo mantenimiento: tratar de adueñarse de todo o parte de la actual parcela 13 de nuestra propiedad, como así han intentado ya dos veces.

Entiendo que en pura lógica el Registro de la Propiedad es el responsable de garantizar la correcta propiedad de bienes de esta naturaleza en España, y que debe subsanar de inmediato cualquier error que se detecte como tal en su Registro, sea accidental o provocado deliberadamente por alguien. Por ello he solicitado, y solicito a esa Dirección General, que esta corrección no puede estar supeditada al visto bueno de nadie ajeno al Registro, y mucho menos de alguien que salga indebidamente beneficiado por los errores detectados.

A este efecto me permito describir dos intentos de apropiación indebida de nuestros bienes registrados en el Registro de la Propiedad de Hellín, realizados por la empresa con la que el señor registrador de Hellín pretende que yo debo acudir si quiero rectificar los errores descritos, siendo la principal beneficiada por los mismos.

La citada empresa ya ha pretendido hacerse con mi parcela 13 del polígono 44 en dos ocasiones en el Catastro, junto con otra parcela de mi propiedad, la parcela 155 del polígono 46. En ambas ocasiones, una en el año 2019 y otra en el 2021, lo consiguió inicialmente, pero ante mi recurso el Catastro, en ambos casos, ha vuelto a poner ambas parcelas a mi nombre y al de mis hermanos (...)

En el caso de la parcela 13 del polígono 44 se han utilizado los errores existentes en la finca registral 14.551 que se recogían en la escritura de compra de dicha finca por su

parte, pero en el caso de la parcela de regadío 155 del polígono 44, que constituye la finca registral 33.451, el procedimiento que ha seguido ha sido el siguiente:

a) En la primera compra que hizo Moorstyle España de cinco catorceavas partes a varios hermanos C., ante la notaría de Albacete Eva María Paterna Martínez el 10 de Julio de 2019, en la escritura de venta, página 38, aparecía la citada parcela 155 del polígono 46 de la siguiente forma:

“Igualmente forman parte de las fincas anteriormente descritas: las antiguas parcelas del polígono 46 -que actualmente no constan en catastro-; y las parcelas 155 del polígono 46 (referencia catastral 02037A046001550000ZM) y parcela 42 del polígono 102 (referencia catastral 02037A042001020000ZS). Resultan las referencias catastrales citadas de certificaciones catastrales Descriptivas y Gráficas que dejo protocolizadas con esta matriz, haciendo constar yo, la Notario, bajo mi responsabilidad, que dichos documentos han sido por mí obtenidos, por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro.”

Y al examinar las citadas certificaciones catastrales, en la referente a nuestra parcela 155 del polígono 46, página 322, aparecemos como propietarios mis hermanos y yo.

Lo mismo sucede con la parcela 13 del polígono 44, objeto de este recurso, en la que también aparecemos, en página 163, como propietarios mis hermanos y yo.

En la citada escritura en la información aportada por el Registro de la Propiedad aparece la finca objeto de esta reclamación como integrada exclusivamente por la parte norte de la parcela 13 del polígono 46. No aparece para nada la parcela 41 del polígono 46 (...)

b) En la última compra realizada por Moorstyle de nueve catorceavas partes de la finca 14.551 a la empresa Sociedad Agraria de Transformación número 5751 (...) se vuelve a intentar vender en la misma nuestra parcela 155 del polígono 46, utilizándose para ello un curioso procedimiento. En esta ocasión en la escritura se describen las fincas objeto de venta del apartado 4. Rustica, apareciendo las mismas integradas por 24 parcelas catastrales que se identifican, entre las que no está nuestra parcela 155 del polígono 46, y al final de dicha exposición se facilita, en Ja página 15 de la escritura, una relación resumen de las 24 referencias catastrales afectadas que se venden. Y en esa relación, en la última posición, aparece misteriosamente nuestra parcela 155 del polígono 46. Ello ha obligado a suprimir alguna parcela realmente vendida. Como en la escritura facilitada por el Catastro aparecen todas las parcelas tachadas, salvo las nuestras, obtuve a través de la empresa vendedora el detalle de la información, del que se deduce que en ese resumen no solo aparece misteriosamente nuestra parcela 155 del polígono 46, sino otras dos parcelas más, habiendo desaparecido 3 parcelas anteriormente descritas como pertenecientes a los terrenos vendidos. El resumen es el siguiente:

Parcelas introducidas ilegalmente:

Polígono 45 Parcela 90.
Polígono 46 Parcela 5.403.
Polígono 46 Parcela 155.

Parcelas eliminadas ilegalmente:

Polígono 46 Parcela 5.022.
Polígono 46 Parcela 5.020.
Polígono 46 Parcela 5.482.

De esta irregularidad di cuenta al Catastro por escrito de 20 de Octubre de 2022 del que adjunto copia.

Igualmente di cuenta al Registro de la Propiedad por escrito de 23 de Septiembre de 2022 del que también adjunto copia.

En ambos escritos solicitaba la no inscripción de la escritura citada en tanto no se corrigiera el error detectado (...)

A la vista de lo expuesto, el pretender satisfacer la exigencia del Registrador de la Propiedad de Hellín de que yo acuda con autorización en representación de la empresa Moorstyle España para que él corrija los errores introducidos en la finca registral 14.551, resulta imposible de satisfacer.

Quinto. Quiero dejar constancia expresa de que existe un error grave cometido por el Registro de la Propiedad de Hellín en la finca 14.551 que precisa rectificación inmediata, y que se describe detalladamente en mi instancia de corrección de errores al Registro citado y que él ha denegado. Y ese error se ha producido al no inscribir en la inscripción 16 de la finca Registral 14.551 lo realmente vendido por la empresa Agramón Agrícola y Cinagética a la empresa Sociedad Agraria de Transformación Número 5751 (...) ante el notario de Orihuela don Blas Jaime Jiménez Ballesta el 26 de Septiembre de del año 2019 en lo referente a trozo 1.º de terreno de la Hacienda denominada (...), sustituyéndolo por la falsa definición introducida en esta finca registral. Esta solicitud de rectificación ya la he hecho por escrito en dos ocasiones al Registro de la Propiedad de Hellín, sin haber obtenido respuesta y sin que se haya producido su rectificación. Adjunto copia de los dos escritos remitidos.

Sexto. Reitero mi disconformidad con la resolución recurrida.

Como ha quedado expuesto, el Registrador califica negativamente la instancia presentada porque afirma que, para solicitar cambios que afecten a la finca registral número 14.551 de Hellín es necesario el consentimiento de la mercantil Moorstyle España S. L., sin que el ahora recurrente acredite la representación de la citada mercantil.

La calificación consiste en el control de la legalidad de los documentos inscribibles, de la capacidad de los otorgantes, y de la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. La función calificadora corresponde al Registrador, siendo esta función obligatoria y quedando sometida a responsabilidad por incumplimiento de esta obligación.

El Registrador tenía la obligación de comprobar los "cambios" injustificados realizados en la descripción de esta finca y no haberlos inscrito por ser contradictorios con los que obraban en Registro. Se ha infringido de esta manera el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto solicito a esa Dirección General que se proceda a rectificar en el Registro de la Propiedad de Hellín todas aquellas inscripciones sobre las transacciones de la finca registral 14.551 en las que aparezca como transmitida la finca 1 de rústica de la Hacienda Cerrones como integrada simultáneamente por la parcela 41 del polígono 44 y por la parte norte de la parcela 13 del polígono 44, dejándolas integradas exclusivamente por la parcela 41 del polígono 44.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1.3.º, 9, 18, 20, 38, 40,198.1, 199, 211 a 217 y 218 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2006, 10 de junio y 13 de julio de 2009, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 16 octubre de 2012 y 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 y 21 de junio de 2022.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si procede la rectificación de la descripción de determinada finca registral instada por quien no es titular de la misma, pero que alega verse afectado por un supuesto error registral derivado, según afirma, de la errónea consignación de las parcelas catastrales que la integran. El recurrente es propietario, conjuntamente con sus hermanos, de la actual parcela 13 del polígono 44 de Hellín, incluida en la finca registral 41.939 del Registro de la Propiedad de Hellín.

La finca cuya rectificación se pretende es la registral 14.551. Afirma el recurrente que conforme al título que causó la inscripción 16.^a, dicha finca se describe como finca rustica, compuesta por varios trozos, y concretamente el denominado A se describe como un trozo de terreno montuoso, entre la labor de doña S. y el barranco que divide esta dehesa de otra, propiedad de G. V. Mide cuarenta hectáreas, quince áreas y sesenta centiáreas. Catastro: parte norte de la parcela 13 del polígono 44.

Según el recurrente, por parte del Registro se comete el error de modificar la composición de las parcelas catastrales que integran la referida finca 14.551, de forma que se hace constar que el trozo A dentro del perímetro de la misma se corresponde con la parcela 41 y la parte norte de la parcela 13 del polígono 44, cuando esta última parcela es actualmente en su totalidad parte de la finca registral 41.939, por lo que debe figurar que la finca 14.551 está integrada únicamente por la parcela 41 del polígono 44. No se modifica la superficie de la finca,

El registrador únicamente alega que la modificación en la descripción de la parcela 14.551 hace necesario el consentimiento de su titular registral.

2. Conforme al historial registral de ambas fincas registrales resulta:

- Ninguna de dichas fincas se encuentra coordinadas con Catastro.
- Dichas fincas son colindantes, procediendo la finca 41.939 de la finca 14.551.
- En el momento de la segregación se hizo constar que la finca segregada, la 41.939, comprendía la parte sur de la parcela 13 del polígono 44. Quedaba pues la parte norte de dicha parcela en la finca matriz registral 14.551.

- Ya en la inscripción 14.^a de la finca 14.551 y no en la 16.^a, inscripción concisa donde no consta la descripción completa de la finca, se dice que el trozo A de los que la componen es la parcela 41 y la parte norte de la parcela 13 del polígono 44. Dicha inscripción se extiende con motivo del fallecimiento de don M. C. T. En la nota simple previamente solicitada que se incorporó a la escritura de venta citada por el recurrente y que originó la inscripción 16.^a ya se reflejó dicha descripción,

- No obstante lo anterior, en la citada finca 14.551 constan extendidas sucesivas notas al margen de las inscripciones por las que se transmiten participaciones de la citada finca en las que se reitera que no se hace constar la referencia catastral consignada en los títulos por no corresponderse con la identidad de la finca.

- En la finca 41.939, propiedad del recurrente y otros, consta extendida nota marginal a su instancia en la que se refiere que, en el catastro de la parcela 13 se segregó la parte norte, que pasó a formar la actual parcela 41 del polígono 44, y el resto parte sur de dicha parcela permanece en vigor en la actualidad como parcela 13 del polígono 44, que junto con otras parcelas catastrales comprenden su finca registral número 41.939.

- En el escrito de fecha 19 de diciembre de 2019, del gerente territorial del Catastro de Albacete que se une a la instancia solicitando la rectificación, consta que se han eliminado hasta el año 2008 todos los expedientes de declaraciones catastrales de alteraciones catastrales de acuerdo con la Resolución de 22 de diciembre de 2016 pero se añade que «no obstante lo anterior, se adjunta imagen de plano y detalle de alteración del Catastro de Rústica de Albacete, año de revisión 1992, en el que gráficamente se observa que de la parcela 13 se segrega la 41, quedando la 13 como finca matriz».

- El plano adjuntado, si bien no es nítido, permite ver la modificación llevada a cabo en la planimetría catastral. Así mismo de la certificación catastral de la finca del

recurrente resulta claramente la identificación de ambas parcelas y su titularidad coincidente con la del Registro.

3. Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.ª y 51, reglas segunda y tercera, del Reglamento Hipotecario.

Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto, aun cuando esta se haya producido hace tiempo, resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúe en la finca resto, máxime cuando esta discrepancia se refiere a la ubicación catastral de las fincas registrales, elemento de suma importancia para la delimitación física y descriptiva de estas.

Nuestro sistema hipotecario prevé los cauces para la rectificación de los asientos del Registro. A pesar de las cautelas que rodean todo el sistema registral y de la calificación que, bajo su responsabilidad, realiza el registrador, pueden producirse discordancias entre el contenido de los libros y la realidad jurídica extrarregistral, debido a errores que se derivan de los documentos presentados y en los que éste se basa para calificar, o bien a la propia falibilidad humana. Es decir, pueden generarse discordancias y las mismas deben poder ser salvadas con posterioridad a la práctica del asiento. Ahora bien, precisamente por los potentes efectos jurídicos que despliega la inscripción, defensivos y ofensivos, y estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales, toda rectificación requiere de una pormenorizada regulación que garantice que ésta se lleva a cabo con la máxima cautela. Pues, en caso contrario, se estaría dando acceso al Registro, indirectamente, a situaciones jurídicas o datos de hechos que no habrían superado el trámite de la calificación, con el consiguiente debilitamiento del sistema.

Es por ello que la Ley Hipotecaria dedica su artículo 40 a especificar los distintos procedimientos de rectificación, dependiendo de cuál sea el origen de la inexactitud del Registro. Concretamente, dedica su apartado c) a los casos en que la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, en cuyo caso se remite a la regulación correspondiente, y el apartado d) cuando la inexactitud procediere de «la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento» exige consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

También el artículo 198 de la Ley Hipotecaria relaciona los procedimientos para conseguir la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral entre los que se encuentran la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro y la rectificación de su descripción.

4. En el supuesto objeto de recurso, se solicita una rectificación de linderos de una finca perteneciente a distinto dueño por un interesado titular de una finca colindante, siendo de aplicación los artículos 328 y 329 del Reglamento Hipotecario.

El registrador, en su nota de calificación se limita a indicar que es necesario el consentimiento del titular registral, pero no efectúa calificación alguna respecto a si la incorrección deriva de un título en que se alteraron los linderos o si se produjo un error en las inscripciones, ni se hace referencia alguna a la inscripción o inscripciones en las que se consigne, en su caso, el error, ni al carácter de error material o de concepto que determine la forma en que pueda llevarse a cabo su corrección. En definitiva, no consta que haya efectuado actuación alguna derivada del procedimiento de rectificación solicitado.

Tampoco consta que haya efectuado averiguación alguna de la situación catastral de las fincas, de cuyo examen parece extraerse, como dice en el informe, pero no en la nota, que la actual parcela 41 del polígono 44 era la parte norte de la parcela 13.

En ocasiones, este Centro Directivo ha aceptado una simplificación de los requisitos para la rectificación, pero siempre en casos excepcionales y sobre la base de documentos públicos, fehacientes y auténticos que, por su naturaleza, sean independientes de la voluntad de las partes, y, además, si de los mismos resulta evidente el error cometido.

Bien es cierto que tratándose de una rectificación que afecta a finca ajena, es indispensable la intervención de su titular y en este sentido se puede traer a colación la Resolución de 10 de junio de 2009, en la que también se solicitaba una rectificación de linderos de una finca perteneciente a distinto dueño, concluyendo este Centro Directivo que se precisa consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial ex artículo 40 de la Ley Hipotecaria, si bien la pretensión del recurrente en este supuesto implicaba la rectificación de una inexactitud del título que motivó la inscripción, cuestión esta que, como se ha dicho, no se ha determinado.

Y, en la misma línea, la Resolución 13 de julio de 2009 llega a la misma conclusión, poniendo su acento en la consideración de que el error que se debate no es un error banal, como tampoco lo es la rectificación de los lindes en el caso que nos ocupa.

5. Por último, se invoca en la nota el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se justifique su aplicación a lo solicitado en la instancia ni se justifique por lo dispuesto en el artículo 198.1. Este procedimiento podría iniciarlo el interesado sobre su propia finca registral de forma que podría obtener la inscripción de la base gráfica de su finca siempre que no haya oposición fundada de alguno de los linderos, esto es entre otros, el titular de la finca colindante, debiendo en este caso decidir el Registrador sobre el alcance de su oposición, caso de producirse.

Una vez inscrita su base gráfica el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo», y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» -ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo- «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Lo anterior no conduciría a la rectificación de la descripción de la finca que, según el instante, contiene el error de atribución de una referencia catastral errónea, si bien impediría en buena parte los conflictos con los colindantes. Sin embargo, no consta que esta posibilidad se haya transmitido al recurrente como forma de preservar sus intereses, sin que la mera cita del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda considerarse una oferta de subsanación.

Por todo lo expuesto la calificación es totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debe revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo y 9 de octubre de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 3 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.