

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3470 *Resolución de 13 de enero de 2023, 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 Moncada n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca discontinua, que queda como resto, tras la reversión de diversas de las varias fincas de origen que la formaron por agrupación.*

En el recurso interpuesto por don S. M. M., director gerente del organismo autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Moncada número 2, doña Paula Chust Mares, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca discontinua, que queda como resto, tras la reversión de diversas de las varias fincas de origen que la formaron por agrupación.

Hechos

I

En virtud certificación suscrita el día 17 de junio de 2022 por don S. M. M., director gerente del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa se solicitaba «la regularización registral de las cuatro parcelas catastrales que constituyen la Finca Registral 1.520, en base al reparto de superficies recogidos en el acuerdo homologado judicialmente, de fecha 4 de enero de 2006, así como modificar la descripción de dicha finca, que en la actualidad se encuentra indeterminada».

Se acompañaban cuatro certificaciones catastrales relativas a las parcelas catastrales 6772622YJ2767S0001OB, 6772614YJ2767S0001PB, 6772629YJ2767S0001EB y 6772623YJ2767S0001KB, la cuales, según el organismo solicitante, se correspondían con la finca registral en cuestión, constituyendo ésta una finca discontinua.

En concreto, la visualización de dichos cuatro inmuebles sobre cartografía catastral, utilizando la aplicación «geoportal registral», disponible en <https://geoportal.registradores.org/>, era la siguiente:

[se inserta imagen]

II

Presentada dicha certificación y su documentación complementaria en el Registro de la Propiedad de Moncada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación jurídica del documento que precede, referido en la presente nota, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en el mismo, conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que seguidamente se detallan:

Primero. En virtud de certificación suscrita el 17 de junio de 2022, por don S. M. M., director gerente del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa se solicita “la regularización registral de las cuatro parcelas catastrales que constituyen la finca registral 1520, en base al reparto de superficies recogidos en el acuerdo de homologación judicial de fecha 4 de enero de 2006, así como modificar la descripción de dicha finca, que en la actualidad se encuentra indeterminada.”

Segundo. Dicha certificación se presentó en este Registro de la Propiedad de Moncada 2, el 7 de julio de 2022, causando el asiento 482 del diario 158, siendo retirada y presentada nuevamente el 6 de septiembre de 2022.

Tercero. La citada regularización fue ya instada en virtud de certificación expedida por el Director Gerente del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED), como sucesor del Ministerio de Defensa, en la que se solicita la constancia, en este Registro de la Propiedad, de la representación gráfica de la finca registral 1520 de Bonrepós, a fin de identificar ésta geográficamente y regularizar la superficie de la misma, aportando una descripción "adaptada a la realidad actual". –asiento 236 del diario 256–.

Habiendo derivado, la certificación originariamente presentada, en la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con objeto de preservar eventuales derechos de colindantes registrales o catastrales que pudieran resultar afectados, resultó en la calificación negativa de fecha 30 de noviembre de 2020.

Dicha calificación fue recurrida recibándose el recurso el 1 de marzo de 2021 –fuera de plazo–, dando lugar al correspondiente pronunciamiento, en cuando a la desestimación del recurso, por parte de la Dirección General.

Tercero. El precedente documento reitera la solicitud que en su día dio lugar al procedimiento, incorporando 4 certificaciones catastrales las cuales, según el INVIED, se corresponden con la finca registral en cuestión; constituyendo ésta una finca discontinua. Se incorpora también una descripción actualizada en correspondencia con los datos que resultan de las precitadas certificaciones, solicitando su incorporación a los libros del Registro.

Fundamentos de Derecho

Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto:

Único. La que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad entre la finca registral y la cartografía aportada para su incorporación, siendo estas impeditivas de su inscripción.

A estos efectos debe tenerse en cuenta lo siguiente:

– La finca 1520 de Bonrepós, objeto del presente expediente, constituye el resultado de una previa agrupación de 12 fincas, así como de un posterior exceso de cabida, tramitado a efectos de incorporar a los libros del registro la totalidad del terreno sobre el que se constituyó (...)

– Las distintas enajenaciones que dieron lugar a la adquisición por parte del ministerio de defensa de las parcelas agrupadas, sobre las que se levantó dicho (...) fueron, en su mayor parte, objeto de un procedimiento judicial, determinándose su nulidad por vicios del consentimiento, y procede la autoridad judicial a ordenar su reversión en los términos que resultan de las correspondientes sentencias.

– Así pues, del historial registral de la precitada finca, así como de los correspondientes a las fincas que fueron objeto de reclamación por sus ahora propietarios, resulta la reversión de las mismas junto con la participación que a cada una le corresponda en el exceso de cabida; no existiendo certidumbre ni del terreno subsistente en la finca registral 1520, ni de aquel que ha sido efectivamente entregado a sus propietarios y que constituye cada una de las fincas revertidas.

– Ante la dificultad del Ministerio para restituir una realidad indeterminada (esto es, las fincas originalmente enajenadas junto con "su participación en el exceso de cabida inscrito") se suscribió, en fecha 4 de enero de 2006, un acuerdo transaccional con algunos de los propietarios, procediendo estos a identificar sus fincas registrales con las catastrales, identificándose la superficie objeto de restitución, y entendiéndose satisfechos. No todos los propietarios suscribieron el precitado acuerdo.

– Siendo del interés del INVIED, sucesor del Ministerio de Defensa (tal y como se acredita en la documentación correspondiente) alcanzar una certidumbre en cuanto a qué resta en la finca 1520 y dónde se encuentra ubicado; y habiéndose procedido, tanto por la parte promotora del expediente, como de la Registradora que suscribe, a analizar la documentación judicial junto con el acuerdo transaccional suscrito por la gran parte de los propietarios afectos, se procedió a tramitar el correspondiente expediente, existiendo indicios bastantes para entender que el terreno subsistente en la finca 1520 se identificaba con aquel descrito en la certificación que motiva el presente procedimiento –esto es, con las parcelas catastrales 6772622YJ2767S0001OB, 6772629YJ2767S0001PB, 6772629YJ2767S0001EB y 6772623YJ2767S0001KB,

Planteados los hechos, la que suscribe cree fundamental el destacar que, habiéndose ordenado por órgano judicial en cuestión la restitución de las fincas aportadas, en tanto que fueran objeto de reclamación, junto con el exceso de cabida que a las mismas les corresponda, y no ostentando el Ministerio de Defensa titularidad alguna previa a las citadas enajenaciones; el único suelo que ha de subsistir en la finca registral 1520, propiedad del mismo, es aquel que no haya sido objeto de reclamación.

No habiéndose suscitada controversia alguna respecto de las parcelas catastrales 39B, 82 y 119; se discute por parte de los colindantes registrales la titularidad y delimitación del terreno comprendido en la catastral 112. Existe, conforme a las alegaciones realizadas por las partes, así como de la documentación por ellos aportados, indicios suficientes como para dudar sobre si dicho terreno se encuentra o no efectivamente dentro de la finca registral 1520; o si, en cambio, pertenece a los propietarios colindantes como consecuencia de la reversión ordenada judicialmente.

De las descripciones de las fincas registrales 419, 448, 155 y 505 resulta la colindancia de las mismas con la acequia de (...), cuyo terreno pasó a formar parte de la finca 1520, inmatriculándose a través del mencionado procedimiento de agrupación y posterior exceso de cabida. Habiéndose advertido dicha circunstancia en la calificación previa a la incoación del procedimiento de inscripción de base gráfica, y dada la complejidad del procedimiento judicial relativo a las fincas, se ha notificado a la Comunidad de Regantes como posible afecto, la cual no ha formulado alegaciones.

No obstante, son los propietarios de las fincas registrales 448 y 419, lindantes ambas con la acequia conforme a su descripción registral, quienes se oponen a la inscripción de la base gráfica en su identificación con la catastral 112; al entender que el Ministerio únicamente puede ser propietario del terreno no restituído por no haber sido reclamado –en este caso, la acequia de (...) en su sentido estricto– y todo el suelo restante incluido en su delimitación catastral, en lo que linde con las fincas de su titularidad, debe ser necesariamente de su propiedad.

Es necesario destacar que, si bien los propietarios de la finca registral 448 (la herencia yacente de V. M. F.) sí suscribieron el citado acuerdo transaccional, identificando su finca con la parcela 42 –y manifestándose satisfechos–, no fueron parte del mismo los herederos de V. M. F. (titular de la finca 419) no habiéndose mostrado conformes con la identificación que el ministerio hace entre dicha finca y la parcela catastral 43. La falta de intervención del titular registral –o sus representantes– en el acuerdo homologado hace inoponibles, frente a estos, los acuerdos suscritos, así como la ‘identificación pretendida’.

Habiéndose intentado, el 12 de noviembre de 2020, un procedimiento de conciliación, celebrándose en el Registro de la Propiedad de Moncada 2 una vídeo llamado con la intención de acercar ambas posturas, se advierte la incompatibilidad entre las mismas.

– Don F. B. M., abogado representante de los titulares de las dos fincas registrales (419 y 448) entiende que el acuerdo de homologación no contiene una delimitación de las fincas y entiende que no le es oponible a sus representados; sosteniendo la delimitación geográfica de parte de la finca 1520 en los términos que resultan del informe topográfico aportado por ellos mismos.

– El INVIED entiende que los propietarios se encuentran vinculados por el acuerdo que se alcanzó y documentó el 4 de enero de 2006, el cual fue homologado judicialmente, interpretando éste como una verdadera identificación de fincas registrales y catastrales. Así mismo, se remiten a la documentación aportada por el mismo Don F. al Ministerio de Defensa, en relación a la finca 419, en el año 2008, en la que, al delimitar su titularidad, respeta los límites de la parcela 112.

De la situación expuesta, así como de la documentación aportada, resulta no existir certidumbre respecto de la identidad entre la registral 1520 en la parte en la que se identifica con la parcela catastral 112. La que suscribe entiende que hay dudas lo suficientemente fundadas como para la denegación de la base gráfica aportada entendiéndose que, si bien la reversión de las fincas ordenada en sede judicial supone su restitución conforme a la situación gráfica existente con anterioridad a las enajenaciones impugnadas, no existen datos cómo para conocer con certeza cuál era dicha ordenación de terrenos, no siendo un plano catastral prueba indubitada de dicha delimitación. Así mismo, si bien el acuerdo homologado judicialmente surte necesariamente efectos entre las partes, existen dudas respecto de la interpretación de dicho acuerdo –en tanto a que constituya o no una identificación entre fincas registrales y catastrales; no pudiendo el mismo ser oponible a quien no fue parte.

Acuerdo

Se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

El asiento de presentación motivado por dicho documento quedará prorrogado por sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada.

Contra la presente nota de calificación (...)

Moncada. La Registradora Fdo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Chust Mares registrador/a de Registro Propiedad de Moncada 2 a día veintiuno de septiembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. M., director gerente del organismo autónomo Instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, interpuso recurso el día 19 de octubre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. El Ministerio de Defensa, entre los años 1946 y 1952, a través de compraventas y procedimientos expropiatorios, realizó una serie de adquisiciones de parcelas sobre las (...). Una vez construido, el Ministerio de Defensa procedió a la inscripción registral de la totalidad de los terrenos (...), conformando la finca registral 1520, inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada-2, al Tomo 1241, Libro 14, Folio 184. La inscripción a favor del Estado se practicó en virtud de escritura pública de agrupación de fincas y declaración de obra nueva otorgada el 19 de junio de 1975.

Segundo. Una vez conocida la intención del Ministerio de Defensa de poner a disposición de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, a los fines que le son propios (...) los propietarios y herederos de los antiguos propietarios de las parcelas que conformaban (...) solicitaron la reversión de las mismas, interponiendo posteriormente una serie de demandas ante los juzgados de primera Instancia de

Valencia en las que reclamaban la nulidad de los contratos de compraventa y la restitución de la propiedad a sus primitivos titulares o herederos legales.

Tercero. Por Resolución del ministro de Defensa de 21 de junio de 2004, fue reconocida la nulidad de la afección del fin público y su baja en inventario, en cumplimiento de sentencias judiciales, de la propiedad militar denominada "(...) Valencia, de 53.037 m² aproximadamente", a efectos de su puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa a los fines que le son propios.

Cuarto. Con fecha 4 de enero de 2006, las partes, entre las que se encuentran los herederos de la finca registral 448 (inscrita a nombre de don V. M. F.), alcanzaron un acuerdo sobre la base de la distribución del parcelario de 1930, al ser este el documento de referencia sobre el que se realizaron las distintas enajenaciones, que dieron lugar a la adquisición por parte del Ministerio de Defensa de las parcelas agrupadas, sobre las que se levantó (...) Dicho Acuerdo fue homologado judicialmente en el Auto 124/06, de fecha 10 de febrero de 2006, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia, permitiéndose así solucionar la cuestión litigiosa y restituirse la posesión de los terrenos a sus propietarios originales.

Quinto. En virtud de sentencia firme, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia, en Procedimiento Ordinario número 620/2005, de fecha 31 de Julio de 2006, se declara la nulidad del contrato de compraventa, de fecha 3 de abril de 1946, ante el Notario D. Vicente Ribelles Ortiz, y que se recoge en la escritura de agrupación y obra nueva de fecha 19 de junio de 1975, propiedad de don V. M. R., restituyendo al citado propietario, en la persona de sus herederos legales, dicha propiedad (finca registral 419, no incluida entre las parcelas del acuerdo homologado en el Auto 124/06), decretándose las cancelaciones de las Inscripciones registrales existentes y derivadas de dichas nulidades, reconociendo el derecho de los herederos de don V. M. R. a participar proporcionalmente en la diferencia de metros existente entre la escritura de agrupación y obra nueva, de fecha 19 de junio de 1975, y los metros reales existentes.

Sexto. El Ministerio de Defensa mantiene la titularidad de cuatro parcelas catastrales (39B, 82, 112 y 119 del Polígono 3 de Bonrepós) al no haber sido objeto de reclamación judicial alguna.

Séptimo. El 26 de enero de 2020, se presenta en Registro de la Propiedad de Moncada 2 certificación expedida por el Director Gerente del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), como sucesor del Ministerio de Defensa, en el que solicita la regularización de las cuatro parcelas catastrales que conformarían el resto de la finca registral 1520 de Bonrepós, en base al reparto de superficies recogido en el acuerdo homologado judicialmente, de fecha 4 de enero de 2006, adaptando su descripción a la realidad física actual.

Octavo. Los propietarios de las fincas registrales 448 y 419, se oponen a la inscripción de la base gráfica en su identificación con la parcela catastral 112, al entender que el Ministerio de Defensa únicamente puede ser propietario del terreno no restituído, por no haber sido reclamado. En este caso, la acequia de (...) en su sentido estricto, y todo el suelo restante incluido en su delimitación catastral, en lo que linde con las fincas de su titularidad, debe ser necesariamente de su propiedad.

Noveno. La Registradora del Registro de la Propiedad de Moncada 2 remite acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2020, en el que resuelve no practicar la inscripción solicitada por INVIED (asiento 482/158). Dicha calificación fue recurrida, remitiéndose el recurso el 1 de marzo de 2021 –fuera de plazo–, dando lugar al correspondiente pronunciamiento, en cuanto a la desestimación del recurso, por parte de la Dirección General.

Décimo. El 7 de julio de 2022, en base al Proyecto de Regularización Registral realizado por los servicios técnicos del INVIED, se reitera en el Registro de la Propiedad de Moncada 2, solicitud de regularización de las cuatro parcelas catastrales que conforman el resto de la finca registral 1520 de Bonrepós, mediante certificación expedida por el director Gerente del organismo autónomo Instituto de Vivienda,

Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.) de fecha 17 de Junio de 2022.

Undécimo. La Registradora del Registro de la Propiedad de Moncada 2 remite acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2022, por el que resuelve no practicar la inscripción solicitada por INVIED O.A.

Fundamentos de Derecho:

1. El Director Gerente del INVIED O.A. es competente para resolver la presente solicitud en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2 ñ) del Estatuto del citado organismo, aprobado por Real Decreto 080/2017, de 29 de diciembre.

2. La Finca Registral 1.520-N, inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada n.º 2, al Tomo 1830, Libro 25, Folio 18, en la inscripción 2.ª de exceso de cabida, recoge una superficie de 53.139,66 m² y según medición de los servicios técnicos de la extinta GIED (Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) 54.639,07 m², distribuyendo el exceso de cabida proporcionalmente entre todas las fincas catastrales que integran la propiedad, por Auto 251/05, de fecha 22 de marzo de 2005, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia.

3. Por diferentes sentencias o acuerdos extrajudiciales, se restituyeron a sus antiguos propietarios un total de 46.454,26 m², quedando la superficie correspondiente a las cuatro parcelas sin reclamar, en propiedad del Ministerio de Defensa, que según el Catastro son las siguientes:

a. Parcela 39(B) del Polígono 3 de Bonrepós con 365 m² y referencia catastral 6772622YJ2767500010B (362,25 m² según Auto 251/2005).

b. Parcela 82 del Polígono 3 de Bonrepós con 4.489 m² y referencia catastral 6772614YJ276750001PB (4.514,65 m² según Auto 251/2005),

c. Parcela 112 del Polígono 3 de Bonrepós con 3.039 m² y referencia catastral 6772629YJ276750001EB (3.043,17 m² según Auto 251/2005),

d. Parcela 119 del Polígono 3 de Bonrepós con 266 m² y referencia catastral 6772623YJ2767500010 (264,14 m² según Auto 251/2005),

4. El 10 de abril de 2019, el Secretario de Estado de Defensa, en virtud de las competencias delegadas por Orden DEF/2424/2004, de 20 de julio, declaró la desafectación, alienabilidad y puesta a disposición del organismo autónomo Instituto de Vivienda, infraestructura y Equipamiento de la Defensa, a los fines que le son propios, de "las parcelas 39 (B), 82, 112 y 119 del Polígono 3 del municipio de Bonrepós y Mirambell (Valencia), con referencias catastrales 6772622YJ2767500010B, 6772614YJ276750001PB, 6772629YJ276750001EB, y 6772623YJ276750001KB respectivamente, de la propiedad denominada '(...)', Valencia".

5. La finca registral 419 procede, por título de compraventa de 13 de abril de 1945, de una segregación de la finca matriz 417, Tiene una superficie registral de 1.869,96 m², de acuerdo con su 1.ª inscripción de abril de 1945 al Tomo 167, Libro 3, Folio 147 del Registro de la Propiedad de Moncada. El último propietario antes de pasar al Ejército fue don V. M. R. Lindes: Norte, acequia de (...); Sur y Este, resto de finca "de donde ésta procede"; y Oeste, el barranco (...)

6. La finca registral 448, tiene una superficie registral de 7.105.87 m², de acuerdo con su 1.ª inscripción de septiembre de 1946. El último propietario antes de pasar al Ejército fue don V. M. F. Lindes: Norte, acequia de (...) y tierras de Don V. M.; Sur, barranco de (...); Este, la carretera (...); y Oeste, tierras de Don V. M. y barranco (...)

7. Las registrales 419 y 448 proceden de la finca registral 417, de 8,987 m² de superficie registral. Lindes: Norte, acequia (...) y tierras de Don V. M.; Sur y Oeste, barranco de (...); y Este, la carretera (...) Entre las notas marginales a la misma, destacan la segregación de la finca 419 en abril de 1,945 y la extinción de esta finca 417, en septiembre de 1.946, como consecuencia de pasar a formar parte de la finca registral número 448.

8. La finca matriz 417 se corresponde con las antiguas parcelas catastrales 42 y 43 del catastro de 1930.

9. No existiendo en la actualidad amojonamientos ni límites físicos de las respectivas parcelas, se realiza un Proyecto de identificación de lindes y restitución de los límites de la parcela 112, para determinar la correspondencia real de los límites originales definidos por el parcelario de 1930 sobre el terreno actual.

10. Los linderos actuales que conforman la parcela catastral 112 del Polígono 3 de Bonrepós, denominada Acequia (...), tienen correspondencia gráfica con los representados en el parcelario catastral de 1930.

Con objeto de eliminar las dudas fundadas que la Registradora alberga respecto de la identidad entre la finca registral 1520 y la cartografía aportada para su incorporación, que las hacen impeditivas de su inscripción, se hacen las siguientes observaciones:

Después de un largo proceso en los juzgados por las demandas presentadas por los propietarios o sus legítimos herederos, las partes llegaron, el 4 de enero de 2006, a un acuerdo homologado judicialmente en el Auto 124/06, de fecha 6 de febrero de 2006, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia. A partir de ese Acuerdo se restituyó la posesión a los propietarios y el Ministerio de Defensa se quedó con la titularidad de las cuatro parcelas que no fueron reclamadas.

En este Acuerdo queda recogido, en la Estipulación Segunda, que a don A. M. G. se le entregaba la posesión de "la antigua finca registral 448 (parcela 42 del polígono n.º 3 de Bonrepós) de 8.170,08 m²."

Adicionalmente, en la Estipulación Cuarta de dicho Acuerdo, se contempla que "Consecuentemente con todo lo anterior, ambas partes renuncian a percibir cualquiera otra cantidad y por concepto no expresamente contemplado en este documento, tanto por vía extrajudicial como judicial, renunciando a cuantas acciones les puedan competir respecto de las propiedades objeto del presente Acuerdo. A tal efecto, por haber alcanzado un acuerdo que permite solucionar las cuestiones litigiosas, ambas partes convienen en presentar este acuerdo ante los Juzgados de Primera Instancia n.º 5 y 6 de Valencia para su aprobación y homologación judicial."

Por consiguiente, respecto de los límites de la finca registral 1520 con la finca registral 448, este Instituto reitera que ya existe un acuerdo extrajudicial, homologado judicialmente, que restituye 8.170,08 m² a sus antiguos propietarios, en este caso a don A. M. G., superficie que se corresponde con la actual parcela catastral 6772630YJ27675000118 (Polígono 3, Parcela 42 de Bonrepós).

El propietario de la finca registral 419 no fue partícipe en el acuerdo homologado del 6 de febrero de 2006. Sin embargo, por sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia, en Procedimiento Ordinario número 620/2005, de fecha 31 de julio de 2006, el Ministerio de Defensa restituyó a sus legítimos herederos dicha propiedad, al ser declarado nulo el contrato de compraventa de fecha 3 de abril de 1946, por el que el Estado adquiría a don V. M. R. la finca registral 419.

De la documentación aportada al Ministerio de Defensa por el abogado don F. B. M., en el año 2008, con objeto de llevar a efecto la sentencia del 31 de julio de 2006, se puede comprobar que, para delimitar la titularidad de la finca 419, se respetan los límites de la parcela catastral 112, correspondientes al catastro de 1930. Además, en lo referente al levantamiento topográfico de la acequia de (...), presentado con el escrito de mediación (Referencia MBP 236/156) en el Registro de la Propiedad de Moncada n.º 2, en nombre de los herederos de V. M. F., así como de L. M. y de R. M., éste no debe ser admitido en ningún caso como prueba pericial, por no ser un Proyecto de deslinde y/o restitución de los límites originales, correspondiéndose el mismo con un levantamiento del estado actual, en base al cual se asocia erróneamente la acequia original de (...) a la superficie hormigonada que canaliza las aguas residuales (...), no teniendo en consideración el cauce natural de la época, ni restituyendo los límites parcelarios correspondientes la cartografía catastral del año 1930.

Finalmente, tal y como se detalla en el Proyecto de identificación de lindes y restitución de/os límites de la parcela 112, realizado por los servicios técnicos del INVIED, se demuestra que:

– En relación con la parcela 42, a partir de la fotografía aérea (...), correspondiente a la Serie A, Hoja 696, Rollo 96, Negativo 31, de fecha 24 de febrero de 1945, se observa la existencia de una superficie extensa, entre los límites (...) y la zona de labranza de la parcela 42, que se correspondería con la realidad física de la parcela 112, reflejada en el catastro de 1930, dejando patente así que la amplitud de esta parcela es muy superior a la del cauce de la tajea actual a la que se pretende asociar.

– En lo referente a la parcela 43, queda claro que (...) no ocupó más que una parte de dicha parcela, la cual se corresponde con los 687,61 m² revertidos por el Auto 124/06, estando el resto de la superficie que reclaman sus propietarios, dispuesta en la franja de terreno existente entre el límite del (...) y el barranco (...) (una parte ocupada por [...]), tal y como se desprende de la inscripción registral de la parcela 419 y de los estudios técnicos realizados, no correspondiendo por tanto la incorporación a la misma de terrenos pertenecientes a la parcela 112 (...)

En consecuencia, en virtud de lo anteriormente expuesto:

Solicito:

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito, se sirva a admitirlo, y en su virtud, se pronuncie sobre la pertinencia de la inscripción de la finca registral 1520 de Bonrepós adaptándola a la realidad física documentada, para lo cual se propone lo siguiente:

Finca Registral 1520 inscrita en el Registro de la Propiedad de Montada 2:

“Urbana (...) en el término de Bonrepós, partidas de (...) de ocho mil ciento cincuenta y nueve metros cuadrados, distribuidos en cuatro secciones que se corresponden con las cuatro parcelas catastrales siguientes:

Sección 1. Parcela 398 del Polígono 3 de Bonrepós con 365 m² y referencia catastral 6772622Y1276750001OB.

Sección 2. Parcela 82 del Polígono 3 de Bonrepós con 4,489 m² y referencia catastral 6772614YJ276750001PB.

Sección 3. Parcela 112 del Polígono 3 de Bonrepós con 3.039 m² y referencia catastral 6772629YJ276750001EB.

Sección 4. Parcela 119 del Polígono 3 de Bonrepós con 266 m² y referencia catastral 6772623Y1276750001KB.

Linderos:

Sección 1: Norte, Parcela 39 A del Polígono 3 propiedad de los herederos de M. F. G.; Sur, Parcela 119 del Polígono 3 propiedad del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Vivienda; Este, Carretera (...) y Oeste, Parcela 39 del Polígono 3 propiedad de los herederos de M. F. G.

Sección 2: Norte, Parcela 102 del Polígono 3 propiedad de M. C. B. C. y Parcela 81 del Polígono 3 propiedad de L. J. R. D.; Sur, Parcela 83 del Polígono 3 propiedad de los herederos de S. F. G. y Parcela 84 del Polígono 3 propiedad de M. E. B.; Este, Travesía (...) y Oeste Camino (...)

Sección 3: Norte, Parcelas 85 y 86 del Polígono 3 propiedad de los herederos de J. R. P., Parcela 41 del Polígono 3 propiedad de M. M. T., y Parcela con Referencia Catastral 6772603YJ276750001UB propiedad de Gestión de Inmuebles Viviendas y Patrimonio; Sur, la Parcela 42 del Polígono 3 propiedad de herederos de V. M. F.; Este, Parcela 92 del Polígono 3 propiedad de A. M. G. y Oeste Carretera (...)

Sección 4: Norte, Parcela 398 del Polígono 3 propiedad del Organismo Autónomo Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa; Sur, Parcela con Referencia Catastral 6772601YJ2767500015B propiedad de Gestión de Inmuebles, Viviendas y Patrimonio; Este, Parcela 41 del Polígono 3 propiedad de M. M. T. y Oeste, Carretera (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de octubre de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; 2 y 50 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de enero y 28 de julio de 2022.

1. La finca 1.520 se formó por agrupación de varias otras, previamente adquiridas por un organismo del Ministerio de Defensa, y tras ello consta inscrita la anulación judicial del título de adquisición de algunas de ellas y su reversión a los transmitentes. Por ello, en la actualidad la finca 1.520 es un resto de finca discontinuo integrado sólo por las porciones agrupadas cuya transmisión no fue objeto de anulación y reversión.

Ahora, el organismo titular de dicha finca 1.520 solicita inscribir su georreferenciación como finca discontinua con la geometría y superficies correspondientes a cuatro concretos inmuebles catastrales, alegando que se corresponden con los que había en la cartografía catastral del año 1930, y acompañando un acuerdo con los propietarios reversionistas homologado judicialmente para intentar clarificar la situación de las fincas respectivas.

La registradora suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida señalando, resumidamente:

- Que consta la oposición expresa de los titulares registrales de dos de las fincas revertidas (registrales 419 y 448).
- Que no existe certidumbre respecto de la identidad entre la registral 1.520 en la parte en la que se identifica con la antigua parcela catastral 112.
- Que «hay dudas lo suficientemente fundadas como para la denegación de la base gráfica aportada entendiéndose que, si bien la reversión de las fincas ordenada en sede judicial supone su restitución conforme a la situación gráfica existente con anterioridad a las enajenaciones impugnadas, no existen datos como para conocer con certeza cuál era dicha ordenación de terrenos, no siendo un plano catastral prueba indubitada de dicha delimitación».
- Que, en cuanto al acuerdo homologado judicialmente que se aporta para intentar clarificar tales extremos, «existen dudas respecto de la interpretación de dicho acuerdo –en tanto a que constituya o no una identificación entre fincas registrales y catastrales; no pudiendo el mismo ser oponible a quien no fue parte».

El organismo titular de la finca 1.520 recurre, alegando los extremos que han quedado antes transcritos, y entre ellos, que es cierto que el propietario de la finca 419 no fue parte en el acuerdo homologado, pero que se están respetando los límites de las fincas respectivas según la cartografía catastral del año 1930.

2. Como se indicó en la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, citada expresamente en la posterior de 28 de julio de 2022, «en el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata

de incorporarse al folio (...) presenta (...) posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (...) Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto. Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: "la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión". Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria)».

3. En el caso que ahora nos ocupa resultan plenamente aplicables los razonamientos anteriores, por estar suficientemente fundadas las dudas de la registradora, por la complejidad, incertidumbre e imprecisiones gráficas de la documentación aportada para su calificación, y por constar oposición expresa de titulares de fincas registrales colindantes que además no han sido parte en el acuerdo homologado que se cita, si bien todo ello con la salvedad de que en el presente caso, al ser la finca objeto del expediente titularidad de un ente perteneciente al Sector Público, y en concreto a un organismo público vinculado a la Administración General del Estado o dependiente de la misma, debería procederse a su deslinde georreferenciado de conformidad con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (véanse los artículos 2 y 50 y siguientes) y demás normativa específica aplicable, a la que por otra parte remite el último párrafo del artículo 200 de la propia Ley Hipotecaria.

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

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