

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9966 *Resolución de 25 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto por el que se formula oposición a una inmatriculación ya practicada por la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. T. por el que formula oposición a una inmatriculación ya practicada por la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña María Alejandra Castaño Verde.

Hechos

I

Se presentó el día 5 de diciembre de 2023 en el Registro de la Propiedad Pontevedra número 2 escrito suscrito por doña M. A. T. por el que se solicitaba que, como titular colindante de una finca inmatriculada, «se proceda a la modificación en la base de datos de ese Organismo ya que mi finca linda con un camino, no con la finca descrita».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Remitida por correo instancia suscrita por Doña M. T. T. con fecha uno de diciembre de dos mil veintitrés, ha tenido entrada con fecha cinco de diciembre de dos mil veintitrés, con el número 4870/2023.

En dicha instancia, expone que habiendo recibido notificación emitida por esta oficina, manifiesta que está “en desacuerdo con lo manifestado” en la misma e igualmente indica que la descripción que se refleja en el mismo no es correcta, y que el linero con su propiedad es un “camino”, que no linda con la finca, solicitando la modificación en la base de datos.

Se han apreciado los siguientes defectos subsanables que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

1. No cabe practicar asiento de presentación de documentos privados que no dan lugar a operación registral alguna.

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario “Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”.

Se aporta al Registro documento privado sin firma legitimada donde consta que don [sic] M. T. T., con DNI (...), manifiesta su desacuerdo con la notificación realizada de la inmatriculación de la finca con código registral único 2360243575216140, como colindante catastral, alegando que la descripción de la misma no es correcta, ya que el lindero con su propiedad es un camino, es decir, no linda con la finca que se describe, solicitando asimismo la modificación de la base de datos del Registro.

La inmatriculación de la finca con CRU 2360243575216140 se ha realizado siguiendo el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

“Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203”.

Como se observa dicho artículo no prevé la práctica de notificación previa alguna a posibles titulares catastrales colindantes o de fincas que no figuren inscritas, sino solamente la posible acreditación de la no invasión del dominio público o la comprobación de que la finca objeto de inmatriculación no invade otras fincas previamente inmatriculadas.

Dado que doña M. T. T. no es titular de ninguna finca previamente inmatriculada colindante con la que es objeto de inscripción, sino solamente titular catastral colindante, se le ha remitido notificación a posteriori de la inmatriculación ya practicada.

Una vez inmatriculada la finca, la inscripción está bajo la salvaguarda de los tribunales y cualquier cuestión controvertida entre el titular registral y terceros que implique una alteración registral requiere el consentimiento del primero o bien la

resolución judicial firme correspondiente en el proceso donde haya intervenido. Así resulta de los artículos 1 y 40 y siguientes de la Ley Hipotecaria:

Así, según el primero, “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

En resumen, al no estar previstos en la Ley ninguno de los trámites que solicita el interesado en su escrito, no se practicará operación registral alguna ni se practicará asiento de presentación.

Contra esta calificación (...)

Pontevedra, a la fecha de la firma La Registradora, Fdo.–María Alejandra Castaño Verde. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alejandra Castaño Verde registrador/a de Registro Propiedad de Pontevedra 2 a día veintitrés de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. T. interpuso recurso el día 15 de febrero de 2024 por escrito en el que manifestaba lo siguiente:

«Expone:

Que he recibido notificación por parte de ese Organismo (...)

Al propio tiempo debo indicar que estoy en desacuerdo con lo manifestado en el documento enviado.

Igualmente, con el presente escrito se adjunta plano donde se justifica la existencia de un camino de servidumbre de paso para todas las fincas y es el único servicio que tenemos para poder acceder a las mismas.

Por otro lado debo indicar que la finca parcela 492 polígono 8 no es propiedad de mi madre doña M. T. T., sino que es de mi propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 21 de febrero de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para rectificar una inmatriculación ya practicada, mediante la presentación de un escrito de oposición suscrito por doña M. A. T. alegando el error en uno de los linderos de la finca inmatriculada.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento,

así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. 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, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de dicha ley 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».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso.

3. De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o modificación de asientos ya practicados.

Por tanto, debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con la pretensión contenida en el mismo, es decir, la rectificación de los asientos ya practicados, al tratarse de una materia no incluida en el ámbito objetivo del recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de 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, 25 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.