

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

27059 *Resolución de 28 de noviembre de 2024, 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 Marbella n.º 1, por la que se deniega la expedición de certificación de las alegaciones del propietario colindante que se opone a la inscripción de una representación gráfica en procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don Emilio Campmany Bermejo, por la que se deniega la expedición de certificación de las alegaciones del propietario colindante que se opone a la inscripción de una representación gráfica en procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

En procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador de la Propiedad de Marbella número 1 denegaba la inscripción por existencia de oposición del colindante. El interesado solicitaba certificación de las alegaciones del propietario colindante cuya oposición había determinado la denegación de la inscripción de la representación gráfica para recurrir la denegación.

II

Presentada dicha solicitud de certificación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Emilio Campmany Bermejo, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5933 de 2024, iniciado como consecuencia de la 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:

I. El documento objeto de la presente calificación, Certificación solicitada por Doña P. C. L., el día 09/08/2024, presentado el día 09/08/2024, bajo el asiento 1553 del tomo 2024 del Diario.

II. Examinado el documento, se observa el siguiente defecto y fundamento de Derecho:

No es posible expedir certificación de lo solicitado porque el Registrador sólo puede certificar del contenido de los libros del Registro y no de cualquier otra documentación que esté archivada en el mismo u obre en él por cualquier otra razón (artículos 223 y 55 de la Ley Hipotecaria).

La falta se califica de subsanable, en los términos indicados

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilio Campmany Bermejo registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º uno Marbella a día veinte de agosto del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. C. L. interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2024 en virtud de escrito y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Primero. El día 26 marzo de 2024, quien suscribe presenta solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la Propiedad N.º 1 de Marbella (Málaga) con asiento número 444 del Diario 180, Entrada 1701/2024 y que se da por reproducido (...)

Segundo. Con fecha 9 de agosto de 2024 se nos notifica la diligencia para hacer constar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código Registral Único 29028000007916 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Tercero. Con fecha 9 de agosto de 2024 solicitamos certificación registral del contenido de las alegaciones realizadas por el colindante, así como su identificación como colindante registral o catastral.

Cuarto. Con fecha 20 de agosto de 2024 se nos notifica calificación sobre la certificación registral solicitada bajo el asiento 1553 del tomo 2024 del diario.

La calificación argumenta en el fundamento de derecho el siguiente defecto: “No es posible expedir certificación de lo solicitado por el Registrador sólo puede certificar del contenido de libros del Registro y no de cualquier otra documentación esté archivada en el mismo u obre en él por cualquier razón (artículos 223 y 55 de la Ley Hipotecaria)”

Quinto. Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta diligencia de cancelación del procedimiento registral y esta calificación supone un perjuicio para mis intereses, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes (...)

Alegaciones:

Primera. En primer lugar, es necesaria la toma en consideración de que este recurso se interpone sobre la diligencia emitida por el Sr. Registrador, que es el único documento del que hemos sido notificados como respuesta a la petición formal mediante instancia con firma legitimada.

También quiero recurrir la calificación emitida por el Sr. Registrador acerca de la solicitud de la certificación registral relativa a las alegaciones formuladas por colindante.

Segunda. En cuanto a la diligencia extendida por el Sr. Registrador, el argumento para basar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 LH es otra diligencia emitida por el Sr. Registrador, con fecha 16 de julio 2024, donde hace constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con código Registral Único 29028000007916 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido la “Comunidad de Propietarios (...)”, representada por su Administrador, Don J. S. V., para realizar las siguientes alegaciones:

Según instancia suscrita en Marbella, el día 4 de julio de 2024, por el citado señor S. V., con firma legitimada ante notario, hace constar que se opone a la representación gráfica que se pretende inscribir, al no respetar ésta los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...)

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

La referida instancia aportada al Registro el día 5 de julio de 2024, junto con plano de la finca obtenido del "Geoportal" de Colegio de Registradores.

Tercera. A juicio de la aquí recurrente, el motivo de la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que "a 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". A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Rs. de 20 de febrero de 2024).

No solo no ha emitido una calificación, el Sr. Registrador, con los Hechos y Fundamentos de Derecho que ayuden a comprender a esta parte las causas de la denegación de lo solicitado, sino que tampoco ha emitido la información relativa a la alegación en contra del colindante por lo que la indefensión de esta parte queda manifiesta.

El único hecho constatable, porque fue informado mediante diligencia, es que el colindante alegó básicamente "que se opone a la representación gráfica que se pretende inscribir, al no respetar ésta los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...)" y para ello presentó "plano de la finca obtenido del 'Geoportal' del Colegio de Registradores", pero no hemos podido ver ese plano porque el Sr. Registrador se negó a facilitar certificación con esa información, tal y como hemos descrito con anterioridad.

Tampoco hemos podido comprobar si el alegante acredita titularidad registral mediante algún documento, así como si el alegante está legitimado para responder en nombre del titular registral, que en este caso parece ser una comunidad de propietarios, ya que el administrador de dicha comunidad debería tener un mandato de representación por acuerdo de la junta de propietarios, o en su defecto la representación deberá recaer en el presidente de la comunidad, tal y como se indica en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, donde en el artículo 13 punto 3, dice, "El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten"

En cuanto al "plano de la finca obtenido del 'Geoportal' del Colegio de Registradores" que no hemos podido ver, entiendo que se refiere a la captura de pantalla obtenida del geoportal donde aparece activada la capa "catastro" junto a la capa de "presentaciones" que naturalmente difieren porque lo solicitado y presentado es una representación georreferenciada alternativa a catastro, por tanto, difiere de los límites establecidos por la cartografía catastral.

Según se desprende de las manifestaciones del administrador de la comunidad, cuando se opone a nuestra pretensión, los límites catastrales le parecen correctos.

Si el Sr. Registrador hubiera hecho el ejercicio gráfico de comprobar la zona resultante de "recortar" a la parcela catastral propiedad de la comunidad, los límites propuestos por esta parte, podría observar como la finca sobre la que se encuentra construida la comunidad mantiene la superficie inscrita en su momento (antes de dividirse horizontalmente).

Efectivamente la finca registral 7976 nació fruto de la segregación desde la finca registral 8825 que es precisamente la finca que hemos solicitado inscribir su georreferenciación. Esta finca registral 7976 tenía una cabida cuando se segregó de cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados (496 m2).

El plano aportado por el alegante presumiblemente sería el siguiente (obtenido del geoportal de registradores)

[se inserta imagen]

El esquema del ejercicio gráfico realizando “recorte” del límite propuesto por esta parte con respecto a la cartografía catastral, que el alegante da por buena, es el siguiente:

[se inserta imagen]

Por tanto, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación de la finca 8.825, con una cabida inferior a la que consta en el folio real (316 m² en lugar de los 325 m² inscritos), no se impediría la inscripción de la georreferenciación de la finca del colindante alegante, que registralmente tiene una superficie de 496 metros cuadrados y metros cuadrados.

En resumen, esta parte entiende que, en primer lugar, el alegante, administrador de la comunidad (...), pudiera no estar legitimado para representar a dicha comunidad. En segundo lugar, la georreferenciación propuesta por esta parte no provocaría una reducción de superficie en la finca colindante, no existiendo invasión alguna. En tercer lugar, con estos argumentos damos por acreditada la falta de claridad documental aportada por el alegante y que tuvo como consecuencia el cierre del procedimiento por parte del Sr. Registrador. En cuarto lugar, en ausencia de una calificación formal, clara y explícita que, conteniendo los hechos, pero sobre todo los Fundamentos de Derecho, esta parte ha sido llevada a recurrir con los perjuicios que ello ocasiona. Y finalmente la falta de información sobre los documentos presentados por el alegante, provocado por el rechazo del Sr. Registrador a facilitarlos, ha supuesto una indefensión manifiesta a esta parte.

Fundamentos de Derecho

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 20 de febrero de 2024, 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 Baeza, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el 12 de septiembre de 2024, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Conforme a lo solicitado por correo electrónico desde este Centro Directivo, el registrador procedió a ampliar el informe emitido el día 12 de septiembre de 2024 y aclaraba:

«I. La única nota de calificación emitida y recurrida es la de fecha 20 de agosto de 2024.

II. En el presente caso se producen dos solicitudes por parte de la recurrente: una por la que promueve el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y una segunda de expedición de una certificación registral “del contenido de las alegaciones realizadas por el colindante, así como su identificación como colindante registral o catastral”.

III. Respecto a la primera solicitud, se tramitó el correspondiente expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a los colindantes de la finca objeto del mismo, produciéndose la oposición de uno de ellos, quien alega que no se respetan los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...) Ante dicha oposición se resuelve cerrar el expediente negativamente, lo que fue comunicado a la solicitante, a la que se le trasladaron a las aludidas alegaciones».

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 199, 221 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014 y 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2022, 24 de mayo de 2023 y 20 de febrero de 2024.

1. En procedimiento de inscripción de representación gráfica alternativa, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la solicitud de inscripción de aquella por oposición de un colindante al no respetar los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de una comunidad de propietarios, que presentó plano de la finca obtenido del geoportal del Colegio de Registradores. Ante dicha oposición se resuelve cerrar el expediente negativamente, lo que fue comunicado a la interesada, que solicita expedición de una certificación registral «del contenido de las alegaciones por el colindante, así como su identificación como colindante registral o catastral». Esta segunda solicitud de certificación es denegada por el registrador, en base a que «el Registrador sólo puede certificar del contenido de los libros del Registro y no de cualquier otra documentación que esté archivada en el mismo u obre en él por cualquier otra razón (artículos 223 y 55 de la Ley Hipotecaria)». El recurrente entiende que, si el registrador hubiera hecho el ejercicio gráfico de comprobar la zona resultante de «recortar» a la parcela catastral propiedad de la comunidad, los límites propuestos, podría observar como la finca sobre la que se encuentra construida la comunidad mantiene la superficie inscrita en su momento.

En la medida que se trata de dos solicitudes íntimamente relacionadas entre sí, procede tramitar recurso conjuntamente.

2. En cuanto a la primera solicitud, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica por existir oposición, pero sin argumentar el porqué de aceptar las alegaciones del colindante opositor.

Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «a 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».

La mera oposición de un colindante, incluso aunque sea registral –menos aún si es meramente colindante catastral–, no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación.

Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador. Se trata de evitar la indefensión del posible recurrente que debe conocer el defecto en toda su extensión, para poder formular correctamente el recurso.

Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023 –y corrobora la de 20 de febrero de 2024– cuando el fundamento de la calificación registral

es la oposición de uno de los colindantes notificados, las dudas del registrador basadas en la oposición de colindantes deben fundamentarse indicando si éstos tienen inscritas sus fincas y en su caso la representación gráfica, si en el historial registral caso de estar inscritas constan las respectivas referencias catastrales, si los colindantes caso de no estar inscritas sus fincas tienen justificado su título de propiedad, y demás circunstancias que han llevado al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor.

En definitiva, es en la nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar todas las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023 y 20 de febrero de 2024, entre otras.

En el caso de este recurso, el registrador no consta que haya emitido una resolución en forma, que explique las causas de la denegación de lo solicitado, sino que tampoco ha emitido la información relativa a la alegación en contra del colindante. El único hecho constatable en el expediente es que el colindante alegó básicamente «que se opone a la representación gráfica que se pretende inscribir, al no respetar ésta los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...)» y para ello presentó plano de la finca obtenido del geoportal del Colegio de Registradores, pero sin que se explique en la nota de calificación si el colindante es catastral o registral (que conforme a la doctrina de esta Dirección General merece una especial protección en base a los principios registrales de legitimación, prioridad y fe pública), si tienen o no inscrita la representación gráfica de los elementos comunes que se consideran invadidos, y si ha comprobado que realmente se produce la superposición en las bases gráficas registrales. Además, como se ha dicho reiteradamente la mera invasión de las parcelas catastrales colindantes no es razón suficiente de por sí para la denegación si no va acompañada de una justificación por el colindante opositor de su título de propiedad.

Debe por tanto estimarse el recurso en este punto.

3. En cuanto a la segunda solicitud de certificación del contenido de las alegaciones por el colindante, también debe estimarse el recurso. Es cierto que no está contemplado como trámite en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el traslado al solicitante de la inscripción de la representación gráfica de las alegaciones de los colindantes, pero sí debe tener acceso al expediente para poder recurrir ante esta Dirección General contra la nota de calificación debidamente formulada.

En este sentido, como ya ha señalado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal».

Pero también conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

No obstante, cuando se expida la certificación deberá extractarse, excluyendo los datos de carácter personal. Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto de que se trate de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, si es que fueran aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección (vid. Resolución de 6 de marzo de 2022).

4. En el caso de este expediente, en el que el solicitante de la inscripción de la representación gráfica no ha obtenido nota de calificación que determine las razones de la denegación –más allá de la mera existencia de oposición que no es razón suficiente–, tiene derecho a la obtención de información del contenido de las alegaciones del colindante para poder ejercer los recursos procedentes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación denegatoria del registrador en relación a ambas solicitudes, procediéndose a continuar la tramitación del inconcluso procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de manera que tras la expedición de nota de calificación debidamente formulada, si ésta es suspensiva o denegatoria, se dé traslado al interesado de las alegaciones de los colindantes que se hayan realizado en el expediente, expidiéndose certificación en extracto, con respeto a la legislación de protección de datos, al efecto de que pueda ejercer los recursos procedentes.

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, 28 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.