

16-5-2024

B.O.E. 27-6-2024

Registro de Pamplona n° 8.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Procede la denegación de la inscripción de la base gráfica si se acreditan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y sobre la posible afectación del dominio público.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, además, se da la circunstancia de que el Concejo de Larraintzar ha manifestado expresamente su oposición por existir controversia sobre la titularidad pública del terreno por lo que ante la posible invasión de dominio público se consideran justificadas las dudas expuestas por la registradora para fundar su calificación negativa, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado para su resolución definitiva.

16-5-2024

B.O.E. 27-6-2024

Registro de Tarazona.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997.

Procede la denegación de la inscripción de una segregación que da lugar a fincas inferiores a la unidad mínima, cuando la administración autonómica así lo ha acordado conforme al art. 80 RD 1093/1997.

Al no cumplir la parcela resultante las normas exigidas para la segregación, la misma no es posible ya que la normativa urbanística aplicable no lo permite, tratándose de una transmisión de una cosa no susceptible de tráfico jurídico, y cuyo efecto inmediato, en el caso de contravención,

implica la nulidad de pleno derecho del negocio jurídico, que por ello no es susceptible de transmitir el dominio, ni es susceptible de otorgamiento de escritura pública ni de inscripción registral -cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 31 de marzo de 2021-. El hecho de que estemos ante una sanción civil de nulidad apreciable de oficio apoyaría la tesis de que la misma fuera calificable directamente por el registrador por afectar a la validez del acto dispositivo.

Desde el punto de vista registral, como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 10 de enero de 2017), corresponde al órgano autonómico competente apreciar si concurre o no las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Corresponderá, por tanto, a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones a la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

Los recurrentes argumentan que el procedimiento administrativo se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que a su juicio las unidades mínimas de cultivo que deben tenerse en cuenta son las vigentes al tiempo del inicio del procedimiento con la solicitud de informe municipal en fecha de 15 de febrero. Debe atenderse a que la escritura es otorgada el día 21 de abril de 2023 e incorpora licencia municipal concedida el mismo 21 de abril de 2023, es decir, la división se formaliza bajo la vigencia de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, ley aplicable al tiempo del otorgamiento del acto jurídico, por lo que la registradora actuó correctamente al solicitar el pronunciamiento de la Administración agraria autonómica a los efectos de lo dispuesto del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Dado el reducido marco del procedimiento registral previsto por el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, tal y como se ha expuesto anteriormente, no puede desconocerse que en el mismo se ha comunicado al registrador una resolución expresa del órgano autonómico competente en materia agraria que aprecia la aplicabilidad de la nueva normativa de la Ley 6/2023, de 23 de febrero, por lo que las alegaciones relativas al régimen transitorio del procedimiento administrativo y la acreditación del momento en que se considera iniciado deben ventilarse ante dicho órgano competente en materia agraria en vía de recurso administrativo o contencioso administrativo, en su caso, posibilidad que deja a salvo la propia resolución, pudiendo solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento.

16-5-2024

B.O.E. 27-6-2024

Registro de Noia.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA.

En las inmatriculaciones del 205 LH es preciso aportar la copia del título previo y que no existan dudas sobre la coincidencia de la finca.

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, concretamente la alteración del relato fáctico o la emisión de informes por parte del registrador. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

La inmatriculación de las fincas contenidas en la escritura de herencia autorizada por el notario de Santiago de Compostela, don Manuel Remuñan López, con el número de protocolo 1.798, de fecha 19 de octubre del 2017, se calificó negativamente por falta de título previo; en tanto que, la inmatriculación de la finca objeto de compraventa, por lo que se deduce de los hechos narrados por los recurrentes, pudo practicarse por la existencia de los dos títulos traslativos. En consecuencia, el defecto debe ser confirmado al resultar la previa adquisición en los términos expresados en la calificación recurrida.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al considerar que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador, sin perjuicio de la matización contenida en la doctrina de la reciente Resolución de 6 de marzo de 2024. La verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral, descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma. Consecuencia de tal exigencia legal es la confirmación del defecto en el presente expediente ya que la alteración y sustitución de un lindero fijo justifica de manera indubitada la calificación emitida en cuanto a dicho extremo.

16-5-2024

B.O.E. 27-6-2024

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

No cabe sustentar la denegación de la inscripción de una base gráfica en las alegaciones realizadas por un colindante cuyo título inscribible no ha tenido acceso al Registro.

El objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los

colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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».

Ciertamente, esta Dirección General ha declarado en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. Desde un punto de vista registral, el recurrente está protegido por los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito, legitimación registral y fe pública, que implica que ha de ser mantenido en su adquisición, razón por la cual el registrador no puede estimar la oposición del colindante alegante.

Como conclusión de todo lo anterior, debemos recordar lo declarado por la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando afirmó que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad, concluyendo que la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en derecho. Dicha situación también se produce en el presente caso, máxime cuando el título que soporta la alegación contiene operaciones susceptibles de acceso registral por contener negocios y actos jurídicos no documentados adecuadamente.

Por todo lo razonado, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación de la finca 5.320 del término de Firgas, puesto que el título en el que se basa la alegación carece de la entidad jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente y porque el Registro debe proteger con los efectos sustantivos y procesales que produce la inscripción, a quien ha publicado su titularidad inmobiliaria frente a quien no lo ha hecho, sin perjuicio del derecho que tiene el que viera perjudicado su derecho a acudir a los tribunales de Justicia, para probar su mejor derecho y la posible inexactitud registral por la inversión de la carga de la prueba, como consecuencia procesal del principio de legitimación registral.

16-5-2024

B.O.E. 27-6-2024

Registro de Orihuela nº 1.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso acreditar dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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 nota de calificación del registrador es impecable, desde el punto de vista formal, al relatar en el apartado de los hechos los trámites del expediente y una exposición exhaustiva de la alegación del colindante, sobre la que realiza un análisis, con base en el cual fundamenta sus dudas en la identidad de la finca. Esas dudas derivan del carácter inexacto de los linderos, que impiden determinar la exacta identificación de la finca, lo cual es necesario para que la georreferenciación pueda ser inscrita. Sin embargo, esta Dirección General entiende que, aunque sean imprecisos, si aportan ciertos argumentos que son claves para resolver el recurso.

La cuestión clave para resolver el recurso es determinar si, con arreglo al contenido del Registro se ha alterado la realidad física de la finca objeto del expediente amparada por el folio registral, lo cual constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el alegante altera la realidad física amparada por el folio registral, que respeta el promotor del expediente, en cuanto a los linderos norte y oeste de la finca objeto del expediente, como hemos dicho.

Respecto a las dudas del registrador sobre la titularidad de los ejidos de la finca objeto del expediente, ciertamente tiene razón respecto a que el ejido es un «campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra». Ello determinaría el carácter público de la vereda de entrada a la finca. Sin embargo, es dudoso que la expresión ejido en la descripción de la finca se haya utilizado en ese sentido, siendo discutible la naturaleza pública de esos ejidos. Circunstancia esta que ha sido ratificada tácitamente por el Ayuntamiento de Orihuela que, habiendo sido notificado, ninguna alegación ha presentado a la inscripción de la georreferenciación objeto del expediente. Esta Dirección General entiende que la pertenencia de los ejidos a la finca no puede discutirse, en vista de la descripción registral, pues incluye su superficie, pues la casa mide 102,05 metros cuadrados y la finca 241 metros cuadrados y falta de oposición del Ayuntamiento, respetando esta situación la georreferenciación aportada. Posiblemente, estemos ante un signo aparente de servidumbre entre dos fincas pertenecientes en un principio a un mismo propietario, quien establece ese signo aparente, que se mantiene al separarse la propiedad de las dos fincas, a que se refiere el artículo 541 del Código Civil.

Respecto a las dudas manifestadas por el registrador cuando declara en su nota de calificación que «las superficies registrales de las fincas del alegante no han sido modificadas desde su creación. Las superficies registrales coinciden con las mediciones aportadas en informe pericial. No es posible determinar si dichas superficies se hallan íntegramente comprendidas en las delimitaciones registrales, debido al carácter literal (no gráfico) de las descripciones registrales y sus linderos», entiende esta Dirección General que esa circunstancia no es motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación.

Respecto a la posible existencia de una contienda latente a resolver por los tribunales, por la invasión de los 53.16 metros cuadrados de la finca 43.382, que a juicio del alegante son invadidos por la georreferenciación alternativa aportada, debemos decir que la georreferenciación alternativa aportada no invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca 43.382 del término de Orihuela.

Respecto a las dudas del registrador sobre los errores en la descripción de la finca 76.899 cuya inscripción se solicita, el defecto debe ser confirmado. Evidentemente, como el propio colindante alegante expone en su escrito de alegación, ha habido un error en la identificación de los linderos este y oeste, que deben intercambiarse, reconociendo con ello que la georreferenciación que aporta no se adapta a esos linderos.