

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11307 *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don R. A. T., en nombre y representación de «Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, doña Carmen Maluenda Albert, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 11 de enero de 2018, don R. A. T., en nombre y representación de «Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L.», titular de la finca registral número 64.526 de Alcázar de San Juan, solicitó la coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad, sobre dicha finca, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 229 del polígono 9.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1.

Calificación negativa; artículo 18 Ley Hipotecaria.

Asiento 1688 diario. 211.–

Instancia firmada por don R. A. T. el 11 de enero de 2018, presentada el 12/01/2018.–

Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero.

Por don R. A. T., en representación de la sociedad Promociones Agrarias Ecológica Y Cultural, SL, con CIF (...), se solicita, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la coordinación gráfica de la finca registral 64.526 del término municipal de Alcázar de San Juan, de la que es titular registral la mencionada sociedad y que dice corresponder con la parcela 229 del polígono 9 del Catastro.

Acompaña certificación descriptiva y gráfica de la parcela catastral y copia autorizada de la escritura de adquisición ya inscrita en cuanto a la finca 64.526 de esta demarcación hipotecaria.

Segundo.

Presentada la documentación el día 12 de enero de 2018, se inicia el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de calificar e inscribir, si procede, la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 64.526 y su coordinación con el Catastro como parcela 229 polígono 9.

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y

superficie, mediante aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto a los colindantes".

De las investigaciones pertinentes en el archivo del Registro sobre titularidades colindantes, catastrales y registrales, así como de la calificación que en su día se hizo sobre la misma Referencia Catastral atribuida a otra finca registral; hecho el examen de las representaciones gráficas de que se disponen y tras haber recabado los datos necesarios del Catastro Inmobiliario, se aprecia que existen dudas fundadas en una posible doble inmatriculación en todo o en parte de la fincas registrales siguientes:

- Registral 64.526 de Alcázar de San Juan, de la que es titular la Sociedad "Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L." en virtud de escritura de compraventa autorizada, en Herencia el 18 de marzo de 2010 por el Notario don Juan Pablo Sánchez Eguinoa, inscripción 1.ª de inmatriculación, de fecha 23 de junio de 2010 practicada al tomo 3095, libro 934, folio 152.

- Registral 48.240 de Alcázar de San Juan, de la que es titular registral último la sociedad "M y G Servicios Profesionales, SL" por compra en virtud de escritura autorizada en Alcázar de San Juan, el 13 de julio de 2017 por la Notario doña María Victoria Valiente Rafael, que motivó la inscripción 4.º, de fecha 4 de septiembre de 2017, al tomo 2391, libro 602, folio 209.

1) acuerdo continuar con los trámites del artículo 199 Lev Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 64.526 y su posible coordinación con el Catastro [y no los del artículo 9 b) LH], para recabar posibles alegaciones de los titulares colindantes y, especialmente, por los efectos que la coordinación catastral le atribuye el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria "Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real".

Las dudas apreciadas no se disipan por la constancia en la inscripción de la Referencia Catastral de la finca, ni su validación conforme a la legislación anterior. Así resulta de la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que "a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiese realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.º del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca".

Como ha puesto de relieve la DGRN en distintas Resoluciones (vid., por todas la de 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro.

La Resolución de 6 de mayo de 2016 indica que "...la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que la constancia

registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la LH tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la LH, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)".

2) el 21 de febrero de 2018 inicio de oficio, por mí, la registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan n.º 1, expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por la posible doble inmatriculación.

Tercero.

Las dudas se fundamentan en los siguientes hechos, recogidos en el expediente de doble inmatriculación:

"A/ Descripciones registrales de las fincas afectadas y fechas de acceso al Registro de las sucesivas transmisiones.

Finca 64.526.

Descripción registral: "Rústica: Tierra, de secano, en el término municipal de Alcázar de San Juan, al sitio (...). Ocupa una superficie de una hectárea, cuarenta y tres áreas y treinta y ocho centiáreas. Linda: al Norte, Parcela 228 del Polígono 9 de A. P. F.; Sur, Parcela 230 del Polígono 9, de C. P. P.; Este Parcela 223 de Polígono 9 de S. P. L. y Parcela 224 del Polígono 9 de la entidad Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, SL; y Oeste, Parcela 230 del Polígono 9 C. P. P. y Camino de (...) Parcela 9023 del mismo y Parcela 224 del Polígono 9 de la entidad Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, SL Polígono y Camino (...) Parcela 9018 del mismo Polígono, ambos propiedad del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Referencia catastral 13005A00900229000ET.

La finca se inmatriculó el 23 de junio de 2010, inscripción 1.º, a nombre de "Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural. SL", sin que actualmente haya sido objeto de transmisión.

De los antecedentes del Catastro, obtenido por mí, con fecha 15 de febrero último, resulta como primer titular en el año 1996 don L. S. C., hoy de Promociones Agrarias Ecológica y Cultural. SL.

Finca 48.240.

Descripción registral "Rústica secano indivisible: Tierra cereal, en éste término y sitio (...), de haber dos fanegas, o una hectárea, treinta y nueve áreas y setenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, (...); Sur, F. R.; Este, C. P.; y Oeste, el Camino (...)"

Esta descripción se mantiene desde su inmatriculación el 8 de octubre de 1988 en la que doña R. S. C., que adquirió la finca, según manifestaron, por herencia de su padre don L. S. O. fallecido el 8 de octubre de de 1.972) la vende a don L. S. C., casado con doña F. M. P., inscripción 1.º

Los citados cónyuges venden la finca rústica, con la misma descripción, a la sociedad "Fincas Myriam, S.A.", escritura de 6 de noviembre de 1991, que motivó la inscripción 2.º de fecha 20 de diciembre de 1991.

Por lo tanto, cuando en el año 2010 se inmatricula la finca 64.526 (tal como exigían los artículos 205 Ley Hipotecaria 298 Reglamento Hipotecario y Ley 13/1996) coincide exactamente la descripción del título con la catastral, al sitio (...), y catastrada a nombre de Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, SL, según certificación catastral de 18 de marzo de 2010, que se insertaba en la escritura.

No se apreciaron dudas de identidad con otra finca registral incluida la 48.240 que registralmente se sitúa al (...); con superficies distintas y linderos no identificables toda vez que la finca 64.526 transcribe los linderos del Catastro distintos a los de la finca 48.240 que mantenía los iniciales. Además, la entonces titular registral "Fincas Myriam, SA", no era titular catastral (ni lo ha sido conforme se verá); ni de esta sociedad adquirió la entidad "Promociones Agrarias, Ecológicas y Cultural, SL" según datos que constaban en los documentos aportados en su momento.

El 14 de julio de 2014, se practica la inscripción 3.º de compra por Solvia Development, SL a Fincas Myriam de la finca 48.420 en la que, manteniendo su descripción, se añade ahora en la escritura de compra de 23 de mayo de 2014 que su referencia catastral 13005A00900229000ET, es decir, la misma que ya se declaró en el año 2010 a la finca 64.526, por lo que dicha Referencia no se hace constar en la finca de conformidad con el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, dado que ya viene atribuida a otra finca registral.

Por la inscripción 4.º, en la que adquiere el actual titular registral, la entidad "M y G Servicios Profesionales, SL", en virtud de escritura autorizada el 13 de julio de 2017, e inscripción de fecha 4 de septiembre de 2017, igualmente se manifiesta la Referencia Catastral anterior e igualmente suspendida, sin que afecte a la inscripción del resto del documento.

D/ Investigación sobre las fincas colindantes a la finca 64.526 y su posible relación con los dela finca 48.240.

Se utiliza tanto el contenido del Registro de la Propiedad en la actualidad, como las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por mí.

Lindero Sur.

Según la finca 64.526 es la "Parcela 230, Polígono 9 de C. P. P.". Sitio (...), conforme a Catastro. En la finca 48.240 de "F. R."

Con fecha 20 de marzo de 2007 se practica inscripción 5.º sobre la finca 21.811, folio 1, libro 601, tomo 2.389, en la que doña C. P. P., titular registral por la 4.º, manifiesta que la finca tiene como Referencia Catastral 13005A009002300000EP. De la inscripción 1.º de dicha finca de 6 de octubre de 1948 resulta titular don F. R. R.

La finca 21.811 se describe actualmente como "Rústica: Tierra cereal, en término de Alcázar de San Juan, sitio de (...), a la izquierda del Camino (...), de cuatro hectáreas, cincuenta y dos áreas, cincuenta y ocho centiáreas. Linda, al Norte. L. S. O.: Sur, F. R. M.; Este, Camino (...) y Oeste, J. G. M. Referencia Catastral 13005A009002300000EP".

La finca 21.811 se relaciona con la 48.240 en que fue titular de la misma don F. R. R., siendo que don F. R. es el lindero Sur de la 48.240, de modo que la 48.240 está al Norte, lo que coincide con Catastro entre las parcelas 230 al sur de la 229.

Doña C. P. P. fue titular registral de la 21.811 y manifestó que era la parcela 230 Polígono 9 del Catastro.

La finca tiene al Norte a don L. S. O. según Registro, siendo que de la finca 48.240 fue titular registral dicho señor por la 1.º

Sin embargo la finca 48.240 está al sitio del (...) y la 21.811 a (...), al este del Camino (...) (lo que coincide con el Catastro), pero al Oeste tiene a un particular y no al Camino (...) como la 48.240.

Lindero Este.

En la finca 64.526 es la "Parcela 223 del polígono 9 del Catastro de M. S. P. L." y "Parcela 224 del Polígono 9 de la entidad Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, SL". En la finca 48.240 de "C. P."

La finca 12.147 por la inscripción 2º es propiedad de doña S. P. L., "al sitio de (...), por el Camino de (...), mano derecha parte adentro, de tres fanegas, equivalentes a dos hectáreas, nueve áreas y sesenta y una centiárea; linda, por el Saliente, I. G.; Mediodía, don J. A.; Poniente, el mismo y Norte herederos de C. C., antes F. C.". La inscripción 1.º de fecha 12 julio 1905 está a favor de don C. P. N.

Con fecha 21 de mayo de 2015 se practican inscripciones 3.º y 4.º a favor de doña M. S. P. P. (actual titular catastral), quien describe la finca registralmente como "Tierra, secano, en término de Alcázar de San Juan y sitio de (...), por el Camino de (...), mano derecha, parte adentro, de tres fanegas, equivalentes a dos hectáreas, nueve áreas y sesenta y una centiáreas. Linda, al Norte, Promociones Agrarias, Ecológicas y Cultural, SL; Este, S. C. S.; Sur, C. P. P. y Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural SL".

No dan Referencia Catastral. Los linderos registrales últimos coinciden con los de la parcela 223 polígono 9 del Catastro, si bien la superficie catastral es de 1,7495 m2,

frente a los 2,0961 Hectáreas registrales y el sitio es a (...) y no al (...). El camino lindero o cercano es el de (...).

La finca 64.525 de la entidad "Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, SL" está descrita en la inscripción 1.º de 23 de junio de 2010, como: "Rústica: Tierra de secano, en término de Alcázar de San Juan, al sitio (...). Con una superficie de una hectárea setenta y tres áreas y ochenta y cuatro centiáreas. Linda. Norte, Parcelas 225, 228 y 220 del Polígono 9 de la entidad Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural, SL; Sur, Parcelas 223 del Polígono 9 de S. P. L.; Este, Parcela 221 del Polígono 9 de S. C. S.; y Oeste, Parcela 229 del Polígono 9 de la entidad Promociones Agrarias Ecológicas y Cultural. Referencia Catastral 13005A000900224000EY, inscripción 1.º de 23 de junio de 2010 a nombre de Promociones Agrarias, Ecológicas y Cultural, SL, transmitida por Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega, SL.

De los antecedentes catastrales de dicha parcela resulta que en 1996 es titular catastral don D. S. T. De la investigación registral realizada no aparece como titular registral de finca rústica al sitio de (...), ni tampoco a nombre de sus herederos. La finca 28.259, como se verá, tiene al Sur, D. S.

Lindero Norte.

En la finca 64.526, "Parcela 228 del Polígono 9 de A. P. F.". En la finca 48.240 "(...)".

La finca 28.259 cuya inscripción 1.º de fecha 4 de julio de 1962, está practicada a favor de doña P. F. R. L. y la 2.º a nombre de sus hijos doña F., doña A. y don D. P. F., fecha 11 febrero de 1980.

Su descripción es la siguiente: "Rústica, indivisible, secano, tierra en este término y sitio (...), de dos fanegas o una hectárea, treinta y nueve áreas y setenta y cuatro centiáreas. Linda, al Saliente, Molinos (...); Mediodía, D. S.; Poniente, Camino (...) y Norte, A. M.

De las fincas registrales colindantes antes vistas, es la única que aparece al sitio el (...), al igual que la finca 48.240; teniendo al Poniente Camino (...)

En Catastro la parcela 228 polígono 9 está situada a (...).

Coincide en cuanto al Sur, con D. S. que es el antecedente catastral de la finca 64.525 tal como se ha visto; pero no hay relación entre el lindero de la 48.240 o (...) de donde no procede registralmente la finca 28.259.

Visto lo anterior, existen coincidencias que permiten dudar fundadamente si la finca 64.526 es doble inmatriculación de la 48.240, ésta última de historial más antiguo: Sin embargo existen también discrepancias, fundamentalmente en cuanto sitio "(...)" o (...) (según parece) en la 64.526 y Catastro de fincas colindantes; frente a (...) de la 48.240; y b) a los caminos colindantes donde en ninguna de las colindantes registrales aparece el "Camino (...)", salvo la 28.259 que es la más difícil de relacionar con el resto de fincas vistas donde el camino al Oeste más nombrado es el Camino (...).

En Catastro la Parcela 228 Polígono 9, linda al Oeste con el Camino (...), que es la Parcela 9018, del Polígono 9. La parcela catastral 230 del polígono 9, situada al Sur de la 229, tiene al Oeste, el Camino (...), parcela 9023 que al Norte se une al Camino (...); y al Este, como continuación de la parcela 9003 o camino (...), una pequeña parte al Norte, que se desplaza en esa dirección, sin colindar con la parcela 229, el Camino (...), parcela 9002. Si éste último fuera el camino (...) tantas veces nombrado, la identidad de las fincas no podría establecerse por su situación.–

c) Es de destacar, por otro lado, la falta absoluta de relación "de todo lo anterior con la sociedad Fincas Myriam, SL que fue titular de la registral 48.240. Ninguna de las fincas registrales vistas como posibles colindantes de la 64.526 o de la 48.240, dan como lindero registral a Fincas Myriam, SL. En Catastro nunca aparece su titularidad, ni en la 229 ni en fincas de la zona cercana, salvo en otra parcela catastral más al Este (casi colindante con el camino parcela 9002), si bien dicha sociedad la identifica catastralmente con otra finca registral."

Posteriormente, con fecha 26 de febrero de 2018, se inscriben varias, transmisiones de la finca registral 28.259 de la que hay indicios, por titulares catastrales, de que está situada al Norte de la 64.526, y así se corrobora en las inscripciones practicadas puesto

que los transmitentes y adquirentes identifican la finca al sitio del (...), (...) con el sitio (...) según Catastro, sin alterar los linderos catastrales y atribuyéndole la Referencia Catastral 13005A009002280000EL, es decir, la parcela 228 del polígono 9, situada al Norte de la parcela 229 del mismo polígono.

Cuarto.

En el expediente del artículo 199 LH se han practicado las notificaciones a los titulares registrales por correo con acuse de recibo, que han sido recepcionadas, salvo un titular registral al que después de dos intentos por correo se notifica por edicto; siendo el 20 de febrero de 2018, 1ª última notificación, concluyendo los veinte días hábiles el 23 de marzo último, sin que se hayan recibido alegaciones ni manifestado oposición.

Quinto.

En el expediente del artículo 209 Ley Hipotecaria. Siendo distintos los titulares del dominio y las cargas inscritas, dispone el apartado Quinto del artículo 209 LH que "el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca" y es por lo que se acuerda convocar a los interesados a los efectos de que, compareciendo ante el Registrador, adopten el acuerdo de rectificación registral procedente, o formulen su oposición, todo ello en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la notificación, advirtiéndole que transcurrido el plazo anterior, si alguno de los convocados titulares del dominio, no compareciere, o compareciendo formulase oposición al acuerdo, o se acreditara, en cualquier momento, que se ha entablado juicio declarativo ordinario relativo al dominio, se dará por concluido el expediente.

Notificado el acuerdo a la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, SL con acuse de recibo el 27 de febrero de 2018, el representante de la sociedad, por escrito de 21 de marzo de 2018 se opone a la doble inmatriculación, alegando lo que considera oportuno al efecto.

El otro titular registral ha sido notificado por edictos, después de dos intentos por correo con acuse de recibo al domicilio de la sociedad y al de su Administrador único, no habiendo concluido el plazo de veinte días para alegaciones o comparecencia.

Ante la oposición formulada por el titular registral de la finca 64.526 se da por concluido el expediente de conformidad con el artículo 209 Ley Hipotecaria al no ser posible desde ese momento llegar a un acuerdo entre los convocados, sin perjuicio de que concluya el plazo concedido a la otra parte sobre posibles alegaciones, oposición o demanda judicial.

Sexto.

Como ha reiterado la DGRN, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Tal como resultó del artículo 9, en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, y de los hechos anteriores vistos resultan dudas fundadas sobre la correspondencia exclusiva entre la representación gráfica catastral de la parcela 229 del polígono del Catastro y la finca registral 64.526 de Alcázar de San Juan, puesto que también se desprende del artículo 9.b) LH que las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca implique la posible invasión de otra finca inmatriculada, y es por lo que se inició, de oficio, el procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, (Resolución DGRN de 19/12/2017) el cual ha concluido exclusivamente por oposición de una parte conforme a su naturaleza de Jurisdicción Voluntaria; pero tal oposición no impide que del estudio realizado se haya formado el juicio del Registrador, puesto que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como son los antes expuestos y no solventados con los dos expedientes tramitados.

Acuerdo suspender la representación gráfica georreferenciada de la finca 64.526 de Alcázar de San Juan y su coordinación con la parcela 229, polígono 9 del Catastro por existir dudas motivadas y fundadas en criterios objetivos y razonados de identidad de la finca registral con la catastral, al apreciar posible invasión de otra finca inmatriculada.

Contra la calificación anterior (...)

Alcázar de San Juan, 27 de marzo de 2018- La Registradora (firma ilegible).—Fdo. Carmen Maluenda Albert».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. T., en nombre y representación de «Promociones Agrarias Ecológica y Cultural, S.L.», interpuso recurso el día 7 de mayo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Alegaciones

Primera. Infracción de los artículos 9, B), y 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Entendemos que no procede acordar la suspensión de la representación gráfica georreferenciada de la finca 64.526 y su coordinación en la parcela 229 del polígono 9 del Catastro; y por el contrario, es obligado resolver la petición de fecha 12/1/2018, con una calificación positiva, al corresponder la registral 64.526 con la referida parcela catastral, según la escritura de fecha 18/3/2010, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 23/6/2010, en la que se incorpora la fotografía de la parcela 229 del polígono 9, como parcela correspondiente con la registral 64.526.

Se debe inscribir la coordinación gráfica, porque se ha cumplimentado el procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la LH, pues se ha aportado junto a la escritura de adquisición de la finca, un certificado descriptivo y gráfico de la parcela 229, a nombre de la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL, propietaria de la finca 64.526. Y en aplicación del párrafo segundo del apartado 1 del artículo 199 LH, se ha notificado tanto a los titulares registrales de las fincas colindantes, como a la sociedad M y G Servicios Profesionales SL, que es la titular de la finca registral 48.240, respecto de las que el Acuerdo ahora impugnado, establece dudas. Bien, pues tras ser notificada dos veces por correo certificado postal, y por edictos, la sociedad M y G Servicios Profesionales SL no se ha personado, lo que produce el efecto jurídico de entender que consiente tácitamente que no es titular de la parcela 229 del polígono 9 del Catastro.

Hay que precisar, que el Acuerdo ahora impugnado, suspende, pero no deniega la inscripción de la representación gráfica, ni su coordinación con la parcela 229. Y entendemos que no la deniega, porque no se cumplen los requisitos para poder denegarla, pues los párrafos cuarto y quinto del apartado 1 del artículo 199 LH, únicamente preveen [sic] la posibilidad de denegación, para dos supuestos: a) que la "identificación gráfica coincida en todo o parte con dominio público; b) y que invada fincas colindantes. Pero ninguno de éstos dos supuestos se dan en este caso, pues ni se ha invadido dominio público, ni finca colindante alguna, y la prueba está en que ningún titular colindante (tras haber sido notificado), se ha opuesto a la inscripción de la representación gráfica de la parcela 229, en la registral 64.526.

En el mismo sentido se pronuncia la Ley Hipotecaria, en el párrafo quinto del apartado B del artículo 9, cuando dice en sentido imperativo, que "la representación gráfica aportada será objeto de incorporación el folio real, siempre que no alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita; valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión de dominio público". Es decir, en concordancia con el artículo 199.1 de la LH, también el apartado B del artículo 9, solo prevee [sic] dos supuestos que pueden eximir al Registrador de la inscripción de la representación gráfica, que son: la invasión del dominio público, o de otra representación gráfica. Ninguno de los dos supuestos han ocurrido, pues como decimos, ningún colindante se ha opuesto, ni existe incorporada otra representación gráfica, que la presentada por esta parte.

Segunda. La sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL es la única titular de la parcela 229 del polígono 9 del Catastro de Alcázar, y esta titularidad catastral está referenciada en la inscripción de la registral 64.526.

Según el fundamento de derecho quinto del Acuerdo de calificación de fecha 27/3/2018 ahora impugnado, el procedimiento de doble inmatriculación ha concluido con oposición de ésta parte, y sin la comparecencia de la sociedad M y G Servicios Profesionales SL, pase a haber sido citado en legal forma, Por lo que no existe cuestión, prejudicial o litispendencia alguna, que impida la inscripción de la representación gráfica georreferenciada Esta sociedad no queda perjudicada por la inscripción gráfica instaba por ésta parte que; suscribe, pues tendrá siempre la posibilidad de instar ante los Tribunales del derecho de propiedad que considere, con independencia de la inscripción de la representación gráfica, todo ello en aplicación de la regla séptima del apartado 1 del artículo 209 de la LH.

Consta que la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL, es la propietaria de la parcela 229 del polígono 9, según la escritura de fecha 18/3/2010, inscrita en el Registro de la propiedad en fecha 23/6/2010, en la que aparece con toda claridad la fotografía aérea de la parcela 229 del polígono 9, con la que se identifica la finca registral 64.526, y sin que ésta referencia catastral haya sido cuestionada ni recurrida por persona alguna.

A esto debe añadir la usucapación contra tábulas, prevista en el artículo 36 de la LH, plenamente vigente tras la derogación del régimen de prescripción del código civil por la Sentencia del TS de fecha 21/4/2014. Dicho sea esto a los solos efectos dialécticos, pues ésta parte suscribiente no acepta que exista doble inmatriculación. Según dice el mentado artículo 36 de la LH para el caso de que exista una doble inmatriculación de una finca, se producirá la prescripción adquisitiva en el plazo de un año, a favor de la sociedad titular y poseedora de la finca, cuando el segundo titular registral haya consentido dicha posesión, expresa o tácitamente. Esta situación fáctica se ha producido pues consta acreditado en la escritura de fecha 13/7/2017 (...), que la entidad Solvia Development SL vende la registral 48.240 a la sociedad M y G Servicios Profesionales SL, y manifiestan las dos partes que "no están en condiciones de poder aseverar la identidad entre la realidad física del inmueble y las certificaciones catastrales incorporadas" (página 12 de la escritura), y que la parte vendedora "no ha ocupado ni tenido conocimiento exhaustivo de su situación física" (página 15 de la escritura), habiendo renunciando la parte vendedora y compradora a solventar las discrepancias (página 12 de la escritura). La falta de ocupación de la parcela 229 por la entidad Solvia Development SL después de que adquiriera la registral 48.240 según inscripción registral de fecha 14/7/2014 acredita que ésta entidad consintió tácitamente que la parcela 229 fuera usucapida a favor de la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL, propietaria de la finca registral 64.526, y a cuyo favor estaba inscrita la parcela 229 del polígono 9 del catastro.

Además consta acreditado el uso público, pacífico e ininterrumpido de la parcela 229 por la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL, al menos desde enero de 2007, porque se inscribe a su favor en el Catastro una plantación de almendros en dicha parcela, y desde entonces consta la titularidad catastral a su favor, lo que acredita al menos desde 2007 los sucesivos dueños de la registral 48.240 consintieron la posesión de la parcela catastral 229 a favor de ésta sociedad que suscribe.

También se ha pronunciado [*sic*] el Catastro, de forma definitiva y firme a favor de que el único titular de la parcela 229 es la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL. Así lo ha declarado la Resolución de fecha 18/11/2014, dictada por la Gerencia del Catastro de Ciudad Real, (...). La citada Resolución de fecha 18/11/2014 denegó la alteración catastral a favor de la sociedad Solvia Development SL, y confirmó la titularidad catastral a favor de la sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL. Posteriormente, el Catastro también ha denegado la alteración catastral de la parcela 229 del polígono 9, a la sociedad M y G servicios profesionales SL.

Todos estos argumentos pueden explicar la falta de interés de la sociedad M y G Servicios Profesionales SL, en personarse tanto en el procedimiento de doble inmatriculación, como en el de inscripción de la representación gráfica. Pero entendemos que la inactividad de ésta sociedad, no justifica en modo alguno, que el Registro de la Propiedad suspenda la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, instada por esta parte».

IV

La registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 1 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 20, 198, 199, 200, 201, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre de 2016 y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 y 19 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción por tener dudas de que exista coincidencia con otra finca inmatriculada, habiendo iniciado de oficio el procedimiento de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, si bien el interesado en la inscripción de la representación gráfica se opone a la tramitación de este último.

El recurrente alega que no habiendo comparecido el notificado en el procedimiento del artículo 199, se entiende que consiente la inscripción de la representación gráfica, que no hay doble inmatriculación y que, en caso de entender que se produjese ésta, existiría a su favor una usucapión contra tabulas.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199. Dicho precepto dispone que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) 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).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) 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.

4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir, siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada.

En este punto, como se ha destacado en la letra c) del fundamento anterior, a falta de inscripción de la representación gráfica, para determinar los colindantes afectados el registrador debe atender a otras circunstancias, como la situación y linderos que resultan de la descripción literaria y las titularidades de las fincas, tal y como, en el caso que nos ocupa, resulta de la calificación.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a que el titular supuestamente perjudicado no ha formulado oposición y que por ello se entiende que consiente la inscripción de la representación gráfica, tal alegación no puede estimarse. Según aclara la registradora en el informe, no se ha efectuado tal notificación al titular perjudicado en sede del procedimiento de inscripción de representación gráfica georreferenciada, sino que, a la vista de la posible doble inmatriculación, se ha iniciado de oficio por la registradora el procedimiento para resolver ésta, conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y es en éste procedimiento en el que se ha dado intervención al titular afectado por la misma. Por tanto, habrá que estar a las resultados de este expediente, si bien el propio recurrente ha manifestado su oposición a la tramitación del mismo.

Tampoco puede estimarse la alegación que se refiere a una eventual usucapión a favor del recurrente. Como ha reiterado esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 19 de julio de 2017), dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales; pues, de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan

producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento. Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención -o al menos citación por la autoridad judicial- de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria). No en vano, es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Y todo ello a mayor abundamiento, ya que la alegación de usucapión se ha realizado en el escrito de recurso por lo que no puede ser objeto del mismo, al no plantearse esta cuestión al tiempo de formularse la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, toda vez que existen dudas justificadas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y habiéndose iniciado de oficio un procedimiento para resolver una eventual doble inmatriculación, habrá que estar al resultado de éste; sin perjuicio de poder acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé el propio artículo 199 para los casos de posible invasión de fincas inmatriculadas) a efectos de lograr un acuerdo con el titular afectado sobre la ubicación y delimitación física de las fincas; o bien acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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, 19 de julio de 2018.-El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.