

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1024 *Resolución de 20 de diciembre 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 Villaviciosa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don F. A. L. y doña M. A. C. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de febrero de 2018 por don F. A. L. y doña M. A. C. A. se solicitó la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 77.186 del término de Villaviciosa.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa, 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 Villaviciosa

La Registradora que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación del precedente documento así como de lo que resulta del Registro y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la Inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos:

Mediante instancia suscrita en Gijón el uno de febrero de dos mil dieciocho por don F. A. L. y M. A. C. A., ratificada ante la Registradora de la Propiedad de Villaviciosa con igual fecha, presentada el día siete de junio de dos mil dieciocho por doña N. M. S., se promueve inicio de expediente de inscripción de Base Gráfica alternativa de la finca 77186 de Villaviciosa.

Se acompaña base gráfica georreferenciada alternativa con informe de validación catastral y se inicia el procedimiento del artículo 199-2 de la Ley Hipotecaria.

Cumplidos los trámites legales, especialmente la notificación a los colindantes catastrales y registrales afectados, y vistas las alegaciones efectuadas por doña B. P. B., he resuelto no practicar la inscripción solicitada:

– La finca cuya base gráfica se pretende inscribir es la 77186 descrita como «En la parroquia de Oles, concejo de Villaviciosa, mitad dividida de un hórreo, cuya mitad ocupa la superficie de doce metros cuadrados, que linda al Norte, camino; Sur, R. P.; Este, solar de un hórreo adjudicado a R. P. V.; y Oeste, antojana de E. S.».

– El solar del hórreo colindante al Este es la registral 77185, que se describe: «En la parroquia de Oles, concejo de Villaviciosa, solar de un hórreo, de treinta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, camino y antojana; Sur, R. P.; Este, entrada de la finca de R. P.; y Oeste, solar de otro hórreo de esta herencia»

– Dicha finca -77185- fue objeto de agrupación con otras en escritura otorgada en Villaviciosa el veintinueve de octubre de dos mil quince ante el Notario don José Ramón

Álvarez-Barriada y Fernández, protocolo 1109, dando lugar a la registral 106733. Dicha escritura fue otorgada y presentada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario y por ello no georreferenciada como con carácter obligatorio impone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria para escrituras posteriores a su entrada en vigor.

– La finca resultante de la agrupación se dividió materialmente en dos, siendo la que incluye el solar del hórreo, el predio uno, registral 106734, de veintiocho áreas, que linda: Norte, camino, parcela 9018 del polígono 79 y parcela 001502600UP02C0001AB; Sur, parcela dos procedente de esta segregación, registral 106.735; Este, parcelas 10043 y 42 del polígono 79, registrales 94.463 y 48.705, y parcela 001502600UP02C0001AB; y Oeste, parcela 47 del polígono 49.

Es la parcela 354 del polígono 79, dentro de la cual existe como subparcela b lo que será el solar del hórreo de cuarenta y tres metros cuadrados.

– Precisamente sobre dicha parcela catastral se presenta la base gráfica alternativa cuya inscripción se pretende, los cuarenta y tres metros cuadrados los distribuyen en dos parcelas de doce metros cuadrados, cada una se dice sería la mitad del hórreo y un sobrante de diecinueve metros cuadrados.

– En el catastro se resolvió un recurso interpuesto por doña B. P. B. dictando resolución estimatoria el 31 de marzo de 2017 dando lugar a la nueva medida y configuración de la parcela 354 del polígono 79; y habiéndose iniciado un expediente para modificar titularidad de la subparcela b de la misma parcela, no se ha conseguido modificar el catastro con el mismo.

– Existen inscritos dos solares de un hórreo, colindantes entre sí, las dudas surgen respecto a su concreta ubicación física, dado que la pretensión de don F. A. L. y doña M. A. C. A. trata de alterar la previa situación catastral, lo cual había sido confirmado por dos expedientes, no se puede acceder a su pretensión de inscripción de base gráfica alternativa.

Contra esta calificación podrá (...)

Villaviciosa a 9 de agosto de 2018. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Carmen González-Lamuño Romay».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. L. y doña M. A. C. A. interpusieron recurso el día 24 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Motivos de recurso:

1.º Se ha obviado los lindes de las fincas que constan en sus títulos y debidamente inscritos en el registro de la propiedad, y así:

– Queda totalmente acreditado que la finca cuya base gráfica se pretende inscribir linda por el este con la finca registral 77185. Según consta inscrito su título al Este: solar de un hórreo adjudicado a R. P. V. En finca 77185 al oeste: solar de otro hórreo de esta herencia, que de las inscripciones previas de ambos inmuebles y del documento 7 aportado por los promotores del expediente no ha lugar a dudas de que las fincas 77185 y 77186 provenían de la misma herencia siendo colindantes entre sí, estando ubicada la 77185 al este de la 77186.

– Consta así mismo inscrito que la finca cuya base gráfica se pretende inscribir linda por el oeste antojana de E. S., que no es otra que la finca registral 66326: un hórreo frente a la casa anterior (finca registral 66325).

– La finca 77185 linda por el Este con la entrada de la finca de R. P., entrada que se ha identificado por los promotores del expediente en los planos alternativos, con fotografías y cuya ubicación ha sido dada por buena por la actual titular de la finca, resultando acreditado que esta finca no tiene la ubicación que tiene asignada en el plano catastral sino que se acredita la veracidad de lo sostenido por los promotores del

expediente, la 77186 linda al este con la finca 77185 que a su vez linda al este con la entrada de la finca de R. P. (y no a varios metros como pretende su actual titular). La 77186 linda al oeste con la 66326, que está frente a la 66325, por lo que la ubicación de la parcela 77186 es tal y como se refleja en el plano catastral alternativo presentado cuya inscripción de la base gráfica nuevamente se reitera.

2.º Los argumentos expuestos por la colindante D.ª B. P. B. en nada alteran la veracidad de los datos sostenidos por los promotores, reconociendo la ubicación de la entrada de su finca, que constituye el lindero Este del solar de su hórreo no es legítimo pretender defender la corrección del actual plano catastral, sin que el argumento de que tiene a su favor el plano pueda ser valorado como motivo para denegar la inscripción de la base gráfica instada por esta parte, pues el catastro no acredita titularidad, la alteración del plano catastral fue un expediente administrativo promovido unilateralmente por la titularidad de la finca 77185, aprovechado que ni la finca 77186, ni la 66326 estaban catastradas pero eso no legitima a la titularidad de la finca 77185 a medir desde donde le da la gana pues en título tiene un lindero claro al este «entrada de la finca».

Procede la inscripción de la base gráfica de la finca 77186 y su coordinación registral-catastral, en base a la base gráfica georeferenciada [sic] alternativa con informe de validación positiva presentada, habida cuenta que las alegaciones de la colindante en nada desvirtúan la ubicación de esta parcela y del examen conjunto de todos los datos registrales se desprende la legalidad de la pretensión de los promotores, quedando garantizado el derecho de los colindantes con la salvaguardia judicial de los libros registrales».

IV

La registradora de la Propiedad de Villaviciosa 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, 198, 199, 200, y 201 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, 8 de junio, 19 de julio de 2016, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción en base a que considera que la representación gráfica que se pretende inscribir coincide con otra finca registral. A lo cual cabe añadir la oposición formulada en el procedimiento por el titular colindante.

2. 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 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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 en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la oposición del colindante o la resolución del expediente de alteración catastral, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

La circunstancia de que el informe de validación aportado sea positivo no altera esta conclusión. Como ya señaló esta Dirección General en la resolución de 6 de febrero de 2018, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador».

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son

los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder 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, 20 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.