

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15147 *Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agrupación.*

En el recurso interpuesto por don I. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Beachbox Hotelco, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de febrero de 2019 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, con número 554 de protocolo, se rectifican las escrituras otorgadas los días 23 de julio de 2018 y el 16 de enero de 2019, ante el mismo notario, números 2396/2018 y 117/2019 de protocolo. En la misma “Beachbox Hotelco, S.L.” como propietario de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6529 del término de San Juan Bautista, tras segregar una porción de cada una de las fincas y cederlas al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja, solicita la agrupación de las tres porciones restantes y la rectificación de la superficie de la resultante afirmando que su cabida real es de 34.576 metros cuadrados, solicitando al efecto la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Previa la calificación de este título, autorizado el día 28/02/2019 por Fernando Ramos Gil, notario con residencia en Santa Eulalia del Río, n.º 554/2019 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a lo siguiente:

Hechos.

Primero.—El documento objeto de calificación fue presentado el día 28/02/2019, bajo el asiento número 1216 del tomo 84 del Diario.

Segundo.—En dicho documento, la entidad “Beachbox Hotelco, S.L.” procede a rectificar las escrituras números 2396/2018 y 117/2019, autorizadas el 23 de julio de 2018 y el 16 de enero de 2019 por el propio notario de Santa Eulalia del Río don Fernando Ramos Gil —presentadas en este Registro bajo los asientos 738 y 702/84, cuya inscripción figura suspendida a petición del presentante hasta la aportación de documentación complementaria—, manifestado ser dueña de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6.529 de San Juan; procede a segregar una porción de cada una de dichas fincas, cediendo las tres porciones segregadas al Ayuntamiento de Sant Joan de Labritja; agrupa el remanente de las mismas y solicita la rectificación de la cabida de la finca resultante de la agrupación, de 34,576 ml de cabida real. Se acompañan en soporte

físico archivos GML comprensivos de las bases gráficas georreferenciadas alternativas de las porciones segregadas y de la finca resultante de la agrupación.

Tercero.—Se ha iniciado en fecha 5 de marzo de 2019 la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose remitido comunicación a los titulares de parcelas catastrales colindantes C. T. M., Endesa Distribución Eléctrica, S.L., Beachbox Ibiza, S.A. y Ajuntament de Sant Joan de Labritja.

Cuarto.—En fecha 29 de marzo de 2019 se presenta por parte de don J. O. S. O., en su condición de apoderado de “Dirdari, S.L.”, titular de la finca registral número 3.749 de San Juan, escrito declarando, entre otros, “a efectos de acreditar que la finca si es colindante de la finca número 7.938, presentamos este escrito, junto con diversa documentación acreditativa de que las alegaciones que se van a realizar”.

Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación.

Primero.—Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados.

Segundo.—Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.—“El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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 de los colindantes.

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. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica Catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y

telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.”

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.-1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el –apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Ha resuelto:

Primero.–El Registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas en el procedimiento.

Ciertamente, “Dirdari. S.L.” no es colindante registral ni catastral con la finca registral número 7.938 de San Juan, pero en el escrito de alegaciones presentado en este Registro, reivindica tal carácter, presentado unos documentos que se estima contienen indicios suficientes sobre esta cuestión. En efecto, después del cotejo de la descripción de las fincas afectadas y del historial registral de las mismas, así como de los documentos adjuntados, se considera justificada su legitimación para tener en cuenta las alegaciones que presenta.

Ciertamente, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el juicio de identidad debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados sin que baste remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Ahora bien, en el presente caso, el juicio de identidad es negativo al surgir dudas fundadas, ya que de las alegaciones presentadas resulta de una manera clara la existencia de conflicto jurídico entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas –posible ocupación del extremo suroeste de la finca del alegante–, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados, respaldados documentalmente con referencia a planos o a documentos sobre el origen de la finca, destacando especialmente el carácter privado del camino que se cede el Ayuntamiento. A mayor abundamiento, se menciona la existencia de un buró fax de fecha 1 de agosto de 2018, en el que la alegante insta a “Beachbox Hotelco, S.L.”, para que “cesara las actuaciones que está realizando en su finca y la restituyera a su estado original”.

Por todo lo cual, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del precedente documento por los relacionados defectos, y en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Segundo.–Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo.

Tercero.–Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente.

Esta nota de calificación puede ser (...)

Eivissa, ocho de abril del año dos mil diecinueve.–El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Pons Mir registrador/a de Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 3 a día ocho de abril del año dos mil diecinueve.»

III

Don I. M. P., en nombre y representación de la mercantil «Beachbox Hotelco, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2019 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primero.—La nota de calificación contra la que se interpone el presente recurso gubernativo consta de un único defecto relativo a la inscripción de la escritura presentada bajo el asiento 1216 del Diario 84: la existencia de dudas sobre la identidad de la finca que en el seno del procedimiento del art. 199 LH para la inscripción de la base gráfica alternativa a la catastral.

Como señala la propia Dirección General de los Registros y el Notariado (DGRN), el art. 199 LH, regula “las actuaciones 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” (RDGRN de 28 de marzo de 2019).

Que, de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 199.1 LH, “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”, que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado”. Y en caso de posible oposición del titular de una finca colindante a los que se haya notificado, “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”.

Segundo.—De acuerdo con ello la DGRN en diversas Resoluciones ha sistematizado los criterios a tener en cuenta para la inscripción de bases gráficas en el Registro a través del procedimiento del art. 199 LH:

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, “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”.

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” (RRDGRN de 30 de enero y 28 de marzo de 2019).

Teniendo en cuenta estos criterios, la calificación realizada por el registrador de Ibiza N.º 3, por la que suspende la inscripción de la base gráfica georreferenciada necesaria para la agrupación de las fincas registrales 7.938, 7.935 y 6529 del término de San Juan Bautista pertenecientes a dicho Registro no es correcta, puesto que el fundamento único en el que basa dicha calificación negativa es la existencia de unas alegaciones de quien no es titular colindante, ni ha sido notificado, ni puede intervenir y por tanto no deben siquiera tomarse en cuenta las dudas que dichas alegaciones le plantean.

Efectivamente, de acuerdo con la doctrina señalada de la DGRN, el registrador en este caso no se basa en ninguno de los supuestos que la legislación le permite poder negar la inscripción de la base gráfica, porque las dudas que dice que se le plantean al registrador; ni se refieren a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita, ni coinciden o invaden dominio público, ni se produce una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas –porque el que presenta unas alegaciones fuera del procedimiento no es colindante–, ni por último se alega por el registrador que pueda encubrirse un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Tercero.–Como queda claro en la nota de calificación por manifestación expresa del registrador y resulta también de la documentación aportada, “Dirdari, S.L.”, no es titular de ninguna finca registral colindante ni resulta tampoco colindante según el Catastro de ninguna de las fincas que se pretenden agrupar. Así lo reconoce la propia Sociedad que presentó las alegaciones según recoge la nota de calificación de su escrito en el “que se hacen una serie de alegaciones a efectos de acreditar que la finca es colindante con la 3749 de San Juan”, –que no es ninguna de las que se agrupan– y el Registrador en su nota al afirmar claramente que “Ciertamente “Dirdari, S.L.”, no es colindante registral ni catastral con la finca 7938 de San Juan”.

De la escritura calificada, de las notas simples a ella incorporada y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas resulta claramente que “Dirdari, S.L.”, no es colindante con ninguna de las fincas que se pretenden agrupar.

Sin embargo en todo momento, en la regulación del procedimiento del artículo 199 LH, tanto la ley como la DGRN en las Resoluciones y Circulares emitidas para su mejor comprensión, hablan de la notificación y posible oposición por quien sea: o titular del dominio de la finca registral (si no ha sido promotor del expediente) o titular de las fincas colindantes registrales afectadas (art. 199.1 LH), o bien, si se trata de una base gráfica alternativa (art. 199.2 LH), que se notificará a los titulares catastrales colindantes afectados. Esto es, que supone un requisito imprescindible para la intervención y la posible oposición en el procedimiento el ser titular colindante registral o catastral. Así esta exigencia de que se trate de titular de finca registral colindante resulta del artículo 199.1 LH al afirmar en su párrafo 2.º: “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada (...) así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”. En el mismo párrafo habla de cuando “las fincas

colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal” y que “no será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos (...)”.

En el párrafo 4.º del mismo art. afirma “(...) 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”. y en el párrafo 5 que “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas”.

Como hemos visto para el caso de aportación representación gráfica georreferenciada alternativa, el procedimiento sería el mismo que el señalado en el art. 199.1, pero con la particularidad del art. 199.2 LH que afirma que “además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados”.

Cuarto.—La exigencia de notificar a los titulares registrales de las fincas colindantes en el caso de que se parta de una base gráfica alternativa a la catastral, la necesidad de que esa notificación se realice a los colindantes catastrales, se explica por la necesidad de evitar que puedan lesionarse sus derechos y que se produzcan situaciones de indefensión por el acceso al Registro de situaciones litigiosas o dobles inmatriculaciones, aunque sean de carácter parcial. En este sentido, la Resolución de 5 de marzo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado recordó que “la participación de los titulares de predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar porque el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los [sic] fincas limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectividad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”. Sin duda hay que reconocer que la notificación a los colindantes es un trámite esencial en los procedimientos de acreditación de un exceso de cabida para evitar que se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes, pero no hay tal peligro si se trata de fincas que no son colindantes.

En ningún caso se prevé esa posibilidad de intervenir en los procedimientos de rectificación de cabida o inscripción de base gráfica para cualquier interesado u para otros titulares de fincas registrales o catastrales. Si el legislador hubiera querido esta posibilidad hubiera dado al registrador la posibilidad de fundar las dudas sobre la identidad de la finca en cualesquiera otras circunstancias, mediante una fórmula abierta o con referencia a otras circunstancias geográficas como el municipio. Como recuerda la DGRN en la Resolución de 21 de mayo de 2018, el registrador no puede denegar la inscripción pretendida por el promotor por el simple hecho de que se haya formulado oposición por el colindante, sino que ha de tomar su decisión y motivarla. Con mayor motivo no podrá denegar la inscripción si ni siquiera el que presenta las alegaciones ha sido notificado, ni puede intervenir en el procedimiento al no contemplarlo la ley por no ser colindante como ocurre en el presente caso.

La Ley señala en el art. 199 quienes son los posibles interesados en el procedimiento: el dueño o dueños de la finca, los titulares de las fincas registrales colindantes y en su caso los titulares catastrales colindantes si se trata de base gráfica alternativa a la catastral. El registrador no puede modificar el procedimiento dando entrada al mismo a quien la ley no prevé, puesto que entonces se estarían conculcando los derechos de los auténticos interesados. Como queda dicho, si el legislador hubiera querido ampliar quienes pueden intervenir en el procedimiento, bastaría con haber suprimido la referencia a los colindantes.

Pero es que no es ese el espíritu y finalidad de la ley, puesto que lo que se pretende con el procedimiento del artículo 199 es la inscripción de la base gráfica de la finca (en este caso con carácter obligatorio por llevarse a cabo una agrupación), y de acuerdo con ello los únicos a los que realmente puede perjudicar sería a los que resultan colindantes (en el Registro o en el Catastro), pues la fijación de las coordenadas georreferenciadas podría suponer una invasión de sus respectivas fincas. Pero si no resultan siquiera colindante no cabe perjuicio alguno ni por tanto la ley tenía interés en que intervinieran

en el procedimiento. No se puede pretender la paralización de una operación que es de modificación registral, en un supuesto en el que la inscripción de la base gráfica es obligatoria, dando entrada y aceptando las alegaciones de que no debe intervenir en el procedimiento.

En este mismo sentido cabe recordar que la nueva regulación del art. 199 LH se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, así como de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, “salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto”, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3. Por ello y con mayor motivo, no puede alterarse la configuración dada al procedimiento por la propia Ley y hacer intervenir a los no colindantes, y mucho menos denegar en base a alegaciones de quién no está previsto que intervenga en el mismo.

Afirmaba también la propia DGRN en Resolución de 21 de mayo de 2018 sobre la información al promotor de un expediente del contenido de las alegaciones efectuadas por un colindante, “que de dicha oposición se puede certificar e informar al promotor, pero sin abrir un nuevo trámite no previsto en la ley”. De igual modo, no es admisible que en el presente caso se cree un nuevo trámite en el procedimiento del art. 199 LH que sería dar intervención a todos aquellos que se consideren afectados por la inscripción de la base gráfica, aunque no sean colindantes. Además de ser totalmente inoperativo, implicaría la falta de protección de los derechos de quién pretende la inscripción registral en base al art. 199 LH, siguiendo el procedimiento marcado por la Ley.

Por su parte la propia DGRN, en todas las Resoluciones sobre esta materia se refiere en todo caso a la notificación a los titulares registrales colindantes o a los titulares colindantes catastrales –como no podía ser de otro modo pues es la dicción de la propia Ley–, y del mismo modo en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, afirma esa necesidad de que se trate de colindantes registrales (o catastrales conforme el art. 199.2 LH), quienes intervengan en el procedimiento del artículo 199: “las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiera, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso”.

No es admisible que se permita intervenir en el procedimiento a quien no es colindante en los términos señalados, y no lo es además porque el registro no puede proteger a quien no tiene su derecho inscrito y sí que debe prevalecer el principio de legitimación del artículo 38 LH, en cuanto a quien tiene su derecho inscrito convenientemente como es “Beachbox Hotelco, S.L.”.

Quinto.–La admisión de la calificación negativa del Registrador basándose en las alegaciones de “Dirdari, S.L.” quién no es colindante, ni registral ni catastral, supone no sujetarse a los trámites específicos previstos en el art. 199 LH, con la consiguiente inseguridad jurídica y falta de protección registral para quien tiene su derecho inscrito y pretende ajustar la descripción de la finca a la realidad física por los medios previstos en el ordenamiento. Pues se lleva a cabo no sólo de acuerdo a la publicidad registral y al contenido del Registro (en el que “Dirdari S.L.” no aparece como titular de ninguna finca colindante), sino de acuerdo con la información que resulta del Catastro (en el que tampoco figura como titular catastral colindante).

Mediante esta calificación se perjudica a quien ha cumplido en todo caso con lo exigido por la normativa hipotecaria y se pretende favorecer a quien no ha hecho uso de los medios que en su caso podría haber utilizado si fueran ciertas sus alegaciones, ya que en todo este tiempo transcurrido, “Dirdari, S.L.”, podría haber instado la modificación

del Catastro, de las inscripciones registrales correspondientes o podía haber llevado a cabo la inscripción de su respectiva base gráfica, y en todo caso dirigirse a los tribunales para reclamar el derecho que entiende que le asiste y solicitar las oportunas rectificaciones en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1.3 LH). En todo caso el Registro no puede proteger a quien no tiene su título, ni la descripción de la finca convenientemente inscrita y menos aún puede hacerlo a través de un procedimiento en el que no está previsto su intervención.

Sexto.—En todo caso, aun no siendo admisible que se suspenda la inscripción de la base gráfica por las alegaciones de quien no es colindante, tampoco funda convenientemente el registrador su calificación, puesto que se limita a reproducir los artículos 9 y 199 de la LH, y hacer unas afirmaciones generales y contradictorias, pues señala que de la documentación aportada puede resultar un posible “conflicto jurídico”, con posible invasión de fincas, con referencia a planos y documentos sobre “el origen de las fincas” (entendemos que anterior a la inscripción en el Registro), documentación que en ningún caso puede afectar a quien tiene su derecho inscrito en el Registro, sino que deberían resolverse —si procediese— en el ámbito de un procedimiento judicial para provocar la correspondiente modificación registral.

En este sentido la DGRN ha declarado en la Resolución de 12 de febrero de 2016, “que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación” (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas), sin que sea suficiente, “con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma” (Resoluciones de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 y de 20 de marzo de 2019).

Consideramos que la mera alegación de posibles conflictos jurídicos entre fincas, señaladas estas, de una manera genérica, no con identificación de número de finca o fincas registrales afectadas o con referencia a informes técnicos, sino a las alegaciones de quién ni siquiera es titular de fincas colindantes, no muestra los fundamentos suficientes para que pueda entenderse que el juicio de identidad de la finca plantea dudas al registrador.

Por último y con carácter incidental cabría destacar, además, que habiendo tenido esta parte recurrente acceso al escrito por el que “Dirdari, S.L.”, solicitaba la intervención en el procedimiento del art. 199, resulta que no se acredita la representación en la misma alegada y que habiendo consultado el Registro Mercantil no resulta inscrito apoderamiento alguno o cargo de administrador a favor de la persona física que comparece presentando el escrito de alegaciones. Por lo que el registrador de acuerdo con el art. 18 LH no debiera haberlo admitido, ya no sólo por no ser colindante, sino siquiera, tener la representación de quién alega, puesto que, dado que el poder se refiere a una sociedad mercantil, y no consta que esté inscrito en el Registro Mercantil, falta acreditar la legalidad y validez de su otorgamiento, es decir, acreditar que está otorgado por persona u órgano con facultades suficientes para ello.

Se adjunta además como Anexo 1 informe gráfico realizado por técnico sobre la base del Catastro para poner de manifiesto la falta de invasión de finca alguna y la no existencia de colindantes más allá de los señalados por el Catastro.»

IV

El registrador de la propiedad de Eivissa número 3 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 y 200 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de las fincas resultantes de unas operaciones de segregación y agrupación, rectificando, conforme a la misma, la superficie que constaba anteriormente en Registro.

El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción estimando la oposición de un colindante.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

3. En cuanto a la rectificación superficial, este Centro Directivo Respecto se ha pronunciado en numerosas ocasiones respecto de la constancia registral del exceso de cabida, atendiendo a su naturaleza y alcance.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. 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 curso de tales actuaciones, 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.

5. En relación a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de titular colindante por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse 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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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». Además, en cuanto a la identificación de cuál sea la concreta finca colindante según los archivos literarios del Registro, téngase en cuenta lo señalado en la letra c) del fundamento anterior. Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar la legitimación de quien pretende intervenir en el procedimiento, sin

que el recurso gubernativo pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria). A mayor abundamiento, respecto a la legitimación como representante, en el presente caso el registrador aclara en su informe que quien formuló las alegaciones aportó escritura de poder acreditativa de su condición de apoderado de la sociedad titular colindante.

6. Finalmente en lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de un colindante, acerca de una posible invasión de la finca de su propiedad, el cual aporta como documentación en apoyo de las mismas diversos planos, mediciones y documentación pública. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el caso de este expediente se efectúan alegaciones por quien afirma ser colindante, las cuales están sustentadas documentalmente y evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, motivo por el que la calificación debe confirmarse, sin perjuicio del derecho del interesado a acudir al procedimiento de deslinde (artículo 200 de la Ley Hipotecaria) o al juicio declarativo que corresponda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de agosto de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.