

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15780 *Resolución de 20 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por Teulamar, S.L., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, doña Miren Monforte Duart, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 13 de mayo de 2019, don J. V. B. M., en nombre y representación de Teulamar, S.L., solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 16.872 del término de Benissa, acompañando a la misma informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Benissa, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que esta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.»

La Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la representación gráfica alternativa georreferenciada sobre la finca registral 16872 de Benissa, solicitada en el documento objeto del asiento de presentación 1483 del

Diario 73, por los motivos que se indican en el acuerdo adoptado con fecha de hoy, y que se transcribe a continuación:

«Hechos:

I. Que con fecha catorce de mayo de dos mil veinte, y en base a la citada instancia presentada el día trece de mayo de dos mil veinte, bajo el asiento 1483 del Diario 73, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica alternativa sobre la finca registral 16872 de Benissa con código registral único 03029000134307, mediante la aportación del Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, con C.S.V.: (...) de fecha 18 de marzo de 2020.

II. Que con fecha catorce de mayo de dos mil veinte, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 LH a los posibles propietarios colindantes afectados, habiéndose formulado oposición por el siguiente:

Don K.R.: notificación que le fue entregada el nueve de julio de dos mil veinte a su representante Doña E.V.P. en el Registro de la Propiedad de Benissa; y durante el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha interpuesto una alegación, en la que expone lo siguiente:

“Que la configuración actual de ambas parcelas sobre el terreno, es la que ha existido desde hace más de veinte años, incluso treinta, y la modificación que se pretende altera dicha situación sobre el terreno, apropiándose de este modo el instante de la modificación, de parte de la parcela perteneciente al señor R., a la que deja sin su zona de acceso que ha tenido toda la vida, que ha poseído y forma parte de su propiedad, y dejándola son dicho acceso que se realizó por el primer adquirente de ambas parcelas –la 16872 y 9356–, K.W.R., en 1972”. “Curiosamente en la representación gráfica alternativa que se pretende, se ha dibujado la línea del linde en esta zona de acceso, conforme más les ha interesado, dejando fuera la zona de jardinera que bordea la rampa de acceso, y dibujando sólo la zona de rampa, haciendo así una línea quebrada y no recta, para conseguir esto: le dejo la jardinera al vecino, y me quedo yo la rampa de acceso.”

“Por todo ello solicito: Se tenga por presentado este escrito y documentos que se acompañan, y por formalizada oposición a la inscripción de la representación gráfica alternativa notificada, porque se está invadiendo la finca registral del señor R. con dicha alteración.”

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: Instancia de alegación; Plano topográfico y comparador de ortofotos de 1997, 2005 y 2017 donde se ve el acceso a la finca; y Poder de Representación Procesal.

III. A la vista de lo que resulta del Registro y de la alegación efectuada, la Registradora suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por una posible invasión de la finca colindante, la finca registral 9356, tal y como consta en la alegación efectuada expuesta anteriormente, con una posible invasión de la zona de acceso de la misma.

Fundamentos de Derecho:

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. Además, el apartado 2 prevé que 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.

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) de la Ley Hipotecaria “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”.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 1 de junio de 2017).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral” y que “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”.

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el supuesto de esta calificación, a la vista de la alegación efectuada, la Registradora suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por una posible invasión de la finca colindante, la finca registral 9356, tal y como consta en la alegación efectuada expuesta anteriormente, con una posible invasión de la zona de acceso de la misma. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto 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, y 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 su artículo 17.3.

Tiene señalado la Dirección General que “... es doctrina consolidada de este Centro Directivo que 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 (cfr. Resoluciones citadas en los 'Vistos')".

Por todo ello, no cabe inscribir la base gráfica alternativa aportada, por cuanto existen dudas fundadas acerca de una posible invasión de la parcela colindante propiedad de Don K.R.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Miren Monforte Duart, Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.
- 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.
- 3.º Prorrogar el asiento de presentación (...).

Benissa, 20 de agosto de dos mil veinte.–La Registradora de la Propiedad.–Fdo.: Doña Miren Monforte Duart».

III

Don J. V. B. M., en nombre y representación de Teulamar, S. L., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Consideraciones:

Si bien, es cierto que el colindante señor K.R., ha presentado oposición motivada con una medición firmada por su técnico, la información aportada resulta insuficiente para entender la correspondencia de la realidad física, con la registral de ambas fincas, contraviniendo en ese caso las descripciones registrales actuales.

Entrando en mayor detalle (se adjunta plano descriptivo de medición topográfica de ambas fincas, con indicación de las observaciones del técnico que las firma.) El plano del técnico del colindante opositor, indica una superficie de 1.408 m² superior a la superficie inscrita de 1.321 m² del señor K.R., representando ello un exceso de 87 m² a ubicar en la rampa de acceso, según la documentación presentada por el Sr. K.R. y que dejaría la finca de la mercantil Teulamar, S.L con un defecto de 87 m² de menos.

Por consiguiente, como consecuencia de dicha oposición la finca del colindante opositor resultaría con un exceso de 87 m² respecto de la cabina registral, mientras que la mercantil Teulamar, S.L., sufriría de un defecto de los mismos 87 m² generando así un injustificado perjuicio en cuanto a la finca de este interesado (la mercantil Teulamar, S.L.).

La mercantil Teulamar, S.L., no discute cuestiones relativas al acceso o a la posibilidad de constituir una servidumbre de paso por la rampa existente.

Por todo ello, solicitamos a la Sra. Registradora y si así lo estima oportuno, que atienda a las consideraciones técnicas aportadas por esta parte, y que refieren a la realidad física y registral de ambas fincas, requiriéndole de igual modo al opositor colindante que aporte la documentación técnica que resulte efectiva para la adecuada motivación de dicha oposición.

Y ratificándonos en la alternativa grafica aportada, solicitamos su inscripción».

IV

La registradora de la propiedad de Benissa, 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, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción, considerando la oposición expresa del titular de una finca colindante, que alega invasión de la finca de su titularidad concretamente en cuanto a una franja que constituye una rampa de acceso, aportando al efecto levantamiento topográfico, con coordenadas georreferenciadas y ortofotografías históricas y actuales del PNOA, todo ello en apoyo de sus alegaciones.

2. Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

3. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido levantamiento topográfico en el que se identifican las fincas colindantes, así como la franja de terreno en disputa, todo ello con coordenadas georreferenciadas, así como ortofotografías históricas del PNOA; documentos que ponen de manifiesto de forma evidente el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción

de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

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 expediente de 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).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.