

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20346 *Resolución de 22 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Fregenal de la Sierra, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Fregenal de la Sierra, don Luis Francisco Gentil Girón, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 23 de febrero de 2021 ante el notario de Fregenal de la Sierra, don Antonio José Galbis Peralvo, se acordaba la compraventa de la finca 830 de Segura de León y se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de dicha finca.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo calificación registral del precedente documento, que fue presentado telemáticamente el día veintitrés de febrero de dos mil veintiuno, suspendida la calificación por no acreditarse la liquidación del impuesto, conforme al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, aportada la copia autorizada en soporte papel el día veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, una vez liquidado el impuesto, e iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con fecha nueve de abril de dos mil veintiuno, y habiendo practicado la correspondiente anotación preventiva de suspensión por el plazo legal por imposibilidad y al amparo del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, al folio 199 del Tomo 761, libro 146, anotación letra C), con fecha diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, ha sido practicada con fecha de hoy la inscripción 11 de la finca 830 de Segura de León, Código Registral Único 06006000158677, al folio 199 del Tomo 761, libro 146 (...)

En cuanto a la solicitud de la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se pretende la coordinación con catastro de la finca, sin embargo se presentaron alegaciones mediante instancia firmada ante este registrador el día seis de mayo de dos mil veintiuno, por doña A. R. A. D. como propietaria de la finca con Referencia Catastral número 6724104QC1262S0001GA, sita en calle (...) de Segura de León, en las que pone de manifiesto que existe una habitación y un patio, los cuales están incluidos en el catastro de la finca en la que se pretende inscribir la representación gráfica, según informe técnico y habiendo examinado la finca se resuelve denegar la incorporación al folio real correspondiente a la finca de la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme al citado artículo 199, como consta en la certificación que se acompaña.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitado.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá instar, en el plazo de quince días desde su notificación, la calificación por el Registrador sustituto que corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el RD. 1039/ 2003 de 1 de agosto.

Contra esta calificación (...)

Fregenal de la Sierra, a diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno El registrador interino.–Fdo. Luis-Francisco Gentil Girón».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. M. L., interpuso recurso el día 27 de agosto de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

En fecha 23 de febrero de 2021, se otorgó escritura de compraventa de la finca registral 830 de Segura de León inscrita en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra, siendo la compradora doña. M. I. M. L., protocolo 140 del notario don Antonio Galbis Peralvo. Los comparecientes solicitaron la rectificación de la superficie conforme al art. 199 LH, dado que en el Registro consta una extensión superficial de 162,72 m2, cuando la realidad es que la finca cuenta con 208 m2, según certificación catastral descriptiva y gráfica que se adjuntó a la escritura. Se presentó el documento para su inscripción, entrada 174 de 2021 desde la Notaría del referido Notario.

Dado traslado a los colindantes, Dña. A. R. D. A., se opuso (no habiendo tenido esta parte oportunidad de comprobar las alegaciones de la oponente, ni el informe aportado con las mismas, hasta fechas recientes).

En fecha 28 de julio de 2021, desde el Registro de Fregenal de la Sierra, se remite a la Notaría calificación negativa de la solicitud de rectificación, sin más explicación que la que consta en la calificación que se acompaña al presente:

Se pretende la coordinación con catastro de la finca, sin embargo se presentaron alegaciones mediante instancia firmada ante este registrador el día seis de mayo de dos mil veintiuno, por doña A. R. A. D. como propietaria de la finca con Referencia Catastral número 6724104QC1262S0001GA, sita en calle (...) de Segura de León, en las que pone de manifiesto que existe una habitación y un patio, los cuales están incluidos en el catastro de la finca en la que se pretende inscribir la representación gráfica, según informe técnico y habiendo examinado la finca se resuelve denegar la incorporación al folio real correspondiente a la finca de la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme al citado artículo 199, como consta en la certificación que se acompaña.

Es decir, se basa toda la denegación en que la propietaria de la vivienda colindante, “pone de manifiesto que existe una habitación y un patio”. Esa es la única explicación dada a la denegación de la inscripción, no pudiendo considerarse dicha frase motivación, a los efectos requeridos por reiterada doctrina de la DGRN.

Solicitada copia del “informe”, presentado por la oponente (realmente, no se trata de informe, sino libre transcripción por arquitecto técnico de lo que su cliente le ha manifestado sin más, y sin comprobar de manera alguna la realidad de las simples manifestaciones), sorprendentemente se observa que el objeto de dicho informe es “reclamar una habitación y una porción de patio”. Es evidente que las supuestas titularidades de derechos de propiedad sobre una finca, no son objeto de reclamación a través del Registro de la Propiedad, sino a través de los Tribunales de Justicia.

Al que da la oponente, es que la inscripción registral de su finca es superior a la recogida en el catastro, pero en el propio “informe” reconoce, que se han producido sucesivas ventas de metros de huerto que corresponden a su finca, sin más detalle. Es decir, en ningún momento acredita la realidad de sus manifestaciones, ni explica, más allá de que “por problemas familiares, hace años se vieron obligados a tapiar su acceso” “y que el propietario de la vivienda medianera se apropió de ambos”. La sana crítica no puede apoyarse en tan estrambótica afirmación, luego en este caso, dicho sea con todos los respetos, se ha omitido “el prudente criterio”. Es decir, sólo ha habido un “antiguo propietario” en singular, que era el fallecido hermano de Dña. A. R. D. A. Ello consta en los libros Registrales que pueden ser objeto de examen por el Registrador para emitir su calificación. Igualmente consta, que D. A. falleció en el año 2007, transmitiéndose la vivienda a sus hijos herederos. Es decir, si fuesen ciertas las simples manifestaciones de la colindante, en los 14 años transcurridos desde que falleció su hermano, “antiguo propietario”, no ha reclamado en ningún momento lo que expone en la oposición. No obstante, la nota de calificación negativa se apoya sólo y exclusivamente en las torticeras afirmaciones de la oponente, excluyendo cualquier criterio razonable, y sin que se acompañe a dichas afirmaciones, una verdadera documentación acreditativa de la realidad de dichas afirmaciones (puesto que el autor del “informe”, se limita a transcribir lo que su cliente le relata), dado que la propia oponente reconoce que su finca ha sido objeto de segregaciones para venta de trozos de su huerto a terceros, sin mayor descripción de dichas segregaciones, lo cual explica la diferencia entre su superficie registral y catastral.

Igualmente, carece de sentido el plano aportado por la oponente pretendiendo una habitación y un trozo de patio. No sólo porque la habitación que pretende, cuanto menos, de forma abusiva y temeraria está tapiada por su medianería, sino porque, además, la constitución de la vivienda así conformada, carecería de toda lógica.

A mayor abundamiento, aun comprendiendo esta parte que el expediente del art. 199 LH, no puede convertirse en un procedimiento contencioso, esta parte hizo llegar al registro en fecha 27 de junio de 2021, copia testimoniada de los Autos 139/2001 del Juzgado de Primera Instancia de Fregenal de la Sierra, a través de los cuales se vislumbra la falsedad de las afirmaciones de la oponente, que actúa con absoluta mala fe, y pretende reclamar a través de una oposición a un expediente del 199 LH, lo que en un Juzgado se demostró no ser suyo. El hecho de que el procedimiento del art. 199 LH no prevea en su tramitación nuevos trámites de alegaciones, no impide que el Registrador, teniendo noticia de la realidad de los hechos, y de las falsedades de un oponente, no pueda tener en cuenta todos aquellos datos que tiene en su poder para poder realizar una calificación auténticamente motivada y conforme a derecho.

Fundamentos de Derecho

Resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). En el presente caso, en la calificación negativa, ni siquiera se refiere que se tengan dudas, y tampoco se motiva en qué consisten dichas dudas.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “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”.

En el presente caso, no se ha fundamentado la decisión, no se ha motivado, ni expuesto prudente criterio alguno. La mera oposición de quien no ha acreditado ser titular de derecho alguno sobre la finca objeto de inscripción, sin mayor aporte de prueba, (pues una transcripción por parte de tercero, por mucho que sea arquitecto técnico, de las interesadas manifestaciones de quien no tiene mayor intención que la de dañar, no puede considerarse prueba), ha sido suficiente para la denegación de la inscripción de la superficie real de la finca.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), 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. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

En el presente caso, la oposición no está fundamentada, por las razones ya expuestas, dado que, en realidad, las meras alegaciones, se han revestido con la forma de informe, siendo que dicho "informe", no contiene ningún argumento técnico, ni aporta documentación susceptible de apoyar sus argumentaciones, ni por supuesto, puede intentar reclamarse la titularidad de una habitación a través del procedimiento del art. 199 LH. En definitiva, al igual que en el caso examinado por la Resolución de fecha 21 de mayo de 2018, no existen razones por las que la oposición del titular colindante deba prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral. La decisión final del registrador, ha de estar suficientemente motivada y 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.

Resumiendo, es doctrina de la DGRN, que la resolución ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición de un colindante. No se ha especificado la causa concreta de la denegación, puesto que no se refiere en la calificación, si se sospecha de negocio traslativo, o invadido dominio público o invasión de finca colindante, y si así fuese, habría de haberse identificado la finca afectada y justificar la causa por la que se supone la invasión. La mera oposición de un colindante, no fundamenta por sí sola, la denegación de la inscripción, que es precisamente lo que ha ocurrido en este supuesto, aun habiéndose demostrado mala fe de la oponente».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Fregenal de la Sierra 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 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado a las que se acompaña informe técnico.

La interesada recurre alegando, en síntesis, que la calificación no se encuentra debidamente fundamentada y que existe un previo pronunciamiento judicial sobre una habitación que pretende apropiarse el titular colindante.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

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.

3. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio.

Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral 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.

No pueden estimarse las alegaciones de la recurrente relativas a que la cuestión está resuelta por los tribunales, ya que de los documentos aportados no resulta ningún pronunciamiento relativo a la delimitación gráfica georreferenciada de la finca. Tales documentos, por tanto, no hacen sino corroborar la existencia de una porción de terreno en litigio entre las fincas. A lo que cabe añadir, como indica el registrador en su informe, la falta de autenticidad de dichos documentos aportados (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Y sin que proceda, como pretende la 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 deslinde de fincas, 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 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, 22 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.