

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21742** *Resolución de 13 de diciembre de 2021, 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 interina de Ubrique, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la rectificación superficial y descriptiva y de la georreferenciación pretendida.*

En el recurso interpuesto por don J. A. V. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Ubrique, doña Carlota Rodríguez Núñez, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la rectificación superficial y descriptiva y de la georreferenciación pretendida.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por don J. A. V. B. se solicitaba la rectificación de cabida de una finca sita en Ubrique, que constaba inscrita con una superficie de 165 metros cuadrados, en base a certificado técnico con informe de validación gráfica alternativa, en el que se hacía constar que dicha finca tenía una superficie de 205,09 metros cuadrados.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ubrique, y tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Carlota Rodríguez Núñez, Registradora de la Propiedad interina del Registro de la Propiedad de Ubrique, previo examen y calificación del cumplimiento de los trámites establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la vista de las alegaciones formuladas por los colindantes Doña G. R. M., Doña L. H. G. y Don M. A. G. D. en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria antes referenciado, le comunico lo siguiente:

1) Se presenta instancia suscrita por Don J. A. V. B., solicitándose la rectificación de cabida de la finca sita en Calle (...) de Ubrique, que consta inscrita con una superficie de 165 metros cuadrados, en base a certificado técnico con informe de validación gráfica alternativa, en el que se hace constar que dicha finca tiene una superficie de 205,09 metros cuadrados, de los cuales 173,45 metros cuadrados son de parcela independiente, 11,70 metros cuadrados son de parcela compartida con el edificio sito en calle (...), y 19,94 metros cuadrados son de parcela compartida con el edificio sito en calle (...) Iniciados los trámites para la rectificación de cabida por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y notificados los interesados, se presenta dentro del plazo de los 20 días que establece el referido precepto, escrito de oposición y disconformidad por parte de tres de los colindantes, Don M. A. G. D., Doña G. R. M. y Doña L. H. R.

Don M. A. G. D. en dicho escrito hace constar que el señor V. intenta apropiarse de un patio que no le pertenece. Para ello aporta certificación catastral de la que resulta que el referido patio se incluye dentro de finca sita en calle (...) Se afirma además que «lo que se pretende por el señor V. es aprovechar la mención que se hace en sus escrituras

de un patio de 15 por 4 metros cuadrados, para apropiarse de un patio mancomunado entre propiedades. Si leemos detenidamente las escrituras parece mucha coincidencia que el patio mida exactamente lo mismo que la fachada. Y esa dicción literal lo que refleja es la existencia de un patio que estaba ubicado entre las propiedades que actualmente pertenecen al señor B. (fincas 537 y 4538 de Ubrique). Y lo que en sus inicios fue una bodega con patio y colgadizo, en el año 1975 se convirtió en un piso construido en planta baja con una superficie de 165 metros cuadrados, desapareciendo por tanto el patio.»

Efectivamente se comprueba por la registradora que suscribe, que lo que inicialmente fue un patio, resultó ocupado por la construcción que se ubica en la referida finca, y que hoy día aparece inscrita como una casa de dos plantas ocupando los 165 metros cuadrados de solar que constan inscritos «casa que antiguamente fue bodega con patio y colgadizo».

Añade el señor G. D., que el patio es un espacio mancomunado entre los vecinos, y que su titularidad resulta controvertida, existiendo «varios procedimientos judiciales abiertos contra todos los vecinos colindantes». Además, el señor B. ha entablado acción negatoria de servidumbre contra el señor G. en procedimiento 851/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Ubrique, resultando igualmente demandado otro de los vecinos en procedimiento 852/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Ubrique (se aportan decretos del Letrado de la Administración de Justicia de ambos procedimientos).

Finalmente hace constar que «una de las vecinas ha iniciado la tramitación para la rectificación de cabida de su finca, que ha sido paralizada igualmente en tanto no recaiga resolución judicial sobre la titularidad de este espacio de aprovechamiento común».

Se aporta igualmente informe suscrito por el técnico Don F. A. G. R., de 5 de marzo de 2021, presentado en juicio, en el que se hace constar que el señor V. y su esposa «vienen realizando excavaciones en los forjados sanitarios de las fincas con fachada a la calle (...) se ha producido ocupación de parte del subsuelo de las citadas fincas que ha provocado daños en las mismas».

En el mismo sentido se menciona el informe del arquitecto Don J. L. O. de 4 de diciembre de 2020. Entre sus conclusiones el señor G. R. afirma que el señor V. y su esposa «estarían adueñándose de algo que no les pertenece», ya que ni del Registro ni del Catastro resulta que el controvertido patio sea propiedad del señor V. Afirma el técnico que «de las notas simples de las fincas, propiedad del señor V., no resulta que el patio pertenezca a las mismas, ya que no aparece en su descripción, ni se incluye en su superficie ni linderos. Existen indicios de que aquel patio es un espacio mancomunado entre propiedades».

Doña G. R. M. en su escrito de oposición hace constar igualmente que el señor V. intenta apropiarse de un patio que no le pertenece. Dicha señora inició expediente para la rectificación de cabida de su finca, encontrándose con la oposición del señor V. alegando la existencia de un procedimiento judicial en tramitación. La señora G. afirma que «hay un procedimiento judicial abierto en el que estamos defendiéndonos de la pretensión de este vecino que pretende apropiarse de nuestra propiedad». Es el juicio ordinario 852/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Ubrique. «En dicho procedimiento alegamos falta de legitimación activa del actor al no ser propietario de ese pasillo (patio que pretende inscribir mediante este acto). Entre otros motivos, porque desde los inicios de la finca 835 era bodega con patio y colgadizo, pero posteriormente, según consta en la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca de fecha 31/07/1975, se convirtió en piso construido en planta baja con una superficie de 165 metros cuadrados, desapareciendo el patio. Y su pretensión ahora es buscar en los colindantes esos metros de patio que no son de su propiedad.»

Se hace mención igualmente a otro informe suscrito por el técnico Don F. A. G. R., de 5 de marzo de 2021, en el que se recoge las diferentes actuaciones que ha realizado el señor V. «llegando incluso a excavar en el subsuelo de las fincas colindantes». En dicho informe se reiteran las conclusiones anteriormente reseñadas de que existen

indicios de que el patio es un espacio mancomunado entre propiedades, y se añade «que existen serios indicios de que el señor V. y su esposa hayan efectuado obras en el subsuelo de la parcela sobre la que se levanta la vivienda de la calle (...) y hayan podido ocupar bajo la misma casi la totalidad de su superficie, con la consiguiente usurpación que se estaría produciendo, y constitución en encubierto de una propiedad horizontal de propiedades de una finca que pertenece en pleno dominio a la señora R.».

Se observan por tanto los siguientes defectos que impiden la práctica del asiento:

- 1) Existen dudas fundadas de invasión de finca colindante.

#### Fundamentos de Derecho

1) Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. De las alegaciones efectuadas y los documentos incorporados resulta claramente que la titularidad del mencionado patio no es pacífica, prueba de ello es la existencia de varios procedimientos judiciales que se encuentran aún pendientes de resolución. De la descripción de las fincas propiedad del señor V. B. que se hace en este Registro de la Propiedad en sus respectivos historiales registrales no puede afirmarse que el patio, con la extensión que el señor V. pretende inscribirlo, sea de su propiedad. Por el contrario, en la descripción más reciente de la finca, el patio desaparece, y se describe como una casa de dos plantas. Resultando esta cuestión controvertida, y encontrándose el litigio en sede judicial, se rechaza la inscripción del exceso de cabida, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, en tanto no se resuelva por los tribunales.

En Ubrique, a la fecha de la firma. La Registradora interina. Firmado: Carlota Rodríguez Núñez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlota Rodríguez Núñez registrador/a de Registro Propiedad de Olvera a día diecisiete de agosto de dos mil veintiuno».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. V. B. interpuso recurso el día 16 de septiembre de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) en tiempo y forma formulo el presente recurso contra la expresa resolución, con fundamento en las siguientes:

#### Alegaciones

Primera. La resolución realiza una exposición de hechos, comenzado por la instancia suscrita por el compareciente, que no se ajusta exactamente a la realidad.

El suscriptor solicitó al Registro de la Propiedad de Ubrique que se corrigiese la omisión del patio de la casa de la calle (...) de Ubrique, cometida con ocasión de llevarse a cabo la división por pisos, que dio lugar a la inscripción 5.ª de la registral 835, y ello para ajustar la descripción registral a la realidad física, como interesado en la misma, y con todo lo demás procedente.

Por lo que, es cierto como expresa la resolución recurrida, que se solicitó una rectificación de cabida, pero el certificado técnico con el informe de validación gráfica alternativa no expresa que «11,70 metros cuadrados son de parcela compartida con el edificio sito en la calle (...) y 19,94 metros cuadrados son de parcela compartida con el edificio de la calle (...)», como sin embargo indica la resolución recurrida, y no lo expresa, ni puede expresarlo, porque esas superficies son parte integrante de la finca sita en la calle (...) (registral 4537), y así consta en la realidad gráfica y física.

Según los títulos de propiedad y la historia registral del inmueble sito en la calle (...) y calle (...) (registral 835. Código de la finca registral 11005000174870) del que trae causa la actual finca registral 4537, y también la registral 4538, ambas, propiedad del

suscribiente, y que fueron aportado como documentos números 1 a 8, tiene la siguiente descripción registral

«Urbana.–Una casa bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma, situada en la calle (...), de la Villa de Ubrique, de un solo piso, que linda, por la derecha entrando con el egido, hoy casa de F. E. G.; izquierda, otra de Don J. y Don M. C. O., hoy de Don J. C. B. y Don J. C. R., y por la espalda con la calle (...), midiendo un área superficial de quince metros de fachada por ocho de fondo, y además el patio que consta también de una superficie de cuatro metros de latitud por quince de longitud».

Dicha finca era propiedad de Don R. C. O. (inscripción 1.<sup>a</sup>), el cual a su vez la adquirió, una mitad de Doña I. O. R., y la otra mitad de Don F. C. O.), y se transmitió por herencia a Don T. C. C., y a su madre Doña M. C. D.

Posteriormente Don T. C. C. y su citada madre la transmitieron, por venta, E. C. C. (inscripción 2.<sup>a</sup>).

Más adelante, Doña E. C. C. transmitió el inmueble a Don J. C. L. (inscripción 3.<sup>a</sup>).

El 30 de noviembre de 1964, Don J. C. L. vendió la citada finca a Don F. G. M. y Don M. C. C., que la compraron por mitad y proindiviso (inscripción 4.<sup>a</sup>). Así consta en el documento n.º 6 de la instancia.

Por escritura de 18-12-201974 [sic], los citados propietarios otorgaron escritura de división por pisos y extinción de comunidad, como consta en la inscripción 5.<sup>a</sup>, aportada como documento n.º 7 de la instancia.

Y fue con ocasión de esta escritura donde se omitió la referencia al patio que nos ocupa a pesar de su existencia en la realidad, y que en modo alguno desapareció como consecuencia de la construcción del edificio, como sin embargo ha interpretado erróneamente la Sra. Registradora en la resolución recurrida.

Por tales motivos, los contradictores no niegan la existencia del patio, sino que afirman, interesadamente, que es mancomunado, cuando en realidad no lo es, y no aportan títulos de propiedad ni documentación que permita tener acreditada esa afirmación.

Si se ponen en relación los sucesos títulos de propiedad de la finca registral 835 (Calle [...] y calle [...]), y la descripción registral histórica de esa finca, con la casa de la calle (...), que es la registral 2.067, y su descripción registral, que dice que es una casa de 25 m2, que se encuentra construida sobre un terreno de 25 m2, se comprueba que la misma linda al fondo casa bodega de la calle (...), perteneciente a los herederos de R.C. O.; o sea con la finca registral 835, hoy propiedad del suscribiente.

En los sucesivos títulos de propiedad reiteran que esa casa de la calle (...) linda al fondo con la finca registral 835, que es la casa bodega, de una sola planta, con patio y colgadizo de Don R. C. O.), o sea con la finca del suscribiente.

Así se comprueba de los documentos n.º 14 a 20 aportados con la instancia.

Por lo que el trozo de la finca del suscribiente que se encuentra a la espalda de la casa de la calle (...), y que mide 19,94 metros cuadrados según recoge la resolución recurrida en el apartado 1, no es compartido con el edificio de la calle (...), puesto que el edificio de la calle (...) (que tiene una superficie de 25 m2) linda -por el fondo- con la finca del suscribiente (antigua casa bodega, con patio y colgadizo, de Don R. C. O.), sino que es un terreno propio de la finca de mi mandante, con la que linda el edificio de la calle (...)

Y a la misma conclusión se llega respecto al otro colindante, de la calle (...), que es la finca registral 833 (Código Registral Único 11005000095380), que se describe, según su descripción registral, como:

Casa sita en la villa de Ubrique, en la calle (...) Consta de tres plantas. Cada planta tiene una superficie de treinta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados. El solar está enteramente ocupado por la edificación, tiene una superficie construida de treinta y tres metros y cincuenta decímetros, siendo la superficie total construida de cien metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda, izquierda entrando y fondo, con finca de Doña I. C. G. y derecha con la de Doña H. R. M.

Así consta en el documento n.º 22 de la instancia.

Doña I. C. G. era la anterior propietaria del (...), y a quien el suscribiente se lo adquirió, como consta en la inscripción 5.ª de la registral 2538, que fue aportada con la instancia.

Por lo que el trozo de la finca del suscribiente que se encuentra a la espalda de la casa de la calle (...) (que mide 11,70 metros cuadrados según recoge la resolución recurrida en el apartado 1) no es compartido con el edificio de la calle (...), puesto que el edificio de la calle (...) (que tiene una superficie de 33,50 m<sup>2</sup>) linda -por la izquierda entrando y fondo- con la finca de mi mandante, (...) que antiguamente fue bodega con patio y colgadizo) propiedad de doña I. C. G., que se lo vendió al suscribiente, como consta en la inscripción 5.ª de la registral 2538, que procede de la registral 835, sino que es un terreno propio de la finca de mi mandante, con la que linda el edificio de la calle (...)

Segunda. La disconformidad mostrada por los propietarios de la calle (...) es más aparente que real, pues sus títulos de propiedad y el historial registral de sus fincas no acreditan en absoluto que ostenten derecho de propiedad alguno sobre el trozo de terreno de la finca del suscribiente, que en concreto son 11,70 m<sup>2</sup> en la parte que colinda con el edificio sito en la calle (...) (el edificio tiene una superficie de 33,50 m<sup>2</sup>), y de 19,94 m<sup>2</sup> en la parte que colinda con el edificio de la calle (...) (que tiene una superficie de 25 m<sup>2</sup>).

Respecto al colindante Don M. A. G. D., titular de la casa sita en la calle (...), la situación ya ha sido resuelta anteriormente por el propio Registro de la Propiedad, siendo por tanto las conclusiones a que llega la resolución recurrida contradictorias con lo ya resuelto y con las propias descripciones registrales de las fincas.

Don M. A. G. D. es titular de la registral 11830, que es el elemento número 2 de la registral 4385.

Tanto en la descripción del edificio (registral 4385) como de los dos elementos que lo conforman (registrales 11829 y 11830) lindan; al fondo con patio de la vivienda sita en la calle (...), propiedad de comunidad de propietarios.

Se significa que se trata de un acto propio de reconocimiento expreso realizado por los propietarios de ese edificio, y que fue resuelto por la Sra. Registradora de la Propiedad en resolución de 19 de marzo de 2019 (asunto de referencia asiento 1124 del libro Diario 54, finca registral 4385), que fue aportada como documento n.º 14 de la instancia.

Esa resolución firme expresa que los promotores del procedimiento (se trataba de la declaración de obra nueva del edificio de la calle [...] hoy es titular el opositor Don M. A. G. R.), han accedido a las pretensiones de D. J. A. V. B., y modifican la descripción de la finca matriz, finca registral 4385 de Ubrique, y de los dos elementos que integran el régimen de propiedad horizontal constituido sobre la misma, fincas registrales 11829 y 11830 de Ubrique, que lindan al fondo con patio de vivienda sita en la calle (...) propiedad de la Comunidad de Propietarios.

Don M. A. G. D. es totalmente ajeno al presente asunto, puesto que, aunque sea colindante, el trozo de terreno que nos ocupa no forma parte de su finca, y así consta expresamente resuelto por la Sra. Registradora, que determinó que la registral 1830 linda a fondo con terreno (que denomina patio), y por lo tanto no forma parte de la finca de D. M. A. G.

Las alegaciones de Don M. A. G., que la resolución recurrida transcribe, y señalan que el suscribiente «intenta apropiarse de un patio que no le pertenece» y «para ello aporta una certificación catastral de la que resulta que el referido patio se incluye dentro de la finca de la calle (...)» son claramente contrarias (las afirmaciones y la certificación catastral que aporta) con la resolución de la Sra. Registradora de 19 de marzo de 2019 tantas veces citada, puesto que el edificio de la calle (...) carece de patio, y el que se encuentra al fondo, es un patio de la vivienda de la calle (...), propiedad de esa Comunidad de Propietarios.

Por ello, la finca registral de Don M. A. G., y el edificio al que pertenece, linda al fondo con el patio de la vivienda del suscribiente.

Don M. A. G. falta por tanto a la verdad, y se aprovecha de la discordancia actualmente existente del catastro con la realidad física y registral.

Obsérvese que con el documento n.º 14 de la instancia, el suscribiente aportó no solo la resolución de la Sra. Registradora de 9 de marzo de 2019 sino también la copia del resguardo del envío esa resolución que hizo el Registro de la Propiedad al Catastro, desconociendo esta parte el motivo por el cual el Registro no ha llevado a cabo el cambio, y por cuyo motivo el trozo de terreno aún figura en el Catastro como parte integrante del edificio de la calle (...), a pesar de que no lo es, según ha quedado acreditado.

El resto de las aleaciones del Sr. G. D. son afirmaciones interesadas carentes de trascendencia jurídica, desde el momento en que consta acreditado que el mismo, aunque colindante, no tiene interés directo en el asunto dado que no ostenta derecho de propiedad alguno sobre el trozo de terreno en cuestión, según resolución firme anterior del Registro de la Propiedad, y también se deduce del propio historial registral de su finca.

La resolución recurrida incurre en grave error cuando afirma que «Efectivamente se comprueba por la Registradora que suscribe, que lo que inicialmente fue un patio, resultó ocupado por la construcción que se ubica en la referida finca, y que hoy aparece inscrita como casa de dos plantas ocupando los 165 metros cuadrados de solar que constando inscrito 'casa que antiguamente fue bodega con patio y colgadizo».

Nada más lejos de la realidad, el llamado «patio» siempre ha existido y existe en la realidad, como ha sido comprobado por el Arquitecto D. M. C., cuyo certificado técnico con informe de validación gráfica ha sido aportado con la instancia. Y ese patio, en modo alguno fue ocupado por el edificio de dos plantas de la finca de mi mandante, sita en la calle (...), sino que se mantiene y existe en la realidad física, y así también en la registral, como se comprueba de la descripción y lindero s de la finca registral del Sr. G. D. (registral 11830), y del edificio en que se integra (registral 4385), del reconocimiento expreso de los anteriores titulares registrales de la finca del Sr. G. D., y de la resolución de la Sra. Registradora de 19 de marzo de 2019.

Por otra parte, la descripción registral de la antigua casa bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma (registral 835) dice que está situada en la calle (...), y linda por la espalda con la calle (...), y que mide un área superficial de quince metros de fachada por ocho de fondo, y además el patio que consta también de una superficie de cuatro metros de latitud por quince de longitud

Es decir, que la casa bodega con el colgadizo medían, según la descripción registral, 120 m<sup>2</sup> (15 x 8), y además hay que sumar la superficie del patio que, según la descripción registral, era de 60 m<sup>2</sup> (4 x 15), lo que suman 180 m<sup>2</sup>, lo que incide y pone de manifiesto el error cometido por la resolución recurrida cuando dice que el patio resultó ocupado por el edificio de la calle (...), que tan solo ocupa 165 m<sup>2</sup> del solar.

Pero es que nadie, ni los contradictores, discuten la realidad de la existencia de ese patio, como no podía ser de otro modo dado que existe en la realidad, y así se puso de manifiesto por las partes implicadas, propietarios de las casas de las calles (...), en el año 2019, y así fue reconocido por la propia Sra. Registradora en su resolución de 19 de marzo de 2019.

Tercera. Transcribe la resolución recurrida Doña G. R. hace constar que «hay un procedimiento judicial abierto en el que estamos defendiéndonos de la pretensión de este vecino que pretende apropiarse de nuestra propiedad. Es el juicio ordinario 852/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Ubrique»

Si para acreditar sus afirmaciones Doña G. R. ha aportado la demanda de ese proceso judicial, podrá constatarse que en ella el actor (el suscribiente) está ejercitando una acción negatoria de luces y vistas con relación a la vivienda de la calle (...), que tiene una superficie de 25 m<sup>2</sup> y linda al fondo con la casa bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma propiedad de D. R. C., o sea finca propiedad del suscribiente.

Y si Doña G. R., para acreditar sus afirmaciones, ha aportado la contestación a la demanda, se comprobará que no formula reconvenición, y por tanto no ejercita acciones

de dominio contra el suscribiente para reclamar derechos de propiedad sobre citado patio, por la simple razón de que sabe, y es consciente, que su casa tiene una superficie de 25 m<sup>2</sup>, linda al frente con la calle (...), a los lados con edificaciones, y al fondo con la antigua casa bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma, no puede sostener que es propietaria de la franja de terreno de 19,94 m<sup>2</sup> (que ocupa el patio de mi mandante en la colindancia con la finca de Doña G.) por cuanto que ello implicaría que la casa de Doña G. R. ocuparía una superficie de solar de tan solo 5,06 m<sup>2</sup> (25,00 m<sup>2</sup> - 19,94 m<sup>2</sup>) lo que no es cierto, y además imposible.

En consecuencia, se tratan de afirmaciones que carecen de relevancia jurídica, y en modo alguno desvirtúan las pruebas documentales aportadas con la instancia.

Cuarta. La resolución recurrida hace mención a las afirmaciones de D. F. A. G. R. en un informe sobre «excavaciones en los forjados sanitarios de las fincas con fachada a la calle (...), y ocupación del subsuelo», y que el suscribiente estaría adueñándose de algo que no le pertenece, ya que en el Registro y en el Catastro no resulta que el controvertido patio sea del suscribiente. La resolución destaca también las afirmaciones de ese técnico sobre que «de las notas simples de las fincas, propiedad del señor V. no resulta que el patio pertenezca a las mismas, ya que no aparece en su descripción, ni se incluye su superficie, ni linderos. Existen indicios de que ese patio es un espacio mancomunado entre propiedades».

Pues bien, sobre las apreciaciones que hace el técnico a las notas registrales, no es competencia de ese técnico sacar conclusiones jurídicas, como tampoco afirmar -como sin embargo hace- que en el Registro de la Propiedad no resulta que patio sea del suscribiente.

Realizar conclusiones jurídicas corresponde a otros técnicos, a la Sra. Registradora, y ahora a la DGRN.

Pues, en contra de lo que dice el perito, del Registro de la Propiedad se deduce que las fincas de la calle (...) son casas que lindan al fondo con la antigua bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma (registral 835), o sea de la calle (...) y calle (...) propiedad del suscribiente.

Esas casas de la calle (...) tampoco lindan con la casa de la calle (...), propiedad del Sr. G. D.

Según su descripción registral, la casa del Sr. G. R. no tiene patio, y linda al fondo con el patio perteneciente a mi mandante.

La afirmación del perito D. F. A. G. R. de que el suscribiente ha realizado excavaciones es total y absolutamente falsa. Ese «perito» no ha visitado nunca la finca de mi mandante, y a salvo de su interesada y falsa afirmación, no acredita -ni puede acreditar- esas «excavaciones».

En consecuencia, los elementos que la resolución recurrida resalta y sirven de fundamento para denegar la petición del suscribiente, carecen de suficiente rigor, no se ajustan a la realidad, y no tienen base jurídica suficiente para cuestionar los hechos y documentos que fundamentan la petición del suscribiente.

A mayor abundamiento, existen otros elementos probatorios de carácter documental, como son las notas registrales de otros colindantes, por ejemplo de la casa de la calle (...) (documento n.º 23 de la instancia) que ponen de manifiesto que las casas de la calle (...), y calle (...) lindan al fondo con la finca del suscribiente, con la consecuencia de que el espacio existente entre ellas no forma parte de aquellas fincas, sino de la finca del suscribiente, con las que lindan aquellas casas.

Quinta. En resumen:

1. El suscribiente es propietario y titular registral de los dos departamentos en que se dividió el edificio sito actualmente en la calle (...) de Ubrique (registrales 4538 y 4539), y que antes fue una casa bodega con patio y colgadizo perteneciente a la misma (registral 835).

Con ocasión de la división por pisos (inscripción 5.ª de la registral 835) se omitió involuntariamente la referencia al patio de aproximadamente unos quince metros por cuatro metros (señalado en la [sic] inscripciones 1.ª a 4.ª de la registral 835).

2. Ese patio linda con la casa actualmente sita en la calle (...) (registrales 11829 y 11.830), y así consta en las inscripciones registrales.

3. Ese patio linda con la casa actualmente sita en la calle (...) (registrales 2090 y 1455), y así consta en las inscripciones registrales que expresan que linda por el fondo con la casa de mi mandante.

4. Ese patio linda con la casa actualmente sita en la calle (...) (registral 833), y así consta en la inscripción registral que expresa que linda por el fondo con la casa de mi mandante.

5. Y ese patio también linda con la casa actualmente sita en la calle (...) (registral 2.067), y así consta en la descripción registral que expresa que linda por el fondo con la finca de mi mandante.

Por lo tanto, consta inscrito ese «patio» en la registral 835, y figura en las descripciones registrales de todas las casas colindantes que lindan con la citada registral 835.

6.º- En la realidad física, ese patio existe, no ha sido ocupado con ocasión de la construcción del edificio llevado a cabo en el solar de la antigua bodega, y ese patio se encuentra incorporado a la planta baja del edificio de la calle (...) y calle (...), propiedad de mi mandante.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Registros y del Notariado: Que por presentado este escrito, lo admita, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la resolución del titular del Registro de la Propiedad de Ubrique, de fecha 17 de agosto de 2021 recaída en el expediente asunto de referencia: asiento 1.362 del libro Diario 56. Finca 835 de Ubrique, código registral único 1100500074870 y, previos los trámites de rigor, se dicte en su día resolución por la que estimando el recurso, se acceda a la petición del suscribiente y se corrija la omisión del «patio» de la casa de la calle (...) de Ubrique, cometida con ocasión de llevarse a cabo la división por pisos, que dio lugar a la inscripción 5.ª de la registral 835, y con ellos ajustar la descripción registral a la realidad física, como interesado en la misma, y con todo lo demás procedente».

#### IV

La registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 198, y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 2019 y anteriores y posteriores concordantes con ella.

1. Mediante instancia se solicita la rectificación de cabida y georreferenciación de una finca registral que consta inscrita con una superficie de 165 metros cuadrados, totalmente ocupados por una edificación declarada de dos plantas, dividida horizontalmente. El promotor, aporta certificado técnico con informe de validación gráfica alternativa, en el que se hace constar que dicha finca tiene una superficie de 205,09 metros cuadrados, entre los cuales se incluye la superficie de un patio trasero a la edificación que no consta en la descripción registral.

Catastralmente, el patio en cuestión no forma parte del inmueble catastral del promotor, sino de otro colindante. Y registralmente, la finca inicialmente se describía como «casa que antiguamente fue bodega con patio y colgadizo», pero la nota de calificación negativa expresa que «se comprueba por la Registradora que suscribe, que lo que inicialmente fue un patio, resultó ocupado por la construcción que se ubica en la referida finca, y que hoy día aparece inscrita como una casa de dos plantas ocupando los 165 metros cuadrados de solar».



Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formula oposición expresa por parte de tres titulares registrales de fincas colindantes notificados, aportando informes técnicos y documentación gráfica, alegando que dicho patio no es propiedad exclusiva del promotor, sino compartido o mancomunado con los colindantes.

Y la registradora deniega la rectificación pretendida ahora porque aprecia que existen dudas fundadas de invasión de finca colindante, dado que «de las alegaciones efectuadas y los documentos incorporados resulta claramente que la titularidad del mencionado patio no es pacífica, prueba de ello es la existencia de varios procedimientos judiciales que se encuentran aún pendientes de resolución. De la descripción de las fincas propiedad del señor V. B. que se hace en este Registro de la Propiedad (...) no puede afirmarse que el patio, con la extensión que el señor V. pretende inscribirlo, sea de su propiedad. Por el contrario, en la descripción más reciente de la finca, el patio desaparece, y se describe como una casa de dos plantas. Resultando esta cuestión controvertida, y encontrándose el litigio en sede judicial, se rechaza la inscripción del exceso de cabida, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, en tanto no se resuelva por los tribunales».

El promotor del expediente recurre alegando, en resumen, que «con ocasión de la división por pisos (inscripción 5.ª de la registral 835) se omitió involuntariamente la referencia al patio de aproximadamente unos quince metros por cuatros metros (señalado en las inscripciones 1.ª a 4.ª de la registral 835). Pero que (...) en la realidad física, ese patio existe, no ha sido ocupado con ocasión de la construcción del edificio llevado a cabo en el solar de la antigua bodega, y ese patio se encuentra incorporado a la planta baja del edificio (...) propiedad de mi mandante».

También alega que en las descripciones registrales de las fincas de los colindantes opositores no se incluye patio alguno, y que uno de estos colindantes «falta a la verdad, y se aprovecha de la discordancia actualmente existente del catastro con la realidad física y registral».

2. 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.

3. En el presente caso, concurren una serie de circunstancias, puestas de manifiesto en la nota de calificación recurrida, tales como las siguientes:

Consta la oposición en plazo, expresa, motivada, y con documentación técnica y gráfica, de varios colindantes, que no son meros titulares catastrales de inmuebles catastrales afectados por la georreferenciación alternativa que se pretende inscribir, sino que ostentan la condición de ser titulares de fincas registrales colindantes, y que sostienen que esa zona de patio no es de pertenencia exclusiva del promotor, sino común o mancomunado. Se alude en sus escritos de oposición a la existencia de controversia judicial al respecto.

Por todo ello, se comprueba que las dudas que opone la registradora, cuando acaba señalado que «resultando esta cuestión controvertida, y encontrándose el litigio en sede judicial, se rechaza la inscripción del exceso de cabida, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, en tanto no se resuelva por los tribunales», son dudas que están suficientemente motivadas y fundadas en criterios objetivos y razonados, como exige la doctrina de este Centro Directivo, por lo que procede confirmar su nota de calificación.

Para la resolución de este conflicto deberán acudir al correspondiente órgano judicial, sin perjuicio de poder solventarse también dicha controversia mediante un procedimiento de conciliación, conforme al artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, a elección de los interesados

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.