

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7293 *Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por doña M. N. S. E., doña L. I. H. E. y doña E. y don M. H. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita con fecha 3 de agosto de 2022, doña M. N. S. E., don M. H. G., doña L. I. H. E. y doña E. H. G. solicitaban expresamente la inscripción de la representación gráfica alternativa a Catastro de la finca registral número 8.201 de San Bartolomé, con código registral único 35016000342602, en unión de certificación técnica descriptiva de representación gráfica alternativa expedida el día 11 de julio de 2022, por don R. L. G., ingeniero técnico en Topografía, e informe de validación gráfica de fecha 21 de febrero de 2022.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certifico que, previa calificación jurídica del documento reseñado, en unión de Certificación técnica descriptiva de representación gráfica alternativa, expedida el día once de Julio de dos mil veintidós, por Don R. L. G., Ingeniero técnico en Topografía, colegiado (...) por el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía; e Informe de Validación Gráfica de fecha 21 de febrero de 2.022; y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Por el antedicho documento, Doña N. S. E., Don M. H. G., Doña L. I. H. E. y Doña E. H. H., solicitan expresamente la inscripción de la representación gráfica alternativa a Catastro de la finca 8.201 de San Bartolomé, con Código Registral Único 35016000342602.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio

legal de calificación por el registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionario públicos en el ejercicio de sus competencias”.

El documento calificado adolece del siguiente defecto que se estima subsanable: No puede procederse a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada, toda vez fue una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria surgen dudas sobre la correspondencia entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la finca inscrita; y ello en base a los siguientes motivos: a la vista auxiliar del programa para el tratamiento de bases gráficas, se observa entre otras, como posible finca afectada, entre otras, la registral 8.024 de San Bartolomé. Si bien la inscripción de la representación gráfica propuesta para la finca 8.201 de San Bartolomé, no implicaría modificación alguna de la descripción registral de la citada finca registral afectada, sí que podría condicionar la inscripción de la representación gráfica de la misma al quedar determinado gráficamente el lindero común. b) [sic] los titulares de la indicada finca registral afectada, han presentado alegaciones, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica alternativa a catastro propuesta para la finca 8.201 de San Bartolomé, por entender que se superpone físicamente con la finca de su propiedad, basando sus alegaciones en la propia información gráfica en que se pretende fundamentar la inscripción, información gráfica de las parcelas catastrales existentes en dicha zona y levantamiento topográfico que corresponde a la finca 8,024 de San Bartolomé. Se evidencia por tanto que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribir.

Es reiterada y consolidada la siguiente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecarla; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de Impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Así entre otras muchas las Resoluciones de 3 de enero de 2020, 15 de enero de 2020, 17 de enero de 2020, 21 de enero de 2020, 11 de febrero de 2020, 18 de febrero de 2020, 10 de agosto de 2020, 16 de septiembre de 2020, 21 de septiembre de 2020, 24 de septiembre de 2020, 30 de septiembre de 2020, 8 de octubre de 2020, 20 de octubre de 2020, 30 de octubre de 2020 o 26 de noviembre de 2020.

Téngase en cuenta también en cuanto a la oposición de colindantes -entre otras- las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018, 27 de septiembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 15 de febrero de 2019, 5 de marzo de 2019, 5 de junio de 2019, 24 de julio de 2019, 17 de enero de 2020, 11 de marzo de 2020 o 1 de junio de 2020. En concreto, la Resolución de 6 de agosto de 2029 declara que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse; del mismo modo conforme a las

Resoluciones de 10 de agosto de 2020, 21 de noviembre de 2020 o 26 de noviembre de 2020 están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Puede no obstante el Interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, Y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42,9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. El plazo de 15 días se computará desde la fecha de la Inscripción, en su caso, del título previo, o desde la cancelación por caducidad de su asiento de presentación.

La presente calificación podrá (...)

El registrador Antonio Díaz Marquina Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina registrador/a de Registro Mercantil de Arrecife a día ocho de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. N. S. E., doña L. I. H. E. y doña E. y don M. H. G. interpusieron recurso el día 2 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«- En la descripción de nuestra finca 8201 con código registral 35016000342602 (...) se indica que "Linda: Oeste, entrada de la casa y camino". Se trata del único acceso a la finca 8.201 desde el camino, actualmente denominada calle (...)

- Según la información en la notificación de defecto, "los titulares de la finca 8024 han presentado alegaciones oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica alternativa a catastro propuesta para la finca 8.201 de San Bartolomé, por entender que se superpone físicamente con la finca de su propiedad". Esta información nos da a entender que ha habido un error por el que la propiedad vecina considera una parte de nuestra propiedad como suya. Esta superficie coincide con nuestro único acceso a la finca, generando una situación muy grave.

Por lo expuesto,

- Presentamos Recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado a la calificación recibida.

- Suplicamos, por favor, que estudien el caso y busquen el error que ha generado esta grave situación, y nos indiquen, en caso necesario, qué información adicional necesitan para resolverlo.»

IV

El registrador de la Propiedad 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 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 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, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 8.201 de San Bartolomé, con su consiguiente rectificación de superficie, mediante instancia privada, se suspende la inscripción solicitada por las alegaciones efectuadas por un colindante, que entiende que la georreferenciación presentada invade parcialmente la finca de su propiedad, la registral 8.204 de San Bartolomé.

2. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que la georreferenciación presentada no puede inscribirse, a juicio del registrador y si ha de modificarse o rectificarse, ya no es la misma georreferenciación presentada si no otra que requiere de nueva tramitación, por lo que procede es la denegación y no la subsanación, pues no cabe subsanación de georreferenciación, sino presentación de una distinta.

3. Para resolver el presente recurso, debe partirse de la descripción de la finca registral 8.201 de San Bartolomé, que resulta del Registro, la cual se describe como: «Rústica, casa de planta baja situada en (...), compuesta de cuatro huecos, planta, era y aljibe, enclavada en un terreno del término municipal de San Bartolomé, de tres celemines o treinta y cuatro áreas, veintiséis centiáreas, que linda: Este con herederos de F. R. B. y M. E. O., Norte con herederos de M. P. G., Oeste, entrada de la casa y camino y Sur herederos de M. P. G. y L. R. M». Así se describe la finca desde su inscripción 1.^a

En el informe de validación realizado por el técnico citado, se afirma que la finca registral 8.201 del término municipal de San Bartolomé se corresponde con las parcelas catastrales con referencia: 002400500FT31A0001Z0 y parte de las parcelas catastrales 35019A002007600000AX y 35019A002008040000AY/1SU, si bien se encuentra ocupando parte de la parcela 35019A00205790000AB, por lo que ante dicha situación se realiza la georreferenciación alternativa a la catastral, para adaptarla a la descripción registral y completar la descripción de la finca.

La georreferenciación alternativa aportada difiere en mucho de la resultante del Catastro, y aparentemente, también de la realidad física resultante de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, invadiendo parcelas catastrales colindantes, uno de cuyos titulares se opone a la inscripción.

La finca registral 8.204 de San Bartolomé, de 1.191,50 metros cuadrados, según Registro, donde se describe como: «Casa sita en el Caserío (...) del término municipal de San Bartolomé, compuesta de dos habitaciones de superficie aproximada 60 metros cuadrados. Está enclavada sobre un terreno de 191,50 metros cuadrados y linda todo: Norte con D. C., Este herederos de N. O., y Oeste con camino público».

Declaran los colindantes opositores notificados que se corresponde con la parcela con referencia catastral 35019A002008040000AY, que tiene 1.309 metros cuadrados según Catastro, se oponen a la inscripción de la georreferenciación, alegando que la georreferenciación propuesta invade por la parte sur la finca registral de su propiedad.

Aportan título de propiedad de su finca en la que se expresa que el lindero sur es don F. C., que se corresponde con la finca registral 3.219 de San Bartolomé, con referencia catastral 35019A002005790000AB, de cuya nota simple resulta que la misma linda por el norte con la finca registral 8.204, que pertenece a los opositores. También afirman los opositores: «Si las afirmaciones manifestadas de contrario fueran correctas, resultaría que por el lindero Norte de su finca debería lindar con la que es de mi propiedad, sin embargo linda con herederos de M. P. G., y por el lindero Sur de su finca, debería lindar con F. C., finca registral 3.219 de San Bartolomé, sin embargo linda con herederos de M. P. G., y L. R. M.».

4. Por tanto, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de una rectificación descriptiva, en nuestro caso, una georreferenciación, que implica una modificación de linderos, sin alteración de la superficie, 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.

En el presente caso, la georreferenciación a inscribir implica una modificación de linderos, que implica una alteración de la realidad física que resulta del folio registral, aunque dicha descripción literaria sea muy imprecisa.

5. Respecto a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador debe calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presentan alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada.

En el presente caso, las diferencias descriptivas existentes entre las fincas registrales implicadas y la realidad física que resulta del Catastro y de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, hace difícil que la georreferenciación alternativa aportada pueda inscribirse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria si no hay acuerdo con los titulares de las parcelas catastrales afectadas, uno de los cuales se opone, alegando una invasión por el lindero sur, que puede apreciarse en la calificación registral de la aplicación informática homologada. La alegación del recurrente relativa al lindero Oeste sobre el camino no se comprende, pues nada objeta el colindante opositor notificado, que alega una invasión por el lindero sur de su finca.

6. Las descripciones de las fincas son imprecisas, por ser meramente literarias. Dicha relativa imprecisión resulta de la fecha de inscripción de las fincas implicadas, todas ellas anteriores, en bastantes años, a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, resultando una descripción meramente literaria de cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas colindantes.

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria que hace difícil que pueda apreciarse la coherencia interna entre la misma y la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita, dada la inconsistencia de los linderos.

Ni con la instancia presentada ni con el escrito de recurso se disipa esa cierta imprecisión, que se refuerza con la oposición del colindante opositor notificado.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, al apreciar la evidencia de una más que posible invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199.

7. 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.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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».

8. 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.

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, que provoca la oposición del colindante, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produce esa invasión.

Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

9. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Ello determina la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que si la incorporación de la georreferenciación pretendida «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».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 27 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.