

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16521 *Resolución de 21 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Adra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio, previa segregación de finca y constitución de servidumbre.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. J. S., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Cortijo Doña Lola, S.L.», y don J. M. J. S., en nombre y representación de la mercantil «Familiares Joya Campoy 2015, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Adra, doña Ana María Rodríguez López, por la que suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio, previa segregación de finca y constitución de servidumbre.

Hechos

I

Se otorgó, el día 21 de junio de 2021, ante el notario de Almería, don Manuel Gallego Medina, con el número 1.314 de protocolo, una escritura de extinción de condominio previa segregación y constitución de servidumbre, así como escritura, de fecha 3 de noviembre de 2022, ante el referido notario, con el número 2.454 de protocolo, por la que se rectificaba la anterior en cuanto a la descripción de la matriz y resto de la finca objeto de modificación jurídica.

II

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Adra, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro bajo el número de entrada 3198/2022 y asiento de presentación 145/203 ha acordado no practicar las operaciones registrales solicitadas por apreciarse circunstancias impeditivas basada en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Primero: Con fecha siete de noviembre del año dos mil veintidós, a las once horas y diecisiete minutos, se ha presentado en persona en este Registro, por Don J. M. R. V., dos copias autorizadas de escritura de extinción de condominio, previa segregación de finca y constitución de servidumbre, autorizada en Almería ante su Notario, Don Manuel Gallego Medina, el día veintiuno de junio del año dos mil veintidós, número 1314 de su protocolo, acompañada de escritura de subsanación autorizada ante el mismo Notario y lugar, el día tres de noviembre de dos mil veintidós, número 1454 de su Protocolo, por la cual se rectifica la anterior en cuanto a la descripción de la matriz y resto de la finca objeto de modificación jurídica.

Segundo: En la referida escritura intervienen Doña M. P. J. S. y Don J. M. J. S., la primera en nombre y representación como administradora única de la mercantil "Cortijo

Doña Lola, S.L." y el segundo como administrador único en nombre y representación de la mercantil "Familiares Joya Campoy 2015, S.L", ambas dueñas de por mitades y en proindiviso de la finca registral 21.262 de Adra, la cual se describe, según Registro, de la forma que sigue:

Rústica: Trozo de tierra de riego, con un corral cueva dentro de sus linderos, situada en el Paraje (...), término de Adra, que ocupa una superficie de tres hectáreas, setenta y dos áreas, cuarenta y seis centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, la Carretera (...); Sur acequia real, separada por un camino servidumbre; Este, por la vertiente del cerro con lo de su hermana M.; y Oeste, (...), Naranjos y explanada y acequia que separa del jardín.

Tercero: Las entidades mercantiles, debidamente representadas, por la [sic] documento objeto de calificación, proceden a segregar la finca descrita, y no deseando seguir en la situación de indivisión extinguen la comunidad ordinaria existente entre ellos y se la adjudican de la siguiente manera:

– A la entidad mercantil "Cortijo Doña Lola, S.L la finca segregada que se describe del tenor siguiente: Finca rústica: Trozo de tierra de riego, con un corral cueva dentro de sus linderos, situada en el Paraje (...), término de Adra, que ocupa una superficie de dieciséis mil ochocientos sesenta y ocho metros con setenta y un decímetros cuadrados (16.868,71). Linda: norte la carretera (...) y solar con referencia catastral 2783201WF0628D0001HG de la mercantil "Mellado Materiales de Construcción, S.L", Sur finca matriz; Este, solar con referencia catastral 2783201WF0628D0001UG de "Alhóndiga La Unión, S.A" y parcela 857 del Polígono 33 de M. S. V.; y Oeste, Calle (...)

– A la entidad mercantil "Familiares Joya - Campoy 2015, S.L" la finca resto que se describe de la siguiente forma: Finca rústica: Trozo de tierra de riego, con un corral cueva dentro de sus linderos, situada en el Paraje (...), término de Adr [sic], que ocupa una superficie de veinte mil trescientos setenta y siete metros con setenta y nueve decímetros cuadrados (20.377,79). Linda: Norte, la Calle (...) y la finca segregada; Sur, acequia real, separada por un camino de servidumbre [sic], y parte de la parcela 174 del polígono 33; Este parcela 857 del polígono 33 de M. S. V. y; Oeste calle (...), parcela 858 del polígono 33 y resto de la parcela 125 del polígono 33.

Cuarto: A la referida escritura pública se incorpora la pertinente Licencia de parcelación del Ayuntamiento de Adra expedida por el Secretario de dicha entidad local con el Visto Bueno del Señor Alcalde así como el Informe elaborado por el Ingeniero Técnico Topográfico Don A. S. E., Colegiado (...) al que se incorporan planos de situación y descripción así como el correspondiente Informe de Validación Gráfica, de la porción segregada y el resto, con CSV (...) y (...), ambos con resultado negativo.

Quinto: Iniciado el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiendo sido notificado todos los colindantes registrales y catastrales, se ha formulado oposición resumidamente por parte de:

– Doña M. E. L. F., quien se remite al informe del técnico por ella contratada para la medición de su parcela 152 para la construcción de su invernadero, remitiéndose a éstas coordenadas que deja a nuestra disposición.

– Doña M. V. S., como heredera de M. S. V. como colindante registral afectada en su titularidad registral de la finca rústica 21.264/bis puesto que entienden que la representación gráfica georreferenciada ha incluido parte de dicha finca la cual tiene una cabida de 27.^a y 57 ca lindando la misma al norte con la acequia y jardín de la finca originaria y acequia particular que en parte cruza la finca.

– Don F. B. P., como titular registral colindante de la finca registral 41712 y finca registral 23.346 que lindan ambas al norte con acequia real y camino y, hoy supuestamente con la finca registral 21262, quien se opone por entender que no se adecúa dicha representación gráfica a la realidad puesto que hace desaparecer el

camino y acequia existentes realmente, incluyendo ambos dentro del perímetro de la citada finca. A tal efecto acompaña copia de escrituras y planos de medición de sus fincas registrales.

– Don F. B. B., como titular registral afectado de las fincas registrales 23.348 y 40674, quien formula oposición en el mismo sentido del anterior por hacer desaparecer dos linderos fijos, esto es, camino y acequia.

– Don G. C. F., como titular catastral de la parcela catastral 167 del polígono 33, quien, al igual que los anteriores, alega que en la representación gráfica pretendida hace desaparecer la acequia y el camino único de acceso a su finca.

– Don J. M. M. V., en nombre y representación de Mellado Materiales de Construcción, como colindante registral, quien señala que la finca de que son titulares linda en su integridad ahora con la calle denominada (...) Que igualmente en la parte sur de la finca, por parte de Cortijo Doña Lola, S.L, se procedió a eliminar un muro existente y delimitador de ambas fincas, invadiendo su propiedad en 60 cm con nueva construcción. Después de requerimiento procedió a su rectificación.

– Doña M. M. y M. C. V. S., como herederas de colindante registral, quienes manifiestan dada la descripción que consta en registro y en sus respectivas escrituras públicas, que dicha representación gráfica afecta y a las fincas registrales siguientes: 21414, 21415, 21.416 y 17.617 quienes entienden que mediante la presente representación gráfica se está invadiendo parte de zonas comunes que proceden de la matriz, destinados a zonas de servidumbres y zonas comunes, accesos a fincas, jardines, caminos y acequia.

Sexto: Sin embargo, consultado el historial registral de la finca registral 21.262 del término de Adra, se observa que si bien con la presente operación no se procede a la alteración de la cabida de dicha finca, sin embargo: existen dudas fundadas de que la presentación gráfica solicitada se corresponda con la finca registral 21.662 del término de Adra.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Señala el artículo 98.2 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 18 LH, que; El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Segundo: En particular tratándose de procedimientos de alteración de la descripción de superficie y/o linderos, de acuerdo con los artículos 9 y 10 Ley Hipotecaria, en relación con los artículo [sic] 9 LH y 51 RH, tras su redacción dada por la ley 13 / 2015:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público.

Como señala el art. 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".

Segundo: Además, según el art. 199.1.º párrafo 4.º LH: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Tercero: En interpretación de dichos preceptos, la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo 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".

En el presente caso, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 y consultado el historial registral y de bases gráficas, existen dudas de que dicha representación gráfica se corresponda con la finca registral. Dichas dudas se fundamentan especialmente en que:

– De una parte, consultados los asientos del Registro se observa que con el asiento 1289 / del Diario 202 de fecha cinco de julio del año dos mil veintidós se

pretendía la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca registral, si bien dicha escritura de fecha 21 de junio del año 2022 autorizada ante el Notario de Almería don Manuel Medina Gallego, fue retirada para otros usos por su presentante unos días más tarde para otros usos, lo cual pone de manifiesto que en, efecto, la cabida real de dicha finca es o resulta cuanto menos controvertida o no clara, siendo relevante en el presente caso que en junio del año dos mil veintidós afirmen que la finca tiene una cabida superior a la que con posterioridad renuncian alterar y deciden mantener.

– De otra parte, que la finca registral procede por división material de la finca registral del año mil novecientos setenta, fecha en la cual las fincas registrales accedían al Registros mediante una mera descripción literaria y sin la precisión geográfica con la que a día de hoy y gracias a la ley 13/2015 contamos y que, por tanto, en una descripción tan antigua pueden existir imprecisiones en cuanto a su descripción y cabida, y gráfica, lo cual podría diferir de la realidad existente o bien de antaño o bien actual.

– Por argumento mayor, del historial registral de la finca se observa que en su inscripción primera y segunda existe una descripción, por contrapartida, más extensa y pormenorizada que, en su inscripción tercera se hizo desaparecer. En la mencionada inscripción primera se hacía constar que “tiene un corral cueva dentro de sus linderos, que son: Norte la carretera (...), en una línea de ciento cuarenta metros, contados desde (...), hacia Levante; Levante, por los a vertiente del Cerro, con lo de su hermana Doña M.; Sur, acequia real, separada por un camino servidumbre que viene desde (...) y en parte cruza esta finca y, además, la parte de naranjos de la finca matriz, propia de los exponentes, proindiviso y la explanada de la casa cortijo, indivisa de los cinco y poniente (...) naranjos y explanada y acequia que separa del jardín.

– De dicha descripción resulta que sobre dicha finca o con dicha finca existían determinados elementos comunes y que, a su vez, existían una zona de acequia y camino. De una parte, por el lindero por el sur, se observa de la presentación gráfica aportada que dicha franja de terreno destinada a camino ha quedado totalmente incorporada en la porción resto y existen dudas sobre si realmente se respeta o no dicha acequia. A su vez sobre la incorporación de dicha acequia y camino se ha formulado oposición por sus colindantes catastrales.

– De otra parte, en lo relativo a la existencia de determinados elementos comunes, consultada la ubicación de la finca, esto es el Paraje (...), su descripción y linderos fijos (acequia, camino, carretera [...] y carretera [...]) y sus titulares registrales (Familiares S.) se podría llegar a la conclusión de que con dicha descripción gráfica se está afectando a parte de otras fincas registrales que aparecen en la misma ubicación geográfica y a nombre de herederos de una familia S. Concretamente, las dudas proceden aproximadamente de las fincas registrales 17.617 titularidad de don P., M., C., T. y D. S. V. situado en la zona de (...) sobre la cual existe una casa cortijo y de la cual se segregaron otras porciones, entre otras las fincas registrales 21414/Bis y 21.215 que se describen como “ parte de casa cortijo” en las cuales se habla de zonas de ensanches, almacenes, cuadras y dependencias...” que parecen compartir con la finca registral 21.262. Sobre este punto, además, sus titulares registrales formulan oposición y aportan copias de escrituras, planos, fotos de evolución de catastro y demás documentación archivada en este expediente.

Por lo expuesto:

Acuerdo:

Suspender la inscripción, conforme a los hechos y fundamentos de derecho anteriormente expuestos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación conforme los artículos 322 y 323 de la LH.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación desfavorable podrá: (...)

Adra, a 9 de marzo de 2023 La Registradora Fdo: Ana María Rodríguez López.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. J. S., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Cortijo Doña Lola, S.L.», y don J. M. J. S., en nombre y representación de la mercantil «Familiares Joya Campoy 2015, S.L.», interpusieron recurso el día 10 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.–(...)

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.–Artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.–Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, apartado séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Resolución de 7 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016.

Segundo.–Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la citada inscripción conforme a lo previsto en el artículo 199, limitándose la Sra. Registradora a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas.

Y es que antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas matriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Tercero.–Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Cuarto.—Pues bien, supuestamente para dicha suspensión de la calificación gráfica se infiere que dicha Registradora ha tenido en cuenta las alegaciones y/o oposiciones por parte de los siguientes linderos cuáles son:

1) M. E. L. F. a cuál sucintamente manifiesta que su parcela se encuentra perfectamente invernada aportando plano de la misma”. Se puede apreciar claramente que la representación gráfica interesada de la expresada finca 21.262 en nada afecta a la de la señora L. que de otro lado en nada se oponía a la representación gráfica si aquella no le afectaba cuál es el caso que nos ocupa.

2) Alegaciones de la señora V. S. la cuál entiende que le afecta en parte a la finca de las que es supuestamente heredera (registral 21264 bis) si se aprecia la finca cuya representación gráfica se interesa de la registral 21.262 no afecta en nada a la misma, sino que es lindera de aquella (...)

3) Respecto de las alegaciones del señor B. P., B. B. y C. F. como muy bien sabe dicha registradora las mismos quedaron vacuas al presentarse escritura de servidumbre en la que se hizo constar dicho camino y acequia presentada para su inscripción en dicho Registro por los propietarios firmantes y estos interesados.

4) Las alegaciones presentadas por el señor M. V. en nombre y representación de “Mellado Materiales de Construcción” no han de ser tenidas en cuenta de un lado por cuanto como consta en el historial de dicho Registro fueron nuestros familiares los que segregaron la finca hoy propiedad de dicha mercantil y la vendieron a la entidad “Mercoalmería S.A” y esta última la que se la vendió a “Mellado Materiales de Construcción”.

Si la finca que se segregó y se vendió a Mercoalmería no lindaba en su integridad a la calle (...) difícilmente aquella que fue adquirida por Mellado Materiales de Construcción a esta última puede lindar a dicha calle (...)

5) Y finalmente y las alegaciones vertidas por doña M. M. y M. C. V.S. igualmente caen sobre su propio pues la representación gráfica interesada tampoco afecta a las citadas fincas.

A este respecto acompañamos (...) escrituras de venta de la madre de la señora V. S. de la registral 21414 bis, así como nota simple de la finca registral 17617 sin perjuicio de que nuevamente nos remitimos al plano presentado (...) en el que claramente queda acreditado que la presentación gráfica pretendida de la finca 21262 en nada afecta a las fincas de las personas que han procedido a formular las citadas alegaciones.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se debe suspender la representación gráfica solicitada, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral.

Quinto.—Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la inscripción gráfica de la citada finca.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho [sic]

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: "...esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que 'aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: 'En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inscripción de la meritada finca 21262 de dicho Registro y lo demás que en derecho proceda.»

IV

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 32, 34, 35, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 9 y 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 5 y 31 de mayo y 8 de noviembre de 2022 y 30 de marzo de 2023 y las en ellas citadas.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura de segregación y disolución de condominio en la que, tramitado el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiendo sido notificado todos los colindantes registrales y catastrales, se ha formulado oposición resumidamente por parte de:

«– Doña M. E. L. F., quien se remite al informe del técnico por ella contratada para la medición de su parcela 152 para la construcción de su invernadero, remitiéndose a éstas coordenadas que deja a nuestra disposición.

– Doña M. V. S., como heredera de M. S. V. como colindante registral afectada en su titularidad registral de la finca rústica 21.264/bis puesto que entienden que la representación gráfica georreferenciada ha incluido parte de dicha finca la cual tiene una cabida de 27.^a y 57 ca lindando la misma al norte con la acequia y jardín de la finca originaria y acequia particular que en parte cruza la finca.

– Don F. B. P., como titular registral colindante de la finca registral 41712 y finca registral 23.346 que lindan ambas al norte con acequia real y camino y, hoy supuestamente con la finca registral 21262, quien se opone por entender que no se

adecúa dicha representación gráfica a la realidad puesto que hace desaparecer el camino y acequia existentes realmente, incluyendo ambos dentro del perímetro de la citada finca. A tal efecto acompaña copia de escrituras y planos de medición de sus fincas registrales.

– Don F. B. B., como titular registral afectado de las fincas registrales 23.348 y 40674, quien formula oposición en el mismo sentido del anterior por hacer desaparecer dos linderos fijos, esto es, camino y acequia.

– Don G. C. F., como titular catastral de la parcela catastral 167 del polígono 33, quien, al igual que los anteriores, alega que en la representación gráfica pretendida hace desaparecer la acequia y el camino único de acceso a su finca.

– Don J. M. M. V., en nombre y representación de Mellado Materiales de Construcción, como colindante registral, quien señala que la finca de que son titulares linda en su integridad ahora con la calle denominada (...) Que igualmente en la parte sur de la finca, por parte de Cortijo Doña Lola, S.L, se procedió a eliminar un muro existente y delimitador de ambas fincas, invadiendo su propiedad en 60 cm con nueva construcción. Después de requerimiento procedió a su rectificación.

– Doña M. M. y M. C. V. S., como herederas de colindante registral, quienes manifiestan dada la descripción que consta en registro y en sus respectivas escrituras públicas, que dicha representación gráfica afecta y a las fincas registrales siguientes: 21414, 21415, 21.416 y 17.617 quienes entienden que mediante la presente representación gráfica se está invadiendo parte de zonas comunes que proceden de la matriz, destinados a zonas de servidumbres y zonas comunes, accesos a fincas, jardines, caminos y acequia».

La registradora suspende la inscripción por considerar que existen dudas de que dicha representación gráfica se corresponda con la finca registral. Dichas dudas las fundamenta así:

– De una parte, consultados los asientos del Registro se observa que con el asiento 1289 del Diario 202 de fecha 5 de julio de 2022 se pretendía la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca registral, si bien dicha escritura, de fecha 21 de junio del año 2022, autorizada ante el notario de Almería, don Manuel Medina Gallego, fue retirada para otros usos por su presentante unos días más tarde, lo cual pone de manifiesto que en, efecto, la cabida real de dicha finca es, o resulta cuanto menos, controvertida o no clara, siendo relevante en el presente caso que en junio del año 2022 afirmen que la finca tiene una cabida superior a la que con posterioridad renuncian alterar y deciden mantener.

«– De otra parte, que la finca registral procede por división material de la finca registral del año mil novecientos setenta, fecha en la cual las fincas registrales accedían al Registro mediante una mera descripción literaria y sin la precisión geográfica con la que a día de hoy y gracias a la ley 13/2015 contamos y que, por tanto, en una descripción tan antigua pueden existir imprecisiones en cuanto a su descripción y cabida, y gráfica, lo cual podría diferir de la realidad existente o bien de antaño o bien actual.

– Por argumento mayor, del historial registral de la finca se observa que en su inscripción primera y segunda existe una descripción, por contrapartida, más extensa y pormenorizada que, en su inscripción tercera se hizo desaparecer. En la mencionada inscripción primera se hacía constar que “tiene un corral cueva dentro de sus linderos, que son: Norte la carretera (...), en una línea de ciento cuarenta metros, contados desde (...), hacia Levante; Levante, por los a vertiente del Cerro, con lo de su hermana Doña M.; Sur, acequia real, separada por un camino servidumbre que viene desde (...) y en parte cruza esta finca y, además, la parte de naranjos de la finca matriz, propia de los exponentes, proindiviso y la explanada de la casa cortijo, indivisa de los cinco y poniente (...) naranjos y explanada y acequia que separa del jardín.

– De dicha descripción resulta que sobre dicha finca o con dicha finca existían determinados elementos comunes y que, a su vez, existían una zona de acequia y camino. De una parte, por el lindero por el sur, se observa de la presentación gráfica

aportada que dicha franja de terreno destinada a camino ha quedado totalmente incorporada en la porción resto y existen dudas sobre si realmente se respeta o no dicha acequia. A su vez sobre la incorporación de dicha acequia y camino se ha formulado oposición por sus colindantes catastrales.

– De otra parte, en lo relativo a la existencia de determinados elementos comunes, consultada la ubicación de la finca, esto es el Paraje (...), su descripción y linderos fijos (acequia, camino, carretera [...] y carretera [...]) y sus titulares registrales (Familiares S.) se podría llegar a la conclusión de que con dicha descripción gráfica se está afectando a parte de otras fincas registrales que aparecen en la misma ubicación geográfica y a nombre de herederos de una familia S. Concretamente, las dudas proceden aproximadamente de las fincas registrales 17.617 titularidad de don P., M., C., T. y D. S. V. situado en la zona de (...) sobre la cual existe una casa cortijo y de la cual se segregaron otras porciones, entre otras las fincas registrales 21414/Bis y 21.215 que se describen como “parte de casa cortijo” en las cuales se habla de zonas de ensanches, almacenes, cuadras y dependencias...” que parecen compartir con la finca registral 21.262. Sobre este punto, además, sus titulares registrales formulan oposición y aportan copias de escrituras, planos, fotos de evolución de catastro y demás documentación archivada en este expediente».

2. Para resolver el recurso, conviene reiterar, de nuevo, la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») respecto a la materia, la cual entiende que:

«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 esta Dirección General 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 del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales.

En el presente caso se trata de una finca registral que linda con varios linderos fijos:

«Linda: Norte, la Carretera (...); Sur acequia real, separada por un camino servidumbre; Este, por la vertiente del cerro con lo de su hermana M.; y Oeste, (...), Naranjos y explanada y acequia que separa del jardín», y que, según el título presentado, corresponde a parte de dos parcelas catastrales.

En el informe de validación gráfica aportado se comprueba la afectación a varias parcelas catastrales colindantes, y en el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria consta la oposición de varios de sus titulares, varios de ellos también titulares registrales o herederos de éstos, como resulta de los hechos expuestos. Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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.»

5. Resulta destacable que la oposición de dos de los colindantes se fundamenta en informe técnico y planos de medición contradictorios con la representación gráfica que se pretende inscribir. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

A esto se añade que las alegaciones de varios de los colindantes coinciden en que la representación gráfica no corresponde a la realidad puesto que hace desaparecer el camino y acequia existentes realmente, incluyendo ambos dentro del perímetro de la citada finca y esa alegación es coherente con la descripción resultante del Registro, de la que resulta la existencia de una acequia y un camino, cuya ubicación y delimitación resulta así contradictoria para los afectados.

En definitiva, las dudas de identidad que expone la registradora se consideran suficientemente fundadas para impedir la inscripción gráfica que se pretende, sin que proceda aquí hacer valoración alguna sobre la procedencia de cada una de las alegaciones que constan documentadas en el expediente.

6. En el presente caso, 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 pretenden los recurrentes, 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».

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, o proceder al correspondiente deslinde notarial.

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

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, 21 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.