

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17009 *Resolución de 3 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cieza n.º 3, por la que se califica negativamente la inscripción de una base gráfica catastral al aportarse alegaciones por el titular de una finca colindante y de una finca no colindante.*

En el recurso interpuesto doña Y. M. G. y don J. J. T. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cieza número 3, doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín, por la que se califica negativamente la inscripción de una base gráfica catastral al aportarse alegaciones por el titular de una finca colindante y de una finca no colindante.

Hechos

I

Se presentó el día 9 de diciembre de 2022 copia auténtica de escritura de subsanación otorgada el día 30 de noviembre de 2022 por el notario de Abarán, don Antonio Navarro Cremades, con el número 1.077 de protocolo, por la que complementaba y aclaraba la escritura de subsanación de otras anteriores de manifestación y adjudicación de herencia, compraventa y agrupación otorgada el día 24 de noviembre de 2021 ante el mismo notario, con el número 1.211 de protocolo. Concretamente, se agrupaban las fincas registrales número 13.902 y 24.506 de Abarán, junto con una finca no inmatriculada, describiendo la finca resultante de dicha agrupación como una finca rústica de una cabida de 5.363 metros cuadrados, dentro de la cual, y ocupando una superficie de 219 metros cuadrados, se encontraba construida una vivienda unifamiliar. Dicha finca quedaba identificada con las referencias catastrales 30002A020006310000KK de rústica y 30002A020006310001LL de urbana, acompañando la preceptivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coincidentes con la descripción de la finca contenida en la escritura de subsanación.

Tramitado el oportuno expediente, y notificados los titulares colindantes, se aportaba:

a) Escrito de alegaciones suscrito por don P. C. O., presentado el día 25 de enero de 2023, del que resultaba su oposición alegando que la base gráfica catastral aportada «invade un camino que existe hace muchos años que se encuentra fuera de los límites de la propiedad del promotor del expediente que viene siendo utilizado por todos los vecinos desde tiempo inmemorial».

b) Escrito de alegaciones suscrito por doña M. C. C., la cual no figuraba como titular colindante ni registral ni catastral, presentado el día 26 de enero de 2023, del que resultaba su oposición alegando que la base gráfica catastral aportada «invade un camino que existe desde hace muchos años que no es propiedad del promotor del expediente que viene siendo utilizado como acceso a su finca». Para justificar su oposición, acompañaba fotocopia de la escritura de segregación y compraventa otorgada día 16 de abril de 1994 ante el notario de Abarán, don Antonio Navarro Cremades, con el número 672 de protocolo, por la que los cónyuges don J. S. S. y doña L. C. C. adquirieron la propiedad de la finca registral número 18.814 de Abarán; escrito del que resultaban las coordenadas y plano de dicha finca, y fotocopia de la escritura de aclaración y reforma de vivienda otorgada ante el mismo notario, el día 25 de junio de 2004, con el número 1.463 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cieza número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 976 del Diario 115 presentado el 9 de diciembre de 2022.

Notario autorizante: Don Antonio Navarro Cremades.

N.º de Protocolo y fecha: 1.211/2021, de 24 de noviembre.

Hechos.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero.–El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento de coordinación de fincas, que es el que se ha iniciado en el presente caso a instancias del solicitante, y en su apartado 1 párrafo 4.º, en la tramitación del mismo 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 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.”

Después de haber iniciado el expediente registral previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria citando a los colindantes dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones, estas se formularon por los siguientes colindantes:

1.º Doña M. C. C.

La señora C. C., no figura como colindante registral ni catastral, ya que en ninguno de los linderos de las dos fincas registrales que son objeto de agrupación con otra no inscrita, aparece dicha señora o don J. S. S.; además, la parcela sobre la que indica dicha interesada que se encuentra su finca, está catastrada a favor de don A. M. G.; si bien, dada la alegación que expone se ha de tomar en consideración como colindante.

Dicha colindante presentó escrito de alegaciones que incluye:

- El mismo escrito en el que formula la alegación.
- Fotocopia de escritura de segregación y compra otorgada ante don Antonio Navarro Cremades el 16 de abril de 1.994, 672 de su protocolo por la que los cónyuges don J. S. S. y doña L. C. C. (también conocida como M. L., esta última que formula la alegación) adquieren la finca registral 18.814 de Abarán.
- Escrito en el que constan las coordenadas y planos de dicha finca registral.
- Fotocopia de escritura de aclaración y reformas de vivienda otorgada ante don Antonio Navarro Cremades, el 25 de junio de 2.004, 1.463 de su protocolo relativa a la finca antes referida (18.814)

Y, en dicha documentación, resumiendo, se alega:

Que la base gráfica que pretende acceder al registro invade un camino que existe hace muchos años que no es propiedad del promotor del expediente que viene siendo utilizado como acceso a su finca.

Y que, en conclusión, no debe inscribirse la base gráfica que ha motivado el expediente.

2.º Don P. C. O.

Dicho colindante presentó escrito de alegaciones que, incluye:

– El mismo escrito en el que formula la alegación.

Y en dicha documentación, resumiendo, se alega:

Que la base gráfica que pretende acceder al registro invade un camino que existe hace muchos años que se encuentra fuera de los límites de la propiedad del promotor del expediente que viene siendo utilizado por todos los vecinos desde tiempo inmemorial.

Examinada por la Registradora que suscribe las fincas registrales y sus linderos, la base gráfica georreferenciada catastral aportada por el promotor del expediente y la documentación aportada por quienes formulan la alegación, así como las parcelas catastrales correspondientes a las mismas, no es posible asegurar que la base gráfica que pretende acceder al registro no invada la finca registral de la alegante.

Se pretende la inscripción de la finca resultante de la agrupación de tres fincas, fincas registrales 24.506 y 13.902 de Abarán junto con otra parcial no inscrita. La finca 24.506 es la que contiene la edificación; la finca 13.902 linda, según registro, al norte, con carretera (...); al sur, con camino (...); este con camino y oeste, más del causante. La parcial no inscrita linda según escritura al este y al sur con parcela 631, finca registral 13.902 y al oeste, la parcela 353 de don A. J. C. O.

De la descripción de las fincas que consta en registro y en la presente escritura, así como por la ortofoto, resulta que la parcial no inscrita se encuentra al oeste de la parcela, la 13.902 al este junto con la 24.506 ubicándose en esta, la construcción.

De la descripción que figura en registro de la finca 13.902 resulta su colindancia al este con camino, si bien en la resultante de la agrupación se describe al este como colindante la parcela 39 del polígono 20 observándose de la ortofoto la inclusión de dicho camino en la parcela 631, es decir, la que pretende acceder al registro tras la agrupación.

La finca registral 18.814 de Abarán, finca de la que es titular registral la primera alegante, linda, según registro al oeste con J. M. B. (anterior titular registral de la finca 13.902) añadiendo en la descripción "camino vecinal por medio".

Por todo esto, de las descripciones indicadas se extrae la existencia de dicho camino y la no inclusión del mismo en ninguna finca en concreto, por lo que no se puede asegurar con certeza, que dicha base gráfica no invada trozos de terrenos no correspondientes a la misma.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada, de las alegaciones presentadas, y de lo aquí expuesto, resuelvo cerrar el expediente ya que existen dudas claramente fundadas acerca de la delimitación de las parcelas citadas, y lo procedente será que esto se resuelva por acuerdo de las partes o a través del correspondiente procedimiento de deslinde e investigación jurídica de la propiedad regulado en el artículo 200 ante Notario competente, no siendo el procedimiento registral previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria el adecuado para ello.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa (...)

Cieza, a 7 de marzo de 2023.–La registradora (firma ilegible). Fdo: Doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. M. G. y don J. J. T. G. interpusieron recurso el día 10 de abril de 2023 mediante escrito en el que indicaban lo siguiente:

«Que en fecha 7 de marzo de 2023, se dictó calificación del Registro de la Propiedad n.º Tres de Cieza, en la que se denegaba la inscripción registral de la base gráfica de la finca notarialmente agrupada, y por la que se cerraba el expediente de inscripción de las mismas.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sra. Registradora Doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 7 de marzo de 2023, en el procedimiento n.º 20/2023, en base a los siguientes:

Hechos.

Previo.–Son antecedentes previos los siguientes:

1.º) Mediante instancia presentada al Libro Diario el día 9 de diciembre de 2022, se presentó a inscripción la compraventa efectuada ante el notario de Abarán, Don Antonio Navarro Cremades, el día 24 de noviembre de 2021 (protocolo 1211/2021), subsanada por otra de fecha 30 de noviembre de 2022 (protocolo 1079), se solicita la inscripción de la representación gráfica y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a las fincas registrales 24.506, 13.902 y otra sin inmatricular del término de Abarán (...) Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad número Tres de Abarán [sic], es objeto de calificación negativa.

2.º) En la precedente instancia los solicitantes, como titulares de la finca registral agrupada, solicitábamos que se inscriba a nuestro favor dicha finca, para lo que acompañaba copia de la escritura de subsanación de otra anterior de: Subsanción, Agrupación y Manifestación y Adjudicación de Herencia; Compraventa y Agrupación. Dentro de la misma como documentos se acompañaba Certificación Catastral descriptiva y gráfica de dicha finca la cual tras la agrupación efectuada tenía una cabida de 5.363 m². Quedando catastrada como parcela 631 del polígono 20 con Referencia Catastral 30002A020006310000KK de rústica y 30002A020006310001LL de urbana.

3.º) La calificación de la Registradora indica y concluye: "Por todo esto, de las descripciones indicadas se extrae la existencia de dicho camino y la no inclusión del mismo en ninguna de finca en concreto, por lo que no se puede asegurar con certeza, que dicha base gráfica no invada trozos de terrenos no correspondientes a la misma".

4.º) 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 debe calificarse positivamente la inscripción que se pretende.

Primero.–Para fundamentar el presente recurso conviene indicar que el objeto en discordia es un camino existente en las fincas de los recurrentes. Pues mientras nosotros mantenemos que el camino es de nuestra propiedad, los alegantes indican que es un camino vecinal. Pues bien, de la documental obrante en el expediente se aprecia claramente que el camino existente en la actualidad se encuentra dentro de nuestra propiedad. Efectivamente, si observamos el certificado catastral aportado junto con la escritura de subsanación puede apreciarse que el mismo se encuentra dentro de nuestra propiedad.

Segundo.—Pero es que, si se observa detenidamente las alegaciones vertidas por los dos alegantes en el expediente, podemos observar que el primero no linda con el pretendido camino, ni tan siquiera con la finca 13.902 (donde se ubica el mismo), el segundo indica que se trata de un camino que usan los vecinos. En cualquiera de los dos casos, ningún alegante indica que dicho camino sea de su titularidad, ni siquiera que tengan servidumbre constituida a su favor, ni por supuesto que con la inscripción se invada su propiedad. Pues bien, si lo único que alegan es que usan el camino, ninguna titularidad dominical ostentan sobre dicho camino. Podría pensarse que el camino es público, sin embargo, no existe ninguna manifestación del Excelentísimo Ayuntamiento de Abarán, ni de la Comunidad Autónoma de Murcia, ni del Estado, que indique que el camino sea de titularidad pública. Consiguientemente, no cabe duda que dicho camino se encuentra dentro nuestra propiedad. Cuestión distinta es que, los mismos pretendan ostentar cualquier derecho de paso (servidumbre). Para reconocer dicho derecho, el procedimiento es distinto al que establece el artículo 199 de la LH. Consecuentemente, ha de procederse a la inscripción registral pretendida.

Tercero.—Tampoco existe ninguna base gráfica que contradiga la que se pretende inscribir. No existe constancia de ello en el expediente. La razón es sencilla, no existe ninguna base grafica en la realidad distinta a la aportada por nosotros. El hecho de que en una ortofoto aparezca un camino indica solo eso, que existe un camino, pero no que el mismo se encuentre en finca distinta a la nuestra (13.902), ni que no sea de nuestra titularidad. De hecho no se indica que el camino pertenezca a ninguno de los alegantes/ opositores a la inscripción.

Cuarto.—Pero es que, con anterioridad a la solicitud de inscripción de las fincas, se tramitó por nuestra parte un expediente ante el Catastro la base del catastro con la realidad de las fincas propiedad de los mismos, siendo lo cierto que, los ahora alegantes, no efectuaron ninguna alegación en contra de la confección de la misma. Y ahora, cuando se pretende inscribir la finca, conforme a los datos catastrales que son los reales, en el Registro de la Propiedad, indican que, aunque no son titulares del camino, se oponen a la inscripción. No tiene justificación su oposición y menos la calificación registral basada en dicha oposición.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inscripción de la finca agrupada que se pretende. Pues, en base a lo preceptuado en el artículo 199 de la LH, no concurre ningún motivo para denegar la inscripción instada. Careciendo de sentido las alegaciones efectuadas por los opositores a la inscripción. Así pues, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 cabe inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, siempre que sean precisas y que determinen la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con las reales. Caso que concurre en el presente caso, por lo que interesamos se proceda a revocar la calificación recurrida por otra que acuerde la inscripción de la finca agrupada.

Quinto.—(...)

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

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9, 10, 198, y 205, 327 de la Ley Hipotecaria.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 20 de abril de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una agrupación, junto con la base gráfica catastral aportada, previa tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Resulta del presente expediente el carácter controvertido de un camino que, conforme a las alegaciones aportadas resulta incluido en la base gráfica catastral, si bien los referidos escritos alegaciones se oponen a tal inclusión. Efectivamente, resulta de ambos escritos de alegaciones la utilización del mismo por «todos los vecinos desde tiempo inmemorial», sin contener manifestación alguna respecto de la titularidad del mismo.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista de los escritos de oposición formulados por un titular colindante y por un tercero no colindante conforme al anterior relato fáctico.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. 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 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, pretendida la inscripción de la agrupación junto con la base gráfica catastral de la finca de resultado y, tramitado el expediente, se presentan los escritos de oposición anteriormente citados.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

5. 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».

En el presente expediente, de los datos y documentos que obran en el mismo, resulta que las oposiciones formuladas se refieren de manera exclusiva un camino perfectamente delimitado, limitándose las oposiciones presentadas a alegar la «utilización del mismo por todos los vecinos», sin manifestación alguna respecto de su titularidad. Así, las alegaciones formuladas por don P. C. O. contienen simplemente tal manifestación sin acompañar principio probatorio alguno, y las alegaciones formuladas por doña M. C. C. tampoco contienen determinación alguna respecto de la titularidad del referido camino, acompañando el título de adquisición de la finca de su propiedad, registral 18.814, así como el plano de la misma, sin incluir la finca de su propiedad el camino en cuestión. Por tanto, sin manifestar ni acreditar su titularidad o la titularidad de un tercero del camino objeto de la controversia, limitan sus alegaciones a la utilización común del mismo.

Resulta también relevante que en la propia tramitación del expediente fue debidamente notificado el Ayuntamiento de Abarán en fecha 12 de diciembre de 2022, sin que haya formulado oposición a la incorporación de la base catastral pretendida.

Por tanto, el presente recurso debe ser estimado ya que la registradora recurrida fundamenta su calificación en unas simples manifestaciones relativas a la utilización del camino, cuestión fáctica que en nada se opone a la titularidad del mismo, titularidad respecto de la cual no se contiene manifestación alguna ni se aporta principio probatorio alguno que acredite su carácter controvertido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 3 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.