

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3181** *Resolución de 11 de enero de 2024, 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 La Orotava, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, 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.*

En el recurso interpuesto por doña N. M. A., Abogada, en nombre y representación de doña F. C. P. G. y don J. T. G. V., contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de La Orotava, don Sergio Saavedra Morales, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, 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 escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal, otorgada el día 15 de febrero de 2023 por doña F. C. P. G., don J. T. G. V. y doña A. G. R. ante la Notaria de San Cristóbal de La Laguna, doña Ana María Álvarez Lavers, con el número 372 de protocolo, se declaraba una obra nueva sobre la finca registral número 15.659 del término municipal de La Orotava, con código registral único 38008000354799, correspondiente con la parcela con referencia catastral número 38026A012001610000EB. Declarada la obra nueva, se dividía horizontalmente en dos elementos privativos, solicitándose la inscripción de la georreferenciación de la finca con la consiguiente rectificación de su superficie.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Orotava, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 del Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura pública.
Libro Entrada: 1157/2023.
Libro Diario: Asiento 3259, Diario 127.
Finca afectada: 38008000354799.
Parcelas catastrales afectadas: 38026A012001610000EB.

Calificación practicada por el Registrador que suscribe, en relación con el título que causó el asiento 3259 del Libro Diario 127, en relación a la inscripción de la base gráfica de la finca y la modificación de la superficie inscrita:

Hechos:

1. Se solicita conforme al artículo 199 de La Ley Hipotecaria la concordancia entre la cabida registral y la real de la finca número 15.659 del término municipal de La Orotava.

2. La finca consta inscrita con una superficie de 216 metros cuadrados y según se manifiesta en el título 305,50 metros cuadrados, aportándose para tal fin un certificado catastral descriptivo y gráfico con una superficie gráfica de 306 metros cuadrados.

3. Una vez iniciado el expediente se notifica a los colindantes registrales, Doña M. I. M. S. F. titular de la finca registral 8.080 y a Don J. C. H. V., titular registral de la finca 19.713.

4. La finca registral 15.659 procede de segregación de la finca registral 8.080.

5. Una vez notificada la pretensión de la inscripción de la base gráfica y la modificación de la superficie registral, ha sido presentadas las siguientes alegaciones:

I. Doña M. I. M. S. F., como titular de la finca matriz 8.080, y que segregó y vendió la finca registral 16.659 a favor de los anteriores titulares registrales, que en síntesis se opone porque la base gráfica aportada está invadiendo al oeste un resto de la finca matriz de la cual era titular que se dejó como serventía de paso al vender esta finca y otras, ya que, la finca 15.659 se segregó y vendió con una superficie de 216 metros cuadrados siendo la descripción de los linderos con metros lineales a partir de un punto de referencia fijo que es un canal de agua.

II. Don J. C. H. V. que manifiesta que está invadiendo el trozo de serventía que los propietarios anteriores dejaron como paso para esta finca y otras, por tanto, aseverando también lo dicho por doña M. I.

7. [sic]. Observando la base gráfica aportada, y las ortofotos catastrales se constata el estrechamiento por todo el lindero Oeste sólo de la finca 16.659 con el camino o serventía respetando la alineación las demás fincas que lindan con ese camino.

Nota de calificación y fundamentos de Derecho:

1. Denegada [sic] la inscripción de la base gráfica por estimar las alegaciones presentadas por los colindantes, y por tanto existen dudas sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca inscrita. Artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Si lo desea puede consultar las alegaciones más extensamente en esta oficina.

Contra esta nota de calificación (...)

La Orotava, a Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sergio Saavedra Morales registrador/a de Registro Propiedad de La Orotava a día veinticuatro de septiembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. M. A., abogada, en nombre y representación de doña F. C. P. G. y don J. T. G. V., interpuso recurso el día 25 de octubre de 2023 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Primera. En fecha 9 de marzo de 2023, se presentó escritura de Declaración de Obra por Prescripción y División Horizontal, con el núm. 372 de protocolo del Notario doña Ana María Álvarez Lavers.

En dicha escritura se aportó Memoria Descriptiva de medición de estado actual de parcela con sus respectiva [sic] edificaciones, firmado por el Técnico en Topografía y

Delineación núm. (...), don G. A. P. La parcela de doña F. C. P. G. (finca núm. 15.659 el Registro de la Propiedad de La Orotava), mide in situ 305,50 m². Dicho extremo, que ha sido validado por el Catastro, ha sido denegado por el Registrador de la Propiedad, en base a las alegaciones formuladas por doña M. I. M. S. F. (titular de la finca matriz núm. 8080) y don J. C. H. V.

Segunda. En primer lugar, doña M. I. M. S. F. no es la persona que vendió la finca registral núm. 16.659 a favor de los anteriores titulares registrales. La realidad es que los anteriores titulares registrales eran don M. P. P. y doña A. G. R. (padres de doña F. C., actual propietaria), que a su vez compraron a doña M. S. y doña M. L. M. S. F. Dicho extremo se acredita mediante Escritura de Compraventa de fecha 30 de julio de 1991, protocolo núm. 1531 del Notario don Enrique Martín Iglesias (...).

Alega igualmente la señora M. S. F. que, se opone "... porque la base gráfica aportada está invadiendo al oeste un resto de finca matriz de la cuál era titular que se dejó como serventía de paso al vender esta finca y otras...".

La realidad tampoco es esa, pues lo que mis mandantes han hecho ha sido hacer una medición real, y dicha validación ha sido validada catastralmente.

Tercera. Por otro lado (...) se observa claramente que la finca de mi mandante no invade el trozo de serventía que alegan los colindantes registrales, pues el paso sigue existiendo igualmente. La única diferencia es que mi mandante ha hecho la medición real, que es lo que pretende inscribir, y el resto de colindantes, no han hecho las mediciones reales para acomodarlo a la realidad catastral y registral.

Por lo expuesto, interesamos del Sr. Registrador, proceda a la inscripción solicitada, en base a la escritura de fecha 15 de febrero de 2023, y la documental adjunta a este recurso.»

IV

El Registrador de la Propiedad de La Orotava emitió informe el día 17 de noviembre de 2023 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo número 457/1985, de 10 de julio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 26 de octubre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 23 de mayo, 8 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 1 y 29 de marzo, 24 y 25 de mayo, 1 y 15 de junio y 3, 6, 7, 12, 23, 25 y 26 de julio de 2023.

1. En el presente caso, se solicita conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación de origen catastral como correspondiente con la de la finca registral 15.659 del término municipal de La Orotava y la rectificación de su superficie que, de 216 metros cuadrados, pasa a 306 metros cuadrados.

2. Existiendo una diferencia entre la superficie inscrita y la que ahora se solicita inscribir, superior al 10 % de la cabida inscrita, el registrador, presumiendo la existencia de una discordancia con la realidad física, inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con base, además, en las declaraciones de las partes en el título calificado.

3. En la tramitación del expediente se presentan alegaciones por dos colindantes, titulares registrales de las fincas 8.080 y 19.713, alegando que la georreferenciación aportada invade un resto de la finca matriz por el lindero oeste, que se dejó como serventía de paso al vender la finca, puesto que la finca 15.659 segregada de la 8.080,

de la que es titular uno de los colindantes afectados se vendió con una superficie de 216 metros cuadrados siendo la descripción de los linderos como líneas rectas, a partir de un punto de referencia fijo que es un canal de agua.

4. La recurrente alega, respecto a lo dicho por el primer colindante, que no es esta la persona que vendió la finca registral número 16.659 a favor de los anteriores titulares registrales y que lo único que han hecho los interesados es una medición real que ha sido validada por el Catastro, negando la invasión de la serventía.

5. Para resolver el presente recurso hemos de partir de la descripción perimetral de la finca 16.659, que figura en el Registro. Esta se describe como: «Urbana. Trozo de terreno en el término municipal de La Orotava, en (...) que mide dos áreas dieciséis centiáreas y que linda: sur, en línea de trece metros cincuenta centímetros, contados partir del veinticincoavo metro, contado su vez desde el canal que se halla más al sur, con resto de la finca de que se segrega; al este, propiedad de herederos de don J. L. E., en línea de doce metros cincuenta centímetros, contados hacia el norte partir del mismo punto de referencia anterior; al norte, resto de la finca de que se segregó en línea de trece metros al oeste, dicho resto en línea de doce metros cincuenta centímetros». Los titulares la adquirieron por escritura de compraventa de fecha 30 de julio de 1991 otorgada ante el Notario de La Orotava, don Enrique Martín Iglesias, con el número 1.531 de protocolo. La finca 15.659 procede de segregación de la finca registral 8.080.

En el título presentado se declara que su superficie es de 305,50 metros cuadrados, según reciente medición, siendo de 306 metros cuadrados en el Catastro. Sobre ella se declara una obra nueva, que ocupa 108 metros cuadrados sobre el solar, que se divide horizontalmente en dos elementos. Y se declara que ahora linda todo con: «sur; en línea de trece metros cincuenta centímetros, contados partir del veinticincoavo metro, contado su vez desde el canal que se halla más al sur, con resto de la finca de que se segrega; al este, propiedad de herederos de don J. L. E., en línea de doce metros cincuenta centímetros, contados hacia el norte partir del mismo punto de referencia anterior; al norte, resto de la finca de que se segregó en línea de trece metros; y al oeste, dicho resto en línea de doce metros cincuenta centímetros». El lindero sur no varía, siendo la finca resto de la que se segrega la que es objeto del expediente. Sin embargo, su titular registral es uno de los que se opone, alegando la invasión de una serventía, cuya existencia jurídica no consta y que, lo que se vendió en su día fueron 216 metros cuadrados que fue los que se vendieron. La recurrente, sin embargo, alega que no se invade dicha serventía, reconociendo su subsistencia.

6. Hecha esta consideración, procede analizar las causas por las que el Registrador deniega la inscripción de la georreferenciación y de la rectificación de la superficie. Para ello, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 o 7 de julio de 2023, que pasamos a analizar.

7. Respecto al primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General, de 25 de julio de 2023: «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)».

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023 (por todas), las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas.

En el presente caso, el Registrador alega en la nota una primera circunstancia que puede determinar la existencia de dudas en la identidad de la finca, como lo es que la misma procede de segregación, pues de la finca 8.080 se segregan 216 metros

cuadrados que pasan a formar la finca 16.659. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General, de 1 de marzo de 2023, están justificadas las dudas del Registrador fundadas en el hecho de proceder de segregación la finca objeto del expediente, en la gran desproporción superficial y en la existencia de sucesivas alteraciones catastrales con las que se ha ido aumentando la superficie de la finca. En el presente caso, el Registrador funda sus dudas en la procedencia de la finca de segregación y en que la diferencia superficial es superior al 10 %, de la cabida inscrita, puesto que de 216 metros cuadrados pasa a 305,50 metros cuadrados, existiendo una diferencia de 89,50 metros cuadrados, equivalentes al 41,20 % de la cabida inscrita. Dicha duda, debe entenderse fundamentada, pues el lindero oeste se describe en el Registro como: «Oeste, dicho resto en línea de doce metros cincuenta centímetros», sin embargo, en la realidad, dicha línea no respeta ese resto, que los colindantes opositores identifican como serventía, por lo que el registrador declara en su nota de calificación: «observando la base gráfica aportada, y las ortofotos catastrales se constata el estrechamiento por todo el lindero oeste sólo de la finca 16.659 con el camino o serventía respetando la alineación las demás fincas que lindan con ese camino».

Y ello no puede eludirse por el hecho de que la georreferenciación catastral incorpore esa franja de terreno. Así, como declaró la Resolución de esta Dirección General, de 26 de octubre de 2017, el exceso de cabida reflejado en escritura pública de rectificación, apoyada en una certificación catastral no es inscribible, si las dudas del registrador están debidamente fundadas. Concurrían en el caso debatido las siguientes circunstancias: el exceso de cabida superior al 5 %, en concreto del 6,95 %; la finca procedía de una segregación practicada en su día con una superficie que venía detallada en la licencia de segregación; en su día ya se había practicado una segregación en la finca matriz de procedencia. Todo ello llevó a entender a esta Dirección General en la resolución citada, que aunque la nueva descripción de la finca coincidiera con la que figura en la certificación catastral, las dudas del registrador están adecuadamente fundamentadas, y por ello el exceso no es inscribible. Por tanto, las dudas del registrador, en el presente caso, están justificadas, puesto que entiende que con la georreferenciación que se aporta, se está alterando la realidad física amparada por el folio registral, aunque estén fundamentadas jurídicamente de un modo genérico.

8. Respecto al segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General, de 6 de julio de 2023, conforme al cual: «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».

En el presente caso, el Registrador ratifica la existencia de la invasión del camino o serventía, superponiendo la georreferenciación aportada sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente en la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas de su Distrito Hipotecario.

9. Respecto al tercero de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General, de 29 de marzo de 2023, como la de conforme al cual: «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».

En el presente caso, la imprecisión deriva de la alteración de un lindero que figura en la descripción, que la parcela catastral integra dentro de la parcela, sobre la que existen una serie de construcciones, que no son objeto de declaración de obra nueva en el título calificado.

10. Respecto al cuarto punto de esta doctrina, por el cual: «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».

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». 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.

El Registrador en su calificación comprueba la existencia del solape y la invasión de un camino o serventía de naturaleza privada, cuya existencia jurídica no consta, derivando su existencia física del escenario de calificación registral gráfica y de las alegaciones formuladas al respecto por los colindantes notificados, respecto al trazado del lindero oeste que separa las dos fincas implicadas, puesto basando en ellas las dudas en la identidad de las fincas en la nota de calificación, pues ponen de manifiesto una controversia sobre la inclusión del camino o serventía dentro de la finca y la posible contienda que la georreferencia de la finca objeto del expediente incluye el terreno de la serventía en la finca y los colindantes y el Registro parece situarlo fuera de la finca.

La oposición se formula por dos colindantes, titulares registrales de dos fincas colindantes, siendo un supuesto de hecho similar al resuelto por la Resolución de esta Dirección General, de 6 de julio de 2023, en el que la oposición la formulaba un titular registral que alegaba que su finca resultaba invadida, siendo su oposición mucho más cualificada y digna de mayor consideración, aunque no estando la georreferenciación de la finca colindante inscrita, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio. Siendo colindantes registrales y resultando la invasión de la serventía de la propia descripción literaria de la finca, es evidente, que existe una controversia latente sobre el trazado del lindero. Ahora bien, como en el de la resolución citada, el titular de la finca registral colindante no alega invasión de su propia finca, sino del terreno supuestamente correspondiente a una serventía, consistente en una servidumbre de paso a favor, entre otras, de su propia finca. Y afirma que dicha franja de terreno o camino no pertenece a la finca de la promotora, lo que evidencia la existencia de controversia entre titulares de fincas registrales colindantes.

11. Finalmente, respecto al último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General, de 26 de julio de 2023: «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».

En el presente caso el registrador, comprobada la inclusión del camino o serventía en la finca sobre la que se solicita la inscripción de la georreferenciación, estima las alegaciones de los colindantes titulares registrales por existir un indicio de posible

existencia de controversia latente, por pequeña que sea la franja de terreno, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023, pues en el expediente del artículo 199 no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia. Aunque los alegantes no aportan documentación que justifique su alegación, la oposición de los colindantes, coincidente entre ellos, coincide también con la situación amparada por los folios registrales y en la alteración de la realidad física de la serventía por la franja de terreno que discurre junto a la finca objeto del expediente, con base a lo cual el Registrador, a su prudente juicio, entiende que hay indicio de una posible controversia.

Y existiendo esta, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el Juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo, de 12 de julio de 2023, sin que el Registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General, de 24 de mayo de 2023.

12. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa recurrida, sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya 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», debiendo acudir al acuerdo entre colindantes en un expediente de deslinde del artículo 200, o a un expediente de conciliación registral para lograr la avenencia ante el Registrador del artículo 103 bis, ambos de la Ley Hipotecaria o en un procedimiento jurisdiccional que resuelva la controversia entre los colindantes, como se desprende del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado hasta ahora, 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, 11 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.