

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 182** *Resolución de 22 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Pego, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don J. F. S. R., en su nombre y en representación de doña M. J. M. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Pego, doña María Paz Cucarella Ferri, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante acta notarial otorgada el día 13 de mayo de 2021 ante el notario de Calpe, don José Miguel de Lamo Iglesias, con el número 615 de protocolo, don J. F. S. R., en su nombre y en representación de su esposa, doña M. J. M. G., titulares con carácter ganancial de la finca registral número 3.912 de Parcent, código registral único 03015000095588, manifestaban que la descripción real de dicha finca se correspondía con la representación gráfica alternativa que resulta del informe de validación gráfica que se incorporaba, firmado con código seguro de verificación y sellado por la Dirección General del Catastro el día 4 de mayo de 2021.

En la misma se manifestaba que la finca registral 3.912 de Parcent, de 5.000 metros cuadrados de superficie, se correspondía con la parcela catastral con referencia catastral 000502900YH940001EY, en cuanto a la edificación, y en cuanto al terreno con parte de las parcelas catastrales 03100A400A010620000TH, 03100A00010760000TM, 03100A4005010770000T0 y 03100A400S010740000TT y, en una pequeña parte, con las parcelas catastrales 03100A400010490000TX y 03100A005010750000TF, siendo su superficie de 5.027,10 metros cuadrados.

II

Presentada el día 13 de mayo de 2021 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Pego, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1935 del año: 2021.
Asiento N.º: 284 Diario: 95.
Presentado el 13/05/2021 alas 12:45:49.
Presentante: S. R., J. F.
Interesados: M. J. M. G., J. F. S. R.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: incorporación base grafica.
N.º Protocolo: 615/2021 de 13/05/2021.
Notario: José Miguel de Lamo Iglesias, Calpe.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes

de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha trece de mayo de dos mil veintiuno se presenta en este Registro de la Propiedad, motivando el Asiento 284 del Diario 95, copia autorizada de acta autorizada en Calp el trece de mayo de dos mil veintiuno ante su Notario don José Miquel de Lamo Iglesias, por la que don J. F. S. R., casado con doña M. J. M. G., doña M. J. M. G. según el título presentado, titular de la finca 2912 de Parcent, Código Registral Único 03015000095588, solicita la rectificación de cabida, actualización de linderos e inscripción de la base gráfica de la misma, en base a Informe de Validación Gráfica firmado con CSV (...) y sellado por la Dirección General del Catastro el 4 de mayo de 2021, que se incorpora.

Con fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, y previa dilatación de las vicisitudes del procedimiento de inscripción del documento presentado, conforme al apartado 2.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de tres de noviembre de dos mil quince; se inicia el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de notificación a los titulares colindantes, tanto e fincas registrales como parcelas catastrales, entre los que se encuentra M. R. P. P. titular de la parcela catastral con referencia 03100A005010740000TT, con fecha de acuse nueve de junio de dos mil veintiuno y fecha de vencimiento de alegaciones el nueve de julio de dos mil veintiuno.

Con fecha siete de julio de dos mil veintiuno, Entrada 2924/2021 de este Registro de la Propiedad, se presenta por doña F. P. P., autorizada por su hermana doña M. R. P. P. para presentar escrito por el que expone diferentes discrepancias respecto del Informe de Validación Gráfica presentado, solicitando la subsanación de las mismas previa a la inscripción. Se acompañan diferentes planos, correcciones, catastro histórico, mediciones de un Plan Parcial no ejecutado, relación de titulares, y correcciones sobre la planimetría catastral.

Con fecha veintinueve de julio de dos mil veintiuno finalizan las vicisitudes del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el Asiento del Diario hasta quince días para su calificación y, en su caso, despacho.

A la vista del contenido de los libros del archivo de este registro de la propiedad, del expediente tramitado y de las alegaciones presentadas; se suspende la inscripción solicitada de la finca 2912 de Parcent, Código Registral Único U3015000095588, por posible invasión de finca/parcela colindante.

Fundamentos de Derecho:

Visto lo dispuesto en los artículos 9, 10, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, y 1 de junio de 2017.

Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Asimismo, se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma.

Contra esta nota de calificación desfavorable (...).

Pego, a fecha de firma firmado electrónicamente. María Paz Cucarella Ferri. Registradora accidental. Este documento ha sido firmado con firma electrónica

cualificada por María Paz Cucarella Ferri registrador/a de Registro Propiedad de Enguera [sic] a día diecisiete de agosto del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. S. R., en su nombre y en representación de doña M. J. M. G., interpuso recurso el día 27 de septiembre de 2021 realizando las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho:

Esta parte muestra su desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora Accidental del Registro de la Propiedad de Pego (Alicante), por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

Primero: Que el fundamento de la calificación que se recurre radica en que la señora registradora considera y da mayor veracidad a un escrito con varios folios, algunos de ellos manuscritos, fotocopias y dibujos, firmados por doña M. R. P. P., pero entregados en el Registro de la Propiedad de Pego a través de su hermana doña F. P. P., no observando documento público, técnico o testifical que desvirtué el acta notarial de incorporación de base geográfica presentado por los recurrentes, no existiendo ningún tipo de invasión de finca en parcela colindante, dado que siempre han sido realizadas de buena fe todo tipo de actuaciones con los técnicos competentes y ante los registros legalmente habilitados para ello, como queda constancia en todos los documentos notariales y técnicos aportados al presente recurso, sobre todo en el informe pericial (...) emitido por el citado Ingeniero Técnico donde se observa perfectamente las delimitación, fincas y coordenadas, con todos los planos detallados.

Que incluso desde el año 2006 que se inició el vallado total de la parcela, han transcurrido unos 15 años, siendo visible todo ello y les consta a todos los vecinos colindantes y en general a muchos vecinos de la población de Parcent, por lo que, si durante esos 15 años, dicha persona habría tenido tiempo o interés en manifestarlo, denunciarlo o reclamarlo, pues la Sra. R. P. P. reconoce ya la existencia de ese vallado de la parcela, si bien ahora al cabo de 15 años dice que está dentro de su terreno, pero tampoco aporta ningún tipo de documento técnico o acta notarial, tampoco inscripción en el Registro de la Propiedad de Pego donde conste que esa superficie ya señalizada y deslindada hace veinte años por los anteriores propietarios incluido el padre de la Sra. P., ahora mediante un escrito y varios folios manuscritos, pretende paralizar dicha inscripción, causando un grave perjuicio económico a los recurrentes, que si han presentado todo aquello que de conformidad con la Ley Hipotecaria ha sido necesarios, además de los gastos de escritura pública, pago de impuestos, informes de los técnicos y demás actuaciones que han sido necesaria de conformidad con la normativa legal vigente.

Segundo: Que según establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior (títulos que se inscriben entre ellos los del recurrente), deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos, por lo que el recurrente ha llevado a cabo tales actuaciones a través de escritura pública y además con los informes técnicos emitidos por los especialistas competentes en dicha materia y correspondientemente visados.

En otros casos similares, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública considera identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en su nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre las fincas colindantes inscritas y aunque el artículo 199 establezca que "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 sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador,

pero en este caso la oposición de la colindante no está fundamentada ya que no aporta una representación gráfica georreferenciada alternativa ni tienen constancia de la iniciación de un expediente rectificativo en Catastro ni en Registro.

Tercero: Que igualmente el artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que “el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Por lo que caso de que no esté conforme la Sra. P. podría ir a los Tribunales y reclamar lo que ella considere oportuno, pero no puede paralizar una inscripción de un derecho que les corresponden a los recurrentes y no causarles más perjuicios económicos y temporales, pues lo que ahora pretende la Sra. P. al cabo de Quince años es obtener unos metros más para su propiedad.

Para que se produzca la legalidad absoluta la Ley Hipotecaria en el párrafo primero del artículo 18 de la misma indica que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, por lo que no me consta que posea ningún tipo de escritura pública la Sra. P. y en su defensa ha aportado la documentación que consta en el escrito de notificación del Registro de Pego, un escrito, parte del mismo manuscrito, con diversos planos con dibujos alegando que hay diferentes errores, quedando todo ello clarificado según el informe pericial del citado Ingeniero Topográfico.»

IV

La registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, de 19 de julio de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, mediante la incorporación al folio registral de una representación gráfica alternativa a la catastral, con informe de validación gráfica, de resultado positivo en el que se modifica la configuración de la parcela de los recurrentes, pero también algunas parcelas catastrales colindantes, existiendo oposición de un colindante notificado en el desarrollo de los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante catastral notificado afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando una serie de planos catastrales sobre los que manifiesta cual es la situación física correcta, que no coincide con la manifestada por los recurrentes en el acta notarial calificada.

Los interesados interponen recurso, por estar en desacuerdo con la calificación registral, y atender a manifestaciones de la recurrente, que no acredita su derecho de propiedad ni aporta ninguna documentación técnica.

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 que se acompaña de documentación contradictoria, reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de 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 pretende el recurrente, 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 nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 22 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.