

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8992 *Resolución de 10 de mayo de 2022, 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 Sevilla n.º 10, por la negativa del registrador a iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. R. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 10, don José María de Pablos O'Mullony, por la negativa del registrador a iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 13 de diciembre de 2014, ante el notario de Sevilla, don José Ignacio Guajardo-Fajardo Colunga con el número 2.835 de protocolo, don A. R. L. y doña A. M. V. M., titulares de la finca registral número 30.004 del Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, solicitaban la incorporación de la referencia catastral, el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para subsanar la discordancia de la finca registral y la parcela catastral con la realidad física y jurídica, y declaraban obra nueva con antigüedad superior a diez años sobre la citada finca registral, que tenía una superficie registral de 277,0029 metros cuadrados, solicitándose rectificar su superficie e inscribir la real de 362,30 metros cuadrados, añadiendo una parcela de unos 74 metros cuadrados aproximadamente, 72,85 metros cuadrados, según el informe técnico. Se incorporaba un informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla firmado por el jefe de Servicio, don A. S. L., y el jefe de la Sección PMS-1, don J. N. S., de fecha de 8 de enero de 2021, en el que se concluía que: «Por consiguiente y con base en lo expuesto, indicar que no se han encontrado antecedentes en este servicio de que dicha zona anexa a la antigua (...) sea de titularidad municipal, ni de carácter patrimonial, pero tampoco podemos informar que la misma, a día de hoy, sea de titularidad privada, dada la contradicción existente entre los datos registrales y la realidad física del espacio». Se incorporaba también informe de los arquitectos don F. A. F. E. y don J. A. P. M., de fecha 21 de junio de 2019, en el que se afirmaba que la descripción alegada por don A. R. L. coincidía con la planimetría municipal, derivada del Plan General de Ordenación Urbana vigente de Sevilla. Afirmaban que así lo demostraba el hecho de estar separada esa parte de la finca por unos mojones y permanecer en situación de albero, sin uso específico alguno, y no haber sido encintado como acera por el Ayuntamiento, que había respetado el alineado resultante del planeamiento derivado del Plan General de Ordenación vigente y en el que se determinaban las coordenadas que formarían la geometría alternativa a la catastral de la finca, cuya inscripción se solicitaba.

II

Presentada el día 27 de diciembre de 2021 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el número 1819 del Diario: 70.

Entrada N.º: 8363

Presentante: V. M., A. M.

Notario: José Ignacio Guajardo-Fajardo Colunga. Protocolo N.º: 2835/2021 C.M.O.

Suspendida la inscripción por lo [sic]siguientes:

Hechos:

Uno. En la relacionada escritura se declara una obra nueva con antigüedad superior a diez años sobre la finca registral 2/30.004, que figura inscrita en este Registro de la Propiedad con una superficie de 277,0029 m², y, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se solicita su inscripción con una superficie de parcela de 362,30 m², al añadirle una parcela de unos 74 m² aproximadamente, tal y como se desprende del informe técnico de estado actual de parcela que se incorpora ni título expedido por los arquitectos F. F. E. y J. A. P. M.

Fundamentos de Derecho:

Uno. A la misma escritura objeto de esta calificación se incorpora una comunicación firmada electrónicamente el 8 de enero de 2.021 por el Jefe de Sección PMS 1 de Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de la Gerencia Urbanismo de Sevilla, J. S. N., conforme el Jefe de Sección, A. S. L., asunto 14/2020 GPH/MJC, del que resulta que el espacio antes aludido, aquí se dice de 77 m², nunca ha estado privatizado, más bien formando parte del dominio público, por tanto existen dudas razonables de que incluso la construcción del polígono I grafiado formase parte de la construcción original de (...) y parece más bien un adosado a la construcción principal, no pudiendo afirmar pero tampoco negar que dicho espacio, junto con el polígono 4, midiese tener la consideración en origen de bien comunal y por tanto formar parte del dominio público municipal, de conformidad con el Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Por tanto, existen dudas razonables de que la relacionada parcela forme parte de la finca 2/30004, titularidad de A. R. L. con carácter privativo.

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 (artículo 199 de la Ley Hipotecaria).

Existiendo, por tanto, dudas razonables fundamentadas documentalmente sobre el carácter de dominio público de la porción de terreno que se pretende incorporar, se suspende la inscripción de la base gráfica aportada.

Sevilla, fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica.

El Registrador,

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María de Pabloss O'Mullony registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 10 a día diecisiete de enero del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. L. interpuso recurso el día 17 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El Registrador D. José María de Pablos O'Mullony, del registro de la propiedad de Sevilla 10, deniega la inscripción de la identificación gráfica de la finca por la existencia de dudas razonables fundamentadas documentalmente sobre el carácter de dominio público del terreno que se pretende incorporar.

Así, en los fundamentos de Derecho, se hace referencia a dos polígonos (polígono 4 y polígono 1) bien diferenciados que no pueden afirmar ni tampoco negar que formen parte del dominio público municipal. Es por ello, por lo que se deniega la inscripción (...)

En base a lo anteriormente expuesto:

– Referente a la situación actual del Polígono 1:

Según la ficha catastral recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, la parcela tiene una forma irregular, con una superficie que abarca doscientos setenta y siete metros con veintinueve decímetros cuadrados (277,29 m²) como queda constatado en la nota simple informativa (G 0200945 - G 0200946) de la escritura.

Desde su inscripción en registro, ha sido un solo edificio, sin divisiones del terreno, por lo que no existen tales polígonos.

La diferenciación de la parcela en polígonos la realiza la Gestión de Urbanismo y Patrimonio Municipal de Suelo, quienes la dividen en cuatro polígonos (aun sin estar segregados y siendo todo parte de una misma escritura).

Por lo tanto, y en relación al polígono 1, cabe aclarar que siempre ha formado parte de la construcción principal y nunca ha tenido carácter de adosado (...)

– Referente a la situación del terreno colindante a la citada parcela:

Esta superficie abarca setenta y dos metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados (72,85 m²), y viene a ser el «supuesto polígono 4 según Gestión de Urbanismo y Patrimonio.»

El terreno es una zona de albero situada en (...), anexo a la edificación de la casa denominada (...) según la Nota Simple anteriormente mencionada.

Ante esta circunstancia, el interesado solicita una modificación de la superficie de su parcela con referencia catastral 5748205TG3454N0001DT, aportando un Informe Técnico realizado para incorporar esta porción de terreno.

La respuesta de la Gerencia Regional del Catastro de Andalucía no es concluyente respecto a la titularidad del terreno porque no puede informar con exactitud de que dicha zona sea de titularidad municipal ni que tenga carácter patrimonial, así como tampoco que sea de titularidad privada.

Se da entonces una contradicción que hay que aclarar.

Dada esta situación y como propietario afectado, hago saber:

1. Que actualmente este espacio exterior se encuentra delimitado, respecto al viario público, mediante unos mojones o hitos de hormigón.
2. Que el mencionado espacio no dispone de tratamiento alguno, permaneciendo en albero y el propio Ayuntamiento de Sevilla ha respetado la delimitación de tal espacio a la hora de pavimentar el acerado de la calle (...)
3. Que la Administración municipal no garantiza el cumplimiento efectivo de las condiciones de higiene y salubridad de dicho espacio, así como tampoco queda recogido el mantenimiento del mismo en ninguna Ordenanza municipal. Es el propietario de la edificación colindante (D. A. R. L.) la persona encargada de su limpieza y mantenimiento desde la adquisición del bien inmueble.

4. Que el vigente Plan de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sevilla, también reconoce este espacio dentro de la parcela, excluyéndolo del viario público, según la planimetría de clasificación y usos del suelo (...)

5. Que se puede comprobar en el Plano de Ordenación Pormenorizado, con Clasificación, Usos y Zonas de Ordenanzas, correspondiente al vigente Plano General de Ordenación Urbanística de Sevilla la relación directa entre la edificación y el terreno de albero, así como la situación de colindancia del planteamiento urbanístico de esta determinada zona. También está claramente diferenciado el espacio exterior de albero con la vía urbana (...)

– Referente a la variación de metros:

Actualmente hay una clara variación de metros en la descripción registral y la extensión superficial de los terrenos que aparecen en la Nota Simple (277 m²) y en la Gerencia Regional de Catastro de Andalucía (289 m²).

Al intentar aclarar esta situación en la diferencia de los metros y, como propietario afectado, me informan verbalmente en Catastro que eso es debido a que ha habido una evolución en los sistemas de mediciones, siendo la primera medición de 277 m² hecha manualmente, lo que provoca la pequeña variación de metros dado que en la actualidad hay otros procedimientos más exactos y tecnológicos para hacer las mediciones, lo que permite hacer visualizaciones de mapas e inmuebles así como mediciones aéreas y distancias, es por ello por lo que aparece una nueva medición de 289 m².

Solicito:

– Rectifiquen con claridad las dudas sobre el carácter de dominio público de la porción de terreno que se pretende incorporar para poder inscribirlo en el Registro de la Propiedad 10 de Sevilla con total garantía y legalidad (...)

– Asimismo, solicito concreten los metros exactos de la superficie de toda la tinca en la información registral, para que resulte concordante con la pretensión del interesado a la hora de su registro y de realizar el pago de Impuestos de Bienes Inmuebles.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 7 y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 1 de junio, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 20 de mayo, 15 de julio y 5 y 13 de octubre de 2021 y 9 de enero, 15 de febrero y 1 de marzo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, solicitada mediante acta notarial a la que se incorpora una georreferenciación alternativa a la catastral, alegando una inexactitud catastral, elaborada por informe de técnico, que incorpora un informe de validación técnica catastral de resultado negativo y un informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo, dependiente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla en sentido de no ser concluyente la titularidad privada o pública de la franja de terreno discutida.

En dicho informe se afirma que el terreno consistente en una franja de terreno en albero de unos 77 metros cuadrados se halla calificado por el Plan General de Ordenación Urbana vigente de Sevilla como servicios terciarios en edificación abierta y que consultado el expediente que motivó la licencia de obras, únicamente se hacía referencia a la cesión al Ayuntamiento por las empresas constructoras de una calle peatonal de 12 metros de ancho, que atraviesa la urbanización y añade: «Asimismo, sobre el citado inmueble se realizó un informe de ITE en octubre de 2015, en el que se describe como una edificación de 295 metros cuadrados de superficie, que data de 1940, compuesta por tres zonas diferenciadas: una de mayor superficie consistente en una nave (polígono 3), una constituida por una antigua vivienda (polígono 2) y otra coincidente con el apéndice que llega al acerado, donde se ubicaba el bar (polígono 1), no haciendo referencia alguna a zona exterior sin edificar».

Sin embargo, de la planimetría municipal incorporada al informe resulta una manzana, perfectamente alineada con el acerado, que se encuentra dividida en cuatro polígonos: polígono 1 de 39 metros cuadrados, polígono 2 de 77 metros cuadrados, polígono 3 de 170 metros cuadrados y polígono 4 de 77 metros cuadrados, que es el asignado en Catastro al dominio público, por lo que existe una contradicción entre la parte literaria del informe y la parte planimétrica. El informe concluye que no puede afirmarse ni la titularidad privada ni la pública de esa franja de terreno en albero.

El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por tener dudas fundadas sobre la invasión de dominio público de la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita, fundando esa duda en el informe no concluyente aportado.

2. Para resolver el presente recurso es preciso, determinar si se ha aplicado correctamente la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. «Vistos») sobre la inscripción de los denominados excesos de cabida, hoy denominados con más precisión, rectificación de superficie, por la cual:

«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.

En el presente caso, es claro que la pretensión del recurrente es la inscripción de una fracción de terreno que considera que debió incluirse en la inmatriculación de la finca, que se produjo en el año 2004, existiendo una inexactitud catastral, que intenta rectificar mediante el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, presentando una georreferenciación alternativa a la catastral, con informe de validación técnica catastral de resultado negativo.

Por tanto, hay que dirimir si la superficie cuya inscripción ahora se solicita fue la que en su día debió hacerse constar, por ser la que figura dentro de los linderos, los cuales no se alteran, especialmente en cuanto al lindero fondo, que es la calle (...), alegando el

recurrente un trazado del lindero en línea recta, frente a la línea quebrada que figura en el Catastro.

3. El registrador no tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y suspende la inscripción, por dudas en la posible invasión del dominio público, fundadas en el informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, que no es concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida.

Para determinar si las dudas del registrador están bien fundamentadas hay que determinar si se ha cumplido la reiterada doctrina de esta Dirección General, sobre la inscripción de representaciones gráficas, sintetizada 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 registral de identidad de la finca 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 negativa se basa en un informe no concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida, aportada por al expediente y no recaída en su tramitación, sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa, existiendo discordancia entre la parte literaria del informe y la planimétrica municipal incorporada.

De la documentación obrante en el expediente existen indicios claros sobre la correcta geometría de la finca.

El primero de ellos, de carácter planimétrico, deriva del Plan General de Ordenación Urbana, en materia de clasificación y calificación, aportada en el informe técnico, del que deriva que el trazado del lindero es en línea recta, lo cual incluiría la franja de terreno invadida.

En el presente caso, se debe tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y notificar al Ayuntamiento para que, en su caso, pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie declarando que se invade dominio público, indicando en virtud de que acto jurídico se ha incorporado al mismo dicha franja de terreno, declare que la misma no corresponde al dominio público o no formule alegaciones, puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación. Ausencia de contienda que en el presente caso no está debidamente acreditada. Para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que el colindante notificado se oponga, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2021.

Hay que recordar la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2021, cuando declaró que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, que puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado.

Esta doctrina es aplicable al presente caso, dados los dubitativos términos en que se expresa el informe municipal previo, por lo que parece conveniente, antes de dejar expedita la vía judicial, que el Ayuntamiento se vuelva a expresar con más claridad, en su caso, en el seno del expediente del artículo 199 iniciado, dándole trámite de audiencia para formular alegaciones, si procede y a la vista de las mismas decidir si procede o no la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 10 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.