

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2004 *Resolución de 6 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. E. B. y doña M. M. A. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 18 de julio de 2017 ante el notario de Icod de los Vinos, don Miguel Francisco Millán García, con el número 1.482 de protocolo, se solicitó la agrupación de las fincas registrales números 3.321, 3.404, 3.405 y 3.419 del término de Los Silos. La finca que resulta de dicha agrupación tiene el Registro de la Propiedad una superficie de 5.340 metros cuadrados y, según reciente medición que consta en el certificado técnico que se insertaba en el citado título, 5.512,29 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos Entrada N.º: 2066 del año: 2.017 Asiento N.º: 890 Diario: 76 Presentado el 27/07/2017 a las 11:58 Presentante: M. M., C. Interesados: don A. E. B., don M. M. A. P. Naturaleza: Escritura pública Objeto: agrupación Protocolo N.º: 1482/2017 de 18/07/2017 Notario: Miguel Francisco Millán García, Icod de los Vinos Examinada del precedente documento que ha sido presentada con el asiento 890 del Diario 76, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación: Hechos: 1.–Se presenta escritura de Agrupación otorgada el día dieciocho de Julio del año dos mil diecisiete, ante el Notario Don Miguel Millán García, número 1482 de protocolo, en la que solicita la agrupación de las fincas registrales 3404, 3405, 3321 y 3419 de los Silos, de la que resulta una finca, que según el título ahora presentado, mide, según el Registro de la Propiedad, cinco mil trescientos cuarenta metros cuadrados y según reciente medición que consta en el Certificado técnico que se inserta en la presente escritura, cinco mil quinientos doce con veintinueve metros cuadrados, produciéndose, por tanto, una rectificación de superficie a mayor cabida. Estamos pues ante un supuesto de agrupación de fincas donde a su vez se declara un exceso de cabida sobre la total finca agrupada. Estando ante una agrupación de fincas, es obligatoria la aportación de una representación gráfica de la finca agrupada tal y como dispone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, y donde como decimos al mismo tiempo se lleva a cabo una rectificación de superficie a mayor cabida. Manifiesta el titular de las fincas objeto de agrupación, que la descripción catastral de cada una de las fincas objeto de agrupación no se corresponde con la realidad física, aportándose una representación gráfica georeferenciada alternativa, y solicitando, en la presente escritura, en virtud del principio de rogación, la inscripción gráfica conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Este Registrador inicia el expediente del artículo 199.2 de la Ley

Hipotecaria, con fecha diecisiete de Agosto del año dos mil diecisiete Como consecuencia de la apertura del referido procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y al objeto, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha diecinueve de julio del año dos mil dieciséis, de la intervención de los predios colindantes para que evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso se produzca situaciones de indefensión, se notificó como colindante Catastral, a herederos de J. M. B., por correo certificado, con fecha dieciocho de Agosto del año dos mil diecisiete. Con fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil diecisiete entró en el Registro de la Propiedad acuse de recibido de la notificación anterior, recibida el día veintidós del año dos mil diecisiete. Con fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil diecisiete comparece en este Registro de la propiedad Don C. A. M. R., como heredero de J. M. B., titular catastral colindante, alegando que viendo la base grafica de la finca resultante de la agrupación que se pretende inscribir, no está de acuerdo con la misma, y que va a proceder a realizar una nueva medición, la cual aportará antes del plazo de vencimiento de las alegaciones. Con fecha doce de Septiembre del año dos mil diecisiete comparece J. M. S. con DNI y NIF número (...) en representación de su padre Don C. A. M. R. con DNI y NIF número (...) como heredero de J. M. B., titular catastral de la parcela 38042A01000480000BJ, a los efectos del referido expediente del artículo 199.2 de la ley Hipotecaria para la incorporación a la finca objeto de Agrupación, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, alegando que tras la medición realizada sobre su parcela catastral, por el técnico Don J. M. A. en Septiembre del año dos mil diecisiete, se observa que la finca que se pretende inscribir por la presente agrupación, invade claramente su finca, en concreto la parte del estanque en una superficie aproximada de 1191 m², con lo que se opone a la inscripción de la representación gráfica de la finca objeto de agrupación. Para acreditar dicha invasión de la presente finca agrupada a la referida parcela catastral, se acompaña la medición realizada por el arquitecto técnico Don J. M. A., según certificado técnico, con fecha veintinueve de Agosto del año dos mil diecisiete, y se acompaña CD donde consta el formato GML de la representación gráfica de la misma, todo ello ratificado ante el Registrador el día doce de Septiembre del año dos mil diecisiete. Dichas vicisitudes del referido expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron todas debidamente diligenciadas y archivadas en el mismo..-2-Se da el hecho que la parcela catastral colindante y que se opone a la presente inscripción gráfica, parcela catastral 38042A01000480000BJ, contempla en su configuración de la certificación descriptiva y gráfica del Catastro parte de la finca que se contempla en la representación gráfica de la finca agrupada que se pretende inscribir, de forma que surge un claro conflicto de hecho entre las dos partes acerca de la delimitación y extensión de la propiedad de cada una de las partes interesadas. 3- En la finca resultante de la Agrupación, se hace constar que sobre la finca agrupada existe una servidumbre de paso para el acceso a la finca perteneciente a los herederos de Don J. M. B., de ciento trece metros con veinte decímetros cuadrados. Se trata de una mera mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial, donde no han prestado su consentimiento los titulares del predio dominante. Fundamentos de Derecho: 1.-De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 4 de septiembre de 2017 en principio, la oposición de un titular catastral a la inscripción de la representación gráfica no tiene por qué suponer la denegación de la inscripción solicitada, pero sí la supondrá si, a la vista de la misma, el registrador llega a la conclusión que con la georreferenciación pretendida se invade alguna finca colindante, y así lo justifica razonadamente. El artículo 199 regula el procedimiento 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. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una

representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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. En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral». El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, resultan fundadas las dudas de este registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre la finca que se pretende inscribir y la parcela colindante catastral con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las siguientes circunstancias: a) Del certificado descriptivo y gráfico de la parcela colindante catastral 38042A001000480000BJ, resulta que la finca que se pretende agrupar e inscribir, invade parte del terreno y la totalidad de la estanque de dicha parcela catastral. b) De la medición realizada por el técnico de la referida parcela catastral colindante se observa la posible invasión de la finca que se pretende inscribir con dicha parcela catastral número 38042A001000480000BJ.–plano 1–. c) De la base gráfica alternativa aportada para la inscripción de la finca agrupada, con su rectificación de superficie, que se merita en la presente escritura, se observa que se incluye parte del terreno y estanque de la parcela catastral colindante. d) La alegación del titular catastral colindante meritada en los hechos, evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta para su inscripción. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 fondos 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». Es cierto que la mera oposición de un colindante que no sea titular registral no determina necesariamente la denegación de la inscripción, pero como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no por ello han de tenerse en cuenta y ponderarse por el registrador calificador. Se acompaña planos de medición de la finca que se pretende inscribir –plano 2– y de la medición de la parcela catastral del titular catastral colindante que se opone –plano 1– y Certificado descriptivo y gráfico de la parcela catastral colindante que alega la oposición a la inscripción. Visto todo ello se produce un conflicto de hecho entre el titular catastral colindante y el titular registral que pretende inscribir la agrupación, rectificación de superficie e inscripción gráfica de fincas, conflicto de hecho que debe resolverse por el acuerdo entre las partes o resolución judicial que determine la configuración en cuanto superficie y linderos de cada una de las fincas. 2– En la finca resultante de la Agrupación, se hace constar que sobre la finca agrupada existe una servidumbre de paso para el acceso a la finca perteneciente a los herederos de Don J. M. B., de ciento trece metros con veinte décímetros cuadrados. Se trata de una mera mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 y 98 de la Ley Hipotecaria, que ha de constituirse con todos los requisitos necesarios para la existencia del derecho real de servidumbre, esto es, intervención y consentimiento de los titulares no solo del predio sirviente sino también del dominante, lo que no se produce en el presente caso. Contra la presente Nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a de Registro Propiedad de Icod de Los Vinos a día dieciséis de Octubre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. E. B. y doña M. M. A. P. interpusieron recurso el día 13 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...) Hechos Primero.–(...) Cuarto.–1.º Nos encontramos ante una escritura de agrupación de fincas en las que, si bien se lleva a cabo una rectificación de superficie, la diferencia de cabida inscrita es inferior al 5% de la cabida inscrita. – Por su parte el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria establece «...se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubieran no excedan del 10% de la cabida inscrita...» 2.º El artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria establece que deberán ser notificados los titulares catastrales colindantes. – En la nota de calificación efectuada por el Sr. Registrador, se hace constar que fue notificado como colindante catastral a los herederos de Don J. M. B. Y que en fecha 24 de agosto de 2017, comparece en el Registro de la propiedad «Don C. A. M. R. como heredero de J. M. B., titular catastral colindante» – Entendemos que Don C. A. M. R., no ha acreditado en modo alguno su condición de heredero del titular catastral, y por lo tanto sus manifestaciones o alegaciones no debían prosperar. No consta, ni se ha acreditado ni que es el titular catastral, ni su condición de heredero del titular catastral. El Sr. Registrador le atribuye dicha condición de heredero del titular catastral, sin que haya acreditado en modo alguno dicha cualidad, no consta testamento o declaratorio de herederos en su caso, que acredite su condición de heredero del titular catastral colindante. Sentado lo anterior, nos encontramos con que según la nota de calificación del registrador, en fecha 12 de septiembre se aporta medición de la parcela catastral 38042A01000480000BJ realizada en septiembre de 2017 por el técnico D J. M. A. Y se manifiesta de contrario que y cito textualmente «...que la finca que se pretende inscribir por

la presente agrupación, invade claramente su finca, en concreto la parte del estanque en una superficie aproximada de 1192 m². con lo que se opone a la inscripción de la representación gráfica de la finca objeto de agrupación». Manifestando en el sr. Registrador que nota de calificación, que en la Certificación Descriptiva y Gráfica de la parcela catastral 38042A01000480000BJ, se contempla en su configuración parte de la finca que se contempla en la representación gráfica de la finca agrupada de la que se solicita su inscripción, de forma que surge un conflicto entre las dos partes acerca de la delimitación y extensión de las fincas. 3.º) Entendemos que la existencia de dudas en la identidad de la finca por parte del Sr. Registrador, no está justificada, dado que la representación gráfica de la finca agrupada no coincide con otra base gráfica inscrita, o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, y no supera el 10% de la cabida inscrita. El artículo 9 b) LH la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Resoluciones DGRN de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 ha establecido que «...por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria 4.º) Entendemos que el Sr. Registrador no ha motivado ni justificado suficientemente la denegación de la inscripción, basándose en criterios objetivos y razonados, dado que en virtud del citado art. 191.1 [sic] la mera oposición, no determina la denegación de la inscripción. Además, en la calificación del Sr. Registrador se omite cualquier valoración al respecto sobre si la oposición está o no debidamente fundada y en base a qué criterios, a fin de evitar la discrecionalidad. Como señala la Resolución DGRN de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid, la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». – El TS entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con

objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Ss TS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Ss. TS de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la STC n.º 36/1982, de 16 de junio). – Establece el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria 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...» – Es doctrina reiterada de la DGRN que «siempre que se formule un 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» (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). I.–En el presente caso, la finca que se pretende agrupar, no coincide con otra base gráfica inscrita, ni con el dominio público, y la oposición no ha sido realizada por un titular registral. II.–En el presente caso la mera oposición de quien no es titular registral ha conllevado de forma automática a la denegación de la inscripción. – El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la Ley 137/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». III.–La oposición no está debidamente fundada, no existe en el procedimiento justificación que ampare dicha pretensión; – La oposición planteada de contrario, no se fundamenta. No se ha aportado de contrario título de propiedad alguno que pueda justificar no solo la propiedad de la finca, sino su extensión y linderos. Tampoco se ha acreditado la condición de titular catastral o heredero del titular catastral (no consta testamento o en su caso declaratorio de herederos). Solo consta una medición técnica realizada a instancia de parte a los exclusivos fines de la oposición a la inscripción de la base gráfica alternativa de la agrupación de las fincas, sin apoyo documental alguno para sostenerla. – En cuanto a la Certificación Descriptiva y Gráfica de la parcela catastral 38042A01000480000BJ, en la que se contempla como parte de la misma, parte de la finca que se agrupa, entendemos, que dicho dato es solo una presunción que admite prueba en contrario. Habiendo puesto

de manifiesto dicho error esta parte en la escritura de agrupación y en la consiguiente base grafica alternativa aportada por esta parte. El artículo 3 Ley de Catastro modificado por La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible establece: 1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. 2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. 3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el catastro inmobiliario se presumen ciertos.» Los efectos jurídicos concretos que pueden producir los datos catastrales, incorporados en las certificaciones descriptivas y gráficas, son: efectos catastrales, efectos tributarios, efectos administrativos, efectos procesales, pero bajo ningún concepto producen efectos civiles de presunción de existencia ni de oponibilidad de derechos inmobiliarios no inscritos. Todos los datos que constan en catastro tienen una característica en común: son, como expresamente declara el artículo 3 de la ley del Catastro, sólo datos descriptivos de las características del inmueble. Sabemos que el Catastro, como inventario administrativo de la riqueza aparente, trata de recoger con el mayor acierto posible los datos descriptivos más relevantes de dicha riqueza aparente, y lleva a cabo su valoración económica a efectos fundamentalmente tributarios. Por eso, y para discernir acerca de los respectivos efectos jurídicos de los datos catastrales, resulta pertinente distinguir diversos tipos de datos descriptivos que se recogen y hacen constar en el catastro:—Según el propio artículo 3, se pueden clasificar, según el aspecto de la realidad que trata de describir, en datos físicos (Por ejemplo, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, y la delimitación del inmueble, con su representación gráfica.), datos económicos (el valor catastral, que es el único dato que si se genera y se asigna por el catastro) y datos jurídicos (Como el titular, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero.) El dato de la titularidad catastral del derecho de propiedad del inmueble catastral no produce ningún efecto civil alguno de presunción de existencia ni de oponibilidad del derecho real, pues esa oponibilidad, conforme a nuestro Código Civil, sólo resultaba, en su caso, de la inscripción registral, y nunca del mero dato catastral, máxime cuando, la atribución de la titularidad catastral no ha requerido de la previa comprobación de la validez y legalidad del acto adquisitivo del dominio – Es más, precisamente esa premisa, convertida a la vez en principio dogmático fundamental, de la inexistencia de efectos civiles de los datos catastrales es lo que ha permitido la admisión en el catastro de documentos no inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 319 de la Ley hipotecaria El catastro, como oficina del Estado, sólo puede admitir documentos no inscritos en el Registro de la Propiedad y con contenido jurídico real si tal admisión sólo lo es a efectos fiscales o tributarios, (que son precisamente los efectos propios de la institución Catastral, tanto tradicionalmente, como en la actualidad, y así lo reconoce su ley reguladora en su exposición de motivos, cuando dice que «la utilización múltiple de la información catastral no desvirtúa la naturaleza tributaria de la institución» No dejaría de ser sorprendente y anómalo, por ilegal, que para la recogida de datos jurídicos en el Catastro la llave de entrada fuera precisamente el principio y premisa de que esa recogida sólo se hace a efectos tributarios, y no civiles, y en cambio, una vez recogidos tales datos, se pretendiera dotarles de efectos jurídicos civiles. Y no cabe duda de que los pronunciamientos jurídicos registrales, que no pueden ser menoscabados por el Catastro, son de dos tipos: afirmativos y negativos; En sentido afirmativo, el registro proclama que

los derechos inscritos se presumen ciertos y válidos a todos los efectos legales. (art. 38 y concordantes) En sentido negativo, el registro proclama que «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» (art. 32) y además, no podrán ser admitidos en ninguna oficina ni registro administrativo salvo a efectos fiscales o tributarios. (art. 319). Por otro lado, la inexactitud de los datos contenidos en la certificación catastral Descriptiva y Grafica de la parcela catastral 38042A0100048000BJ, también ha sido reconocido por la adversa. En resumen, en el presente caso nos encontramos con una mera oposición, en la no se ha acreditado la cualidad de titular catastral o heredero del titular catastral, no consta título de propiedad, ni figura inscrita la finca de la adversa, una mera oposición en base a un informe técnico realizado expresamente a tal fin y con una certificación catastral, que es errónea y solo tiene valor de mera presunción. IV.—Si que está justificada y fundamentada la inscripción de la escritura de agrupación de las fincas y la consiguiente inscripción de la base grafica alternativa aportada por esta parte. Por el contrario, esta parte sí que es titular registral de las fincas registrales n.º 3.404, 3.405, 3.321 y 3.419 de Los Silos, posee un título para la agrupación de las fincas que ha sido presentado para su inscripción, con su extensión y linderos. Fincas que figuran en el registro de la propiedad con una cabida total de 5.340 m², según reciente medición incorporada en la escritura notarial, la finca agrupada constaría con una cabida real de 5.512,29 m², lo que supondría una rectificación o aumento de la superficie que consta en el registro para adecuarla a la realidad de 172,29 m², por lo tanto la diferencia de cabida es inferior al 5% de la cabida inscrita. Consta la Certificación Descriptiva y Grafica de la parcela catastral 38042A001000470000BI a nombre de los dicentes con una superficie de 4.797 m², muy inferior a la cabida real, sino incluso a la cabida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad. Además del hecho de que esta parte desde la fecha de su adquisición siempre ha ostentado y ostenta la posesión de la referida propiedad incluyendo el estanque».

IV

El registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos 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, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; la 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, publicada por Resolución de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de una parcela catastral colindante, existiendo oposición del titular colindante fundada en un informe técnico y una representación gráfica contradictoria aportada al expediente.

No es objeto de recurso el defecto relativo a la no inscripción de una mención de servidumbre, por lo que no se referirá al mismo la presente Resolución (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen

operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos». Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

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.

En cuanto a los requisitos que debe reunir la representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que «en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». En este punto debe recordarse que el punto 4 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la esta Dirección General prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes. En este caso, como resulta del apartado 5 del artículo 10 citado, tratándose de representación catastral se logrará la coordinación, exigiendo, para el caso de representación alternativa del correspondiente informe de validación, sin exigir que éste sea positivo.

Así también lo prevé expresamente la meritada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, cuyo punto quinto, apartado 4, contempla el supuesto de inscripción de la representación gráfica con un informe de validación negativo, desarrollando lo dispuesto en la Ley, al disponer que «cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a éste, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro. Todo ello sin perjuicio de que se pueda instar, en su caso, el procedimiento catastral o registral que corresponda para rectificar la descripción de las parcelas o fincas afectadas».

3. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

4. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la

identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

5. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular catastral por quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción la sucesión causada. Debe recordarse 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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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». Por ello, el fallecimiento del titular catastral o registral no puede impedir la intervención de sus herederos en el procedimiento, correspondiendo al registrador valorar su legitimación para intervenir, y sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

6. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y

contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

Por lo expuesto resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.