

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11093 *Resolución de 3 de enero de 2020, 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 San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. I. R. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 1 y 3, don Carlos Celestino Lalanda, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 15 de mayo de 2019 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número 1.404 de protocolo, don J. I. R. G. y doña C. H. G., rectifican la descripción de la registral 75.372 del término de San Cristóbal de La Laguna, según su representación gráfica alternativa tomada de informe de validación gráfica catastral que se incorpora a la citada escritura de subsanación.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 1 y 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

El citado documento consistente en escritura de adecuación registral de finca del notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia [sic], número 1.404 de protocolo, que fue presentado en este Registro bajo el asiento número 1137 del Diario 235, al objeto de que se practique su inscripción, que consiste en un exceso de cabida de la finca inscrita de 707,70 metros cuadrados a 773,41 metros cuadrados.

El día 5 de agosto de 2019, se presenta escrito de alegaciones de colindante en el que se manifiesta su oposición a la inscripción de la modificación de cabida de la finca registral 3801001149540, finca registral 75372, por considerar que el exceso de cabida que se pretende inscribir se realiza sobre parte de la finca de su propiedad, siendo además incongruente con los linderos de la mencionada finca colindante.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que:

“1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo

incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. (...) Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. (...)

2. 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.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”.

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria establece que: “El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203...” “...será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador lo notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”.

En el presente caso la representación gráfica georreferenciada de la finca se ha hecho conforme a una medición gráfica georreferenciada alternativa, no coincidente con catastro, para inscribir un exceso o mayor cabida de 65,71 metros cuadrados, en una finca proveniente de una agrupación anterior. Al presentarse alegaciones en plazo oponiéndose a la inscripción de la base gráfica georreferenciada por considerar que invade parte de su [sic] finca, se suspende la inscripción del exceso de cabida solicitado en tanto se aclare a quien corresponden los metros no inscritos.

Contra esta nona podría (...)

La Laguna, diecinueve de agosto del año dos mil diecinueve. El Registrador. Fdo. Carlos Celestino Lalanda.»

III

Don J. I. R. G. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2019 que tuvo entrada en el citado Registro el 4 de octubre, en el que alega lo siguiente:

«Hechos

Primero.—El día 17 de abril de 2019 obtuve nota simple del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 1 y n.º 3 Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, momento en el que me percaté del error en la descripción de mi finca. Por este motivo, procedí a completar y rectificar dicha descripción literaria ante el Registro de la Propiedad mediante la aportación de una escritura de Adecuación de Descripción Registral de finca a la realidad física bajo el número de protocolo 1.404 del Notario Don Nicolás Quintana Plasencia.

Segundo.—El pasado día 9 de septiembre de 2019 recibí notificación con calificación por la que se acordaba suspender la inscripción por el exceso de cabida de la finca. No obstante el prudente criterio del Registrador por el que decide suspender la inscripción, deberá considerar la procedencia de la inscripción en base a los siguientes argumentos:

1.º Con el objeto de determinar los límites físicos de mi finca, así como su superficie solicité informe con levantamiento planimétrico de la parcela con referencia catastral 2101750CS7520S0001XH y Finca Registral 75372, ubicada en el (...) (A), 38108 (...), Término Municipal de La Laguna.

A efectos acreditativos, se aporta copia del informe realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía Don M. B. A. (...)

En el mentado informe se hace constar lo siguiente: “los linderos se adaptan a las alineaciones de la edificación y muro perimetral. Dichos linderos han sido definidos por el peticionario in situ en la parte que le corresponde. La parcela colindante con referencia catastral 210171CS750S0001IH fue definida por su propietario indicándome en persona las marcas puestas en un tanque inutilizado y derruido. Dichas marcas venían indicadas por una piedra encima del muro del tanque y unas marcas puestas por dicho propietario. El presente levantamiento parcelario está medido en base a estas indicaciones”.

Como puede deducirse de lo recogido en el informe del Ingeniero Técnico en Topografía Don M. B. A., existe un claro consenso acerca de donde se encuentran los linderos. Por este motivo, el escrito de alegaciones realizado por el colindante por el que manifiesta su oposición carece de fundamento. Cuando se realizó el levantamiento planimétrico el propietario de la finca colindante estaba presente y nos indicó la situación de los linderos siendo una cuestión pacífica la relativa a su ubicación.

2.º La superficie y descripción que comprende mi parcela con referencia catastral 2101750CS7520S0001XH consta en la escritura aportada de Adecuación de Descripción Registral de finca a la realidad física bajo el número de protocolo 1.404 del Notario Don Nicolás Quintana Plasencia. Este documento público junto con el informe de levantamiento planimétrico con representación gráfica georreferenciada ostentan el valor suficiente para proceder a modificar la descripción registral en los términos expresados en dichos documentos. En consecuencia, la inversión de la carga de la prueba deberá recaer sobre el propietario colindante que se opone sin aportar prueba alguna que sustente tal negativa.

Asimismo, conviene traer a colación la doctrina de los actos propios que comprende la protección que objetivamente requiere la confianza depositada en el comportamiento y que limita el ejercicio de su derecho de oposición, sin que sea lícito hacer valer un derecho en contradicción con la conducta observada con anterioridad. En este supuesto, el colindante era consciente del lugar donde se realizarían las mediciones por parte del Ingeniero por lo que respecta a la zona que no presenta barreras físicas que separen las dos parcelas. A pesar de ello, adopta un comportamiento contradictorio al oponerse a la

inscripción en los términos expresados por esta parte, propiciando que su conducta contradiga la buena fe como principio básico y rector de nuestro ordenamiento jurídico.

En definitiva, como la aposición expresada por el colindante carece de fundamento y, además, va en contra de la doctrina de los actos propios, deberá inadmitirse y proceder a modificar la descripción registral de mi parcela en los términos expresados.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

Único.—La calificación del Registrador de la Propiedad se recurre potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en atención al artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 1 y 3 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, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria, 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, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018 y 24 de octubre y 20 de noviembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador señala que, al presentarse alegaciones oponiéndose a la inscripción, «se suspende la inscripción del exceso de cabida solicitado en tanto se aclare a quién corresponden los metros no inscritos».

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

– La finca registral 75.372 del término de San Cristóbal de La Laguna consta inscrita con una superficie de 707,70 metros cuadrados. Según Catastro, la parcela catastral correspondiente a esta finca, cuya referencia es 2101750CS7520S0001XH, tiene una superficie gráfica de 708 metros cuadrados, coincidente, por tanto, con la que figura en el Registro.

– Según la representación gráfica alternativa a la catastral que pretende inscribirse, la finca tiene una superficie de 773,41 metros cuadrados.

– La finca registral 36.212, colindante de la 75.372, consta en registro con una superficie de 400 metros cuadrados.

– La parcela catastral 2101751CS7520S0001IH, correspondiente a la colindante 36.212, tiene una superficie gráfica de 449 metros cuadrados. Según la representación gráfica alternativa aportada, dicha parcela contaría con 402 metros cuadrados.

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

misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «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.

5. En el presente caso, y pese a la parquedad de la nota de calificación, resultan justificadas las dudas del registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

Partiendo de la presunción de veracidad de los datos físicos que figuran en Catastro (artículo 3 de la Ley del Catastro), en el presente caso se aprecia una coincidencia en las descripciones registrales tanto de la finca en cuestión como la de su colindante, respecto de los datos catastrales, según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución. La representación gráfica alternativa que ahora se aporta pone de manifiesto la existencia de una franja de terreno que no figura en la descripción registral de las fincas y que denota una posible alteración del perímetro de la finca inscrita, modificando su superficie y linderos, y aplicando el folio registral a una porción adicional no incluida en la finca registral.

A lo que cabe añadir la oposición del titular colindante, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corrobora que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

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 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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de 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).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 3 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.