

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11323 *Resolución de 14 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Monóvar a inscribir una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. Q. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Soriano Ramírez, a inscribir una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. M. Q. M. se solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 31.812 del término de Monóvar. Con el fin de acreditar dicha representación gráfica de la finca, se acompañaba de certificación descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de la naturaleza rústica correspondiente a las parcelas 132, 138 y 486 del polígono 19 de Monóvar.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Monóvar se inició el expediente registral previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Una vez concluidos los trámites previstos en dicho precepto, se expidió la siguiente calificación: «Instancia privada que ha sido presentada de “forma ordinaria” con fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis con datos siguientes: Asiento: 1871 Diario: 147. –Asunto: Solicitud inscripción base gráfica. –Calificación desfavorable Previa calificación registral de conformidad con los art. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y art. 98 y siguientes de su Reglamento: –En aplicación de los art. 18, 19 y 19 bis, así como los art. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, acuerdo suspender la inscripción del mismo por hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Por el documento que motiva la presente nota de calificación don J. M. Q. M. solicitó que se inscribiera la base gráfica catastral de las parcelas 486, 132 y 138 del polígono 19 por corresponderse exactamente con la realidad física de la finca registral 31.812 de Monóvar acompañando abundante documentación en justificación de su derecho. Después de haber iniciado el expediente registral previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria citando a los colindantes registrales siguientes: –R. G. M.; - L. S. T.; –A. G. M.; –J. I. L. L.; –P. M. A. A. Dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones se formularon alegaciones por doña L. S. T. en que se oponía como colindante registral a la inscripción de la base gráfica pretendida por cuanto según dicha colindante la base gráfica que se pretende inscribir abarca una franja de terreno perteneciente a su finca registral. Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas y de que en este supuesto existe un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada que incluso ha dado lugar en otro momento a un procedimiento judicial y a la constitución de servidumbre sobre la finca registral de la colindante que ha alegado, entiende el que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto. Fundamentos de Derecho: Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria según el cual: “...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...” Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días conforme a lo dispuesto en los artículos 323 y 322 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión (...) Monover 28 de Julio de 2016. El registrador (firma ilegible). Fdo: José Soriano Ramírez».

III

Don J. M. Q. M. interpuso recurso el día 18 de agosto de 2016 contra la anterior calificación, mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Notificación de calificación negativa de documento pese a: 1. Coincidencia con la realidad física. 2. Coincidencia con la base catastral. Coordinación entre la realidad física y la jurídica 3. Mera oposición no fundamentada de una colindante pese a haber manifestado en 2004 su conformidad con la base catastral de su parcela y sin aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa. 1.-Coincidencia con la realidad física. Parte la notificación manifestando los defectos observados en la calificación registral y establece como hechos, que se solicita por parte de Don J. M. Q. M. la inscripción de la base gráfica catastral de las parcelas 486, 132 y 138 del polígono 29 (sic) por corresponderse exactamente con la realidad física de la finca registral 31.812 de Monóvar, acompañando abundante documentación en Justificación de su derecho. Todo ello en virtud de la reforma efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que ha establecido un sistema de coordinación entre de Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico Jurídico. Artículo 199. 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. Debe de tenerse en cuenta que la finca del Sr. Q. no ha sufrido ninguna modificación catastral en cuanto a los lindes con la finca de la Sra. S. T. desde 1909 pese a las numerosas modificaciones catastrales efectuadas por la misma y sus propietarios anteriores, que insistimos nunca han afectado al linde con el Sr. Q. ni sus propietarios anteriores, como comprobaría el Registrador en el Catastro por lo que hay una aceptación explícita de los lindes catastrales, dicha franja de terreno controvertida siempre ha pertenecido a la finca 14.350 (parcela 138, pol. 19). 2. Coincidencia con la base catastral. Se parte de la base cartográfica catastral por lo que existe coordinación entre la realidad física y la jurídica, siendo la petición realizada por el Sr. Q. un mero formalismo que viene denegado por el Sr. Registrador por la oposición formulada por una vecina colindante Doña L. S. T. en cuya alegación manifiesta que “la base gráfica que se pretende inscribir abarca una franja de terreno perteneciente a su finca registral”. Desconocemos los documentos aportados en los que basa su derecho ya que el Sr. Registrador no los enumera ni los cita, por lo que entendemos que debe de haber aportado un mejor título que del que dispone Sr. Q. ya que el propio artículo 199 manifiesta que no basta para denegar la inscripción la mera oposición del que no ha acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de los colindantes “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". En este mismo acto solicitamos se nos dé copia de la alegación y documentación aportada a los efectos de poder defender nuestros intereses de la forma más correcta posible. Dicha denegación contraviene lo establecido por la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado que han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de Información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en la que en el artículo Octavo se parte de la premisa de que el Registrador debe utilizar la descripción catastral vigente para inscribir la representación geográfica de la finca que en este supuesto es lo que se pretende única y simplemente. No debe el Registrador como él mismo reconoce extralimitarse en sus funciones, debe inscribir la representación de la finca, ya que en este supuesto se dan todas las premisas establecidas por la Ley, el Sr. Q. goza de todos los títulos que avalan su derecho, la realidad física es coincidente con la descripción catastral, además los metros de la parcela que constan en escritura son igualmente coincidente, sin que la colindante que se ha opuesto goce de mejor título, habiéndose opuesto sin acreditar los hechos que alega, ya que no dispone de documentación que avale sus pretensiones, como habrá podido comprobar el Registrador.

3. Mera oposición no fundamentada de una colindante. Pese a ello la Sr. S. T. no aporta una representación gráfica georreferenciada alternativa ni tenemos constancia de la iniciación de un expediente rectificativo en Catastro ni en Registro por lo que obviamente dicha alegación es "un brindis al sol" carente de justificación jurídica. La descripción catastral y los metros que constan en Registro determinan la improcedencia de su oposición, Sra. S. tiene en Escritura y Registro 10.000 metros cuadrados, Escritura que deviene de la segregación de su finca de la finca matriz por lo que no puede prosperar que la citada franja que manifiesta sea suya, ya que es de cajón que se segregó 10.000 metros cuadrados no puede tener más de 10.000 metros cuadrados: de ser cierto que la "franja" es suya hubiera segregado los 10.000 metros cuadrados más los correspondientes a dicha porción de terreno (...) escritura de segregación, constitución de servidumbre y compraventa con número de protocolo 738 de 29/05/2002 del Notario Don Luis Miguel Serrano Deusa, de la finca matriz 14.352 en cuyo exponiendo II se establece que se segregarán las siguientes: "A). Rústica. Tierra, regadío polígono 19, parcela 139 situada en término municipal de Monóvar, parte de la llamada (...), tiene una superficie de una hectarea (...)." En la misma se constituye una servidumbre a favor del resto de fincas segregadas que obviamente debe establecerse dentro de la finca descrita y por ende, situada en los 10.000 metros cuadrados de su cabida. En la citada escritura se incorpora el Decreto 943/2002 de la Concejalía Delegada de Obras y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Monóvar, en el que se autoriza la segregación de dos fincas de 10.000 metros cuadrados (...) escritura de rectificación de linderos con numero de protocolo 61 de 18/01/2005 del Notario Don José María Navarrete Vallejo en cuyo exponiendo II se dice: "que han comprobado con los planos catastrales que tras dicha operación, cada finca tiene su propio número de parcela catastral y además que alguno de los linderos reflejados no se corresponde con la realidad actual, al objeto de rectificar dichos extremos, y en base a plano catastral que me entregan para incorporar a la presente." En la escritura adjuntó plano de situación efectuado en 2004 por el Sr. G. M. cotitular junto con la Sra. S. T. de la parcela 360 del pol. 19, en el mismo el técnico refleja petición del Sr. G. M. la finca de acuerdo con el plano catastral al que hoy, incomprensiblemente, se opone y que sirvió para la citada rectificación de linderos, en la misma se dibuja el trazado de la servidumbre que la grava, donde se puede comprobar que la misma se dibuja transcurriendo por su finca y no invade la "controvertida franja" a la que se oponen (...) Obviamente ninguna de esta documentación ha debido ser aportada por otra parte dando que contraviene y contradice su argumentación (...) Así mismo confunde el Registrador el procedimiento que fue objeto de auxilio judicial y en el que ni el Sr. Q. ni el titular registral anterior fueron parte, precisamente por no versar el mismo sobre cuestiones de propiedad, ni de su propiedad, sino sobre una servidumbre que grava la finca del Sr. G. y de la Sra. S. y no la del Sr. Q. y que por ende debe de constituirse dentro de los 10.000 metros de su propiedad y no fuera por lo que dicha cuestión no debería ser condicionante para denegar la

inscripción de la finca del Sr. Q. precisamente porque ninguna carga tiene su finca, dando cobertura el Sr. Registrador con su denegación a la mala fe de los Sres. G y S. Prueba de ello es el plano adjunto (...) en el que el técnico dibuja el trazado de la servidumbre que la grava, transcurriendo por su finca y no invade la «controvertida franja» a la que se oponen».

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de septiembre de 2016, el registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Soriano Ramírez, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 35 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 53 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 20, 21 y 22 de abril, 13 y 15 de junio, 19 y 29 de julio y 10 de octubre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica catastral de una finca una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción, considerando que de los documentos aportados y de la oposición de un colindante resulta que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, entiende que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial.

2. En primer lugar debe analizarse la posibilidad de inscripción de representación gráfica de la finca.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199. Dicho precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares

de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

En todo caso, para iniciar los trámites de este procedimiento es precisa la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación, tal y como se recuerda en la letra a) del apartado segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de este Centro Directivo sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Asimismo, como señala el citado artículo 9.b), «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa».

En el presente caso se aportan tres representaciones gráficas correspondientes a otras tantas parcelas catastrales que se dicen corresponder con una finca registral. En este punto cabe recordar, como ya hicieron las Resoluciones de esta Dirección General de 13 y 15 de junio de 2016, que una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales, según se reconoce en el párrafo tercero del apartado octavo de 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: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Por tanto, de este precepto se desprende que además de ser admisibles varias representaciones gráficas catastrales para una finca registral, ello no impide que la finca quede en situación de coordinada con el Catastro, con lo efectos propios que de ello se derivan (artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

3. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016), según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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. Además, 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 claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que

obran en el expediente, en especial de los historiales registrales y las representaciones gráficas de las fincas, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertida, la invasión del colindante, que igualmente conlleva dudas de que pudiera afectarse a los derechos de terceros cuyo derecho de servidumbre de paso se encuentra inscrito gravando la finca colindante.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse, como pretende el recurrente, en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

4. En cuanto a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de tales alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199. Esta Dirección General ya se ha manifestado en diversas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 20 de abril de 2016) sobre la cuestión de la naturaleza especial del procedimiento registral. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011 señala, entre otras consideraciones al respecto, que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral.

No obstante, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

5. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

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 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 14 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.