

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7277** *Resolución de 1 de junio de 2017, 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 Lorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña J. M. B. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lorca número 3, don Jorge López Fernández, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

I

Mediante informe de validación gráfica expedido por la Sede Electrónica del Catastro se aportó representación gráfica alternativa de la finca con código registral único 30004000409017, firmada electrónicamente por el arquitecto técnico colegiado don F. R. G. con fecha 21 de octubre del año 2016.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lorca número 3, acompañado de escritura autorizada por el notario de Lorca, don Luis Barnés Serrahima, el día 3 de julio del 1987, número 821 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del documento calificado: Escritura otorgada ante el/la Notario de don Luis Barnés Serrahima, el día tres de julio del año mil novecientos ochenta y siete, número 821/1.987 de protocolo. Datos de presentación: Asiento: 589 Diario: 20 Número de entrada: 2934/2016 Fecha de presentación: diecinueve de octubre del año dos mil dieciséis Hora: diez horas y cuarenta minutos Presentante: Don A. G. M. Datos del documento complementario: - Representación Gráfica Alternativa en formato electrónico, firmada digitalmente por el Arquitecto Técnico Colegiado n.º (...) del COATMU don F. R. G. con fecha 21 de octubre del año 2016. El Registrador que suscribe ha resuelto denegar la inscripción de la representación gráfica solicitada en el documento objeto del asiento de presentación 589/20, por los motivos que se indican en el acuerdo adoptado con fecha de hoy, y que se transcribe a continuación: “Acuerdo: I. Que con fecha 2 de noviembre del año 2016 y en base al título presentado el día diecinueve de Octubre del año dos mil dieciséis, bajo el asiento 589 del Diario 20, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código registral único 30004000409017 de la representación gráfica georreferenciada de la misma. II. Que con fecha 2 de noviembre del año 2016 fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 LH a los siguientes destinatarios, como posibles propietarios colindantes afectados: a) Doña J. B. M., ausente en reparto los días 15 y 16 de noviembre del año 2016, en un primer envío, según aviso de recibo que se archivó en el expediente correspondiente, e igualmente ausente en reparto el día 7 de diciembre del año 2016, en un segundo envío, según aviso de recibo que igualmente quedó archivado. Dicha señora compareció en este Registro con fecha 5 de enero del año 2017, manifestando su expresa conformidad con la representación gráfica pretendida. b) Excelentísimo Ayuntamiento de Lorca, notificado con fecha 10 de noviembre del año 2016, según aviso de recibo que se archivó en el expediente. Durante el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no ha interpuesto alegación alguna. c) Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y

Marino, Confederación Hidrográfica del Segura, notificada con fecha 11 de noviembre del año 2016, según aviso de recibo que se archivó en el expediente. Durante el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no ha interpuesto alegación alguna. d) Don J. L. L., notificado con fecha 10 de noviembre del año 2016, según aviso de recibo que se archivó en el expediente. Durante el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no ha interpuesto alegación alguna. e) Doña M. A. P. G., notificada con fecha 14 de noviembre del año 2016, según aviso de recibo que se archiva en el expediente. - Con fecha 1 de diciembre del año 2016 y dentro del plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, don J. M. M. M., como mandatario de la señora P. G., aportó documento privado suscrito con igual fecha por dicha señora, con firma legitimada ante el notario de Lorca don R. Jorge Conde Ajado, que causó la entrada 3458/2016 y que quedó archivado en su expediente, por el que manifestaba su oposición a la inscripción gráfica interesada, ya que, siendo dicha señora titular de una parte de la finca objeto de inscripción, la descripción del resto se hizo sin su consentimiento. Además, manifiesta que el camino (resto no descrito), nunca tuvo la delimitación que se pretende inscribir, que parece claramente hecha en interés y para beneficio de la finca 45.260. Dicho resto de finca destinado camino se corresponde actualmente con la parcela 361 del polígono 168 y no guarda gran semejanza con la representación gráfica que se pretende inscribir. Además, no existe colindancia norte-sur con la finca 45.256, invadiendo la representación gráfica que se pretende inscribir la finca 45.258, con merma de la superficie de ésta. f) Don A. B. M., notificado con fecha 14 de noviembre del año 2016, según aviso de recibo que se archivó en el expediente. - Con fecha 1 de diciembre del año 2016 y dentro del plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, don J. M. M. M., como mandatario del señor B. M., aportó documento privado suscrito con igual fecha por dicho señor, con firma legitimada ante el notario de Lorca don R. Jorge Conde Ajado, que causó la entrada 3459/2016 y que quedó archivado en su expediente, por el que manifestaba su oposición a la inscripción gráfica interesada, ya que, siendo dicho señor titular de una parte de la finca objeto de inscripción, la descripción del resto se hizo sin su consentimiento. Además, manifiesta que el camino (resto no descrito), nunca tuvo la delimitación que se pretende inscribir, que parece claramente hecha en interés y para beneficio de la finca 45.260. Dicho resto de finca destinado camino se corresponde actualmente con la parcela 361 del polígono 168 y no guarda gran semejanza con la representación gráfica que se pretende inscribir. Además, no existe colindancia norte-sur con la finca 45.256. III. A la vista de lo que resulta del Registro y de las alegaciones efectuadas, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada, al existir indicios de alteración descriptiva que arrojan dudas sobre la identidad de la finca tal y como se ha propuesto gráficamente." Prórroga.-Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del art. 323 de la Ley hipotecaria. De conformidad con el art. 19 bis de la Ley hipotecaria (...) Lorca a diecinueve de enero del año dos mil diecisiete El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Jorge López Fernández».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. M. B. M. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Alegaciones Primera.- La finca que se pretende inscribir existe físicamente, tal como consta en el informe aportado y tiene una descripción contenida desde su origen siendo un resto de finca matriz destinada a camino. Título escritura pública número de protocolo 821 de 3 Julio de 1987 otorgada ante el ilustre Notario don Luis Barnés Serrahima: 6.ª Rústica.-Trozo de tierra riego, destinado a camino, radiante en la Diputación de Cazalla, de este término de cabida un área, treinta y cuatro centiáreas y cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Linda Norte brazal, finca que va a comprar J. B. M., antes descrita y la que va a comprar igualmente don J. L. L., Sur, finca que va a comprar don A. B. M.; Levante brazal y tres éste, Camino (...); y Poniente Don A. G. M. Título que fue aportado con la solicitud inicial (...) Segunda.- Que «a posteriori» los mismos interesados en desestimar la inscripción solicitada han

adquirido el resto de fincas transmitidas en el referido título público de 3 de Julio de 1987, aportando en este acto sendas escrituras, finca 45258 y finca 45256, junto con la modificación catastral solicitada y aún pendiente de resolución (...) Tercera.–Del mismo modo, tras las referidas transmisiones se solicitó la oportuna declaración catastral sobre la parcela destinada a camino y cuya inscripción inició el presente trámite (...) Dicho trámite aún está pendiente de resolución por parte de la oportuna Dirección General del Catastro. Acompañamos (...) sendos planos catastrales a fin de facilitar la ubicación e identificación del camino cuya inscripción se insta y que constaba adecuadamente en el informe gráfico aportado “ab initio” del presente. Cuarta.–Del mismo modo, se hace saber que dicho camino es la única vía de acceso de la referida finca 45260 puesto que la misma no linda en ningún caso con vía pública, no teniendo sentido pretender dejar a la misma sin posibilidad de comunicación, entrada y salida alguna de modo arbitrario causando con ello un evidente perjuicio que no debe ser soportado por esta parte ni amparado por el órgano al que me dirijo».

## IV

El registrador de la Propiedad de Lorca número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 20, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa elaborada por técnico, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por dos titulares registrales colindantes, que ponen de manifiesto la posible invasión de las fincas registrales de las que son titulares.

2. 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.

3. 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, y aunque no con la claridad que sería deseable, resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, 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 informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta afecta las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral, pues no respeta el perímetro catastral.

b) Las alegaciones de varios titulares colindantes evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente.

c) Uno de los titulares que formula la oposición alega, asimismo, cotitularidad sobre la finca cuya representación pretende inscribirse, sobre la base de títulos presentados pendientes de inscripción.

d) Existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada (alteración de superficie superior al 10% y alteración de linderos).

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 en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

4. 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 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, 1 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.