

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10170 *Resolución de 5 de julio 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 Motril n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. S. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Motril número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 12 de febrero de 2018, don J. A. S. H., como dueño de la finca registral número 4.316 del término de Motril, solicitó la coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad sobre dicha finca, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 3324609VF6632C0001RD y certificado de titularidad catastral de la misma.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Motril número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Motril n.º 2.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 A 100 de su R.H.).

Entrada N.º 685 del año: 12/02/2018.

Asiento N.º 735 Diario: 124.

Presentado el 12/02/2018 a las 13:05.

Presentante: S. H., J. A.

Interesados: Don J. A. S. H.

Naturaleza: Instancia privada.

Objeto: Rectificación.

Protocolo N.º/de fecha: 12/02/2018.

Notario/autoridad judicial/funcionario:

Hechos.

1. Presentada el día doce de Febrero de dos mil dieciocho, bajo el Asiento 735 del Diario 124, instancia suscrita en Motril, el día doce de Febrero de dos mil dieciocho, por Don J. A. S. H., con firma legitimada ante Don Pablo de Angulo Rodríguez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Uno de Motril, en la que se solicita la coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad, sobre la finca registral 4316 de Motril, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca y Certificado de titularidad catastral de la misma; sin que en la misma conste la descripción de la finca con la rectificación solicitada.

2. Con fecha veintidós de Febrero de dos mil dieciocho, se suspende por no constar en dicha instancia, la descripción de la finca registral 4316 de Motril, con la rectificación que se solicita en cuanto a superficie y linderos, de conformidad con el Art. 9 de la Ley Hipotecaria, además se le informa, que de acuerdo con lo dispuesto en los

párrafos 3.º y 4.º el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debe desde este Registro notificarse al Ayuntamiento de Motril la existencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra de dominio público no inmatriculada pero recogida en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que por dicha entidad se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación, y sin perjuicio de ello, con esa misma fecha, se da inicio a la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca con CRUF 1802500030917, necesaria para la inscripción de la rectificación de cabida y la modificación de sus linderos, para seguidamente proceder a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Con anterioridad a la notificación de dicha calificación al interesado, se recibe por correo el día veintisiete de Febrero de dos mil dieciocho, y remitido por Don J. M. S. H., una instancia suscrita por dicho señor, de fecha veintiséis de Febrero de dos mil dieciocho, cuya firma fue legitimada ante el notario de Cádiz, Don José Ramón Castro Reina, con igual fecha, en la que se describe la finca registral 4316, con la nueva superficie y linderos, al objeto de subsanar el defecto calificado.

3. Como consecuencia de inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se procedió a comunicar a todos los linderos catastrales, es decir, a: Obras y Servicios Santa Mónica, Sociedad Limitada, doña M. D. P. M., y Ayuntamiento de Motril.

Posteriormente y dentro de los plazos convenidos, se presentan los siguientes escritos:

– Con fecha veintisiete de Febrero de dos mil dieciocho, se recibe telemáticamente fuera del horario de oficina, teniendo entrada en este Registro, con fecha uno de Marzo de dos mil dieciocho, escrito de alegaciones suscrito por Don F. M. G., como Administrador Único de la entidad mercantil Obras y Servicios Santa Mónica, Sociedad Limitada, de fecha veintisiete de Febrero de dos mil dieciocho, en el que manifiesta que tras ser notificado del inicio del expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca con CRUF 1802500030917, y que se pretende inscribir con la referencia catastral 3324609VF6632C0001RD, se oponen a dicha inscripción, ya que esa referencia catastral pertenece a la finca colindante a ellos con número de finca registral 36483, con la [sic] cuyos propietarios están manteniendo relaciones comerciales.

– Con fecha dos de Marzo de dos mil dieciocho, se presenta en este Registro, instancia suscrita con fecha dos de Marzo de dos mil dieciocho, por Doña M. V. F. N., en nombre y representación de Vian Inversiones Residenciales, Sociedad Limitada, en la que se manifiesta que dicha entidad mercantil es propietaria de la finca catastrada 3324609VF6632C0001RD, conforme a la inscripción que consta en este Registro, en la finca registral 36483, donde coinciden linderos y catastro con dicha finca. Que la finca registral 4316, objeto de este expediente, se identifica con la parte construida de la catastral 3324607VF6632C001CD [sic], donde sí coinciden sus linderos, justificando dicho extremo con un Acta de manifestaciones del anterior propietario Don M. R. A. Que ha habido un error de identificación por parte de la Agencia Tributaria al identificar la finca embargada número 4316, propiedad de Promociones Sea & Sea Costa Tropical, Sociedad Limitada, con la catastral 3324609VF6632C0001RD propiedad de Vian Inversiones Residenciales, Sociedad Limitada, por lo cual se le ha solicitado al Catastro la subsanación de dicho error, alegando por todo lo expuesto, la improcedencia de inscribir la representación geográfica 3324609VF6632C0001RD a la finca registral 4316.

Vistos los hechos anteriores el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los

documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto denegar, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 4316, referente a la rectificación de cabida y modificación de linderos de la misma, por existir dudas fundadas de si la finca relacionada se corresponde con la referencia catastral 3324607VF6632C0001OD, la cual, según consulta telemática realizada a la Sede electrónica del Catastro, figura catastrada a favor de Promociones Sea & Sea Costa Tropical, Sociedad Limitada, entidad a la que registralmente pertenecía dicha finca con anterioridad a la adjudicación en subasta por parte del promotor Don J. A. S. H. Además, en este Registro, consta inscrita la finca registral 36483, que se trata de un solar de 33 m², en calle (...) de Calahonda, con referencia catastral inscrita que se corresponde con la 3324609VF6632C0001RD, y con los linderos perfectamente identificados con titular y referencia catastral correspondiente, siendo éstos totalmente coincidentes con los linderos que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, cuyo titular catastral es Vian Inversiones Residenciales, Sociedad Limitada. Tras otra consulta vía telemática a la Sede electrónica del Catastro, se constata que en los antecedentes en Catastro del inmueble con referencia catastral 3324609VF6632C0001RD, la titularidad catastral hasta el día veintiuno de Abril de dos mil diecisiete, la ostentaba Vian Inversiones Residenciales, Sociedad Limitada, justo antes de la titularidad actual de Don J. A. S. H., lo que desprende, que pueda resultar un error en Catastro, dado que el titular actual catastral Don J. A. S. H., adquiere la finca registral 4316 por título de adjudicación en subasta hipotecaria, siendo el anterior propietario de la misma, Promociones Sea & Sea Costa Tropical, Sociedad Limitada. Asimismo, se tiene constancia de que se ha presentado un escrito por parte de Vian Inversiones Residenciales, Sociedad Limitada, a la Dirección General del Catastro, de fecha quince de Febrero de dos mil dieciocho, en la que se solicita la rectificación de la titularidad catastral relacionada, el cual, junto con justificante de presentación de la Dirección General del Catastro, de igual fecha, se acompañan.

Por tanto, por lo que se refleja de la documentación aportada, y de las alegaciones y oposición al expediente presentadas, se da por concluso el procedimiento anteriormente expresado en base al artículo 199 de la L.H., sobre la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 4316, referente a la rectificación de cabida y modificación de linderos de la misma.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 Ley Hipotecaria.

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. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. 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 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.

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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

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.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado denegar la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese éste acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde ésta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. No cabe, dado el carácter de insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Cesar Alfonso Frías Román registrador/a de Registro Propiedad de Motril 2 a día ocho de marzo del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. S. H. interpuso recurso el día 10 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«(...) Fundamentos de Derecho

1.º Respecto al motivo primero del hecho cuarto, se opone lo establecido en el Art. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, que permite al promotor del expediente de coordinación, completar la descripción de la finca objeto del expediente y, en ese sentido ha actuado el promotor del expediente al subsanar dicho defecto mediante instancia complementaria y que obra en el expediente.

2.º En cuanto al motivo segundo del hecho cuarto, el Sr. Registrador se refiere a una posible invasión del dominio público y, actuando conforme a lo preceptuado en el Art. 205 de la Ley Hipotecaria, notifica lo anterior al Ayuntamiento de Motril, a los efectos legales correspondientes; en este punto hay dos cuestiones a tener en cuenta: En primer lugar, el Sr. Registrador no precisa la entidad de la «hipotética invasión de dominio público», además de generar indefensión, ignora lo contenido en la certificación catastral descriptiva y gráfica, relativa a la finca objeto de este expediente, en la cual, se ve claramente la delimitación de la parcela catastral con la calle de situación, lo que lleva a la conclusión de que dicha parcela catastral no invade el dominio público y, a mayor abundamiento, la diferencia de cabida entre la superficie registral y la superficie catastral de la parcela cuya incorporación de representación gráfica se interesa, no es superior al 10%, estando por tanto, dentro del margen de tolerancia establecido en el Art 9 de la Ley Hipotecaria en relación a lo establecido en el Art 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En segundo lugar, no hay constancia expresa en el expediente relativa a oposición por parte del Ayuntamiento de Motril quien ha sido previamente notificado respecto a la cuestión que nos ocupa, lo que acredita que el dominio público no se verá perjudicado con la inscripción de la representación granea interesada en el expediente de coordinación Catastro-Registro del que trae causa este recurso; por tanto y, con fundamento en el Art. 205 del Texto Retundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se considera subsanado el defecto citado, una vez que se ha acreditado la preceptiva notificación al Ayuntamiento, la inexistencia de oposición por parte de dicha entidad a este expediente y, la no invasión de dominio público.

3.º El tercer motivo referido en el hecho cuarto de este recurso, trata de la oposición a la inscripción pretendida, por parte de D. F. M. G., quien ha sido previamente notificado y actúa como administrador único de la entidad Mercantil Obras y Servicios Sociedad Limitada, entidad titular de la parcela catastral colindante y con referencia catastral n.º 3324610VF66320001OD, alegando como motivo de oposición: se cita en extracto literal de la resolución, «ya que esa referencia catastral pertenece a la finca colindante a ellos con número de finca registral 36483, con la cuyos propietarios están manteniendo relaciones comerciales»: dicho motivo de oposición carece de fundamento jurídico, toda vez que, con la inscripción objeto del expediente no se produce invasión de las fincas colindantes, lo que legitimaría dicha oposición por perjudicar los derechos de la mercantil citada; en esta línea el Art. 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 motivadamente según su prudente criterio sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular de la finca registral o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

4.º En cuanto a lo referido en el hecho cuarto: Constituyen un conjunto de manifestaciones de parte interesada, que no se ajustan a la verdad, lo cual, no es óbice para que el Sr. Registrador, con clara infracción del derecho a la igualdad de trato ante la Ley, consagrado en el Art. 14 de la Constitución Española, en relación a los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario, le dispense un trato favorable en el expediente, pese a que no es colindante ni titular registral de la finca objeto del expediente; todo ello en paralelo al desconocimiento de que hace gala el Sr. Registrador, respecto a los documentos aportados al expediente por quien suscribe: Certificado de Titularidad de la parcela catastral, con referencia 3324609VF6632C0001RD y certificación catastral descriptiva y gráfica de la

misma referencia, documentos ambos que en virtud de lo establecido en el Artículo 26 de la Ley 39/2015, de uno de Octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, tienen el carácter de públicos y, en su condición, dan fe de su contenido salvo prueba en contrario.

Es preciso señalar el rigor formalista exigido a quien suscribe, a saber: Instancia de inicio del procedimiento del que trae causa este recurso, con firma legitimada, instancia de subsanación de defectos, también con firma legitimada, escrito de Interposición del presente recurso, con firma legitimada, acompañado de original o copia testimoniada de la resolución que se impugna, certificados acreditativos de los derechos que se pretenden inscribir, etc... Mientras que a la persona que se presenta como representante de la mercantil Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada, no se le exige, o al menos no consta que haya acreditado poder bastante para representar a la mercantil citada y, además se elevan a la categoría de verdad las manifestaciones vertidas en la resolución impugnada.

En relación a lo anterior, se hace necesario puntualizar lo siguiente:

Mediante consulta telemática realizada al Registro Mercantil de Granada, se accede a la información registral de la mercantil Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada (...) la citada mercantil, ha sido objeto del cierre de hoja registral por falta de depósito de cuentas desde el año 2009, lo que desprende la posibilidad de establecer que dicha sociedad no actúa conforme a las formalidades exigidas legalmente, lo que lleva a cuestionar la legitimidad representativa de la persona que dice ser representante de la mercantil Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada.

En el expediente del que trae causa este recurso, no se cuestiona la titularidad registral de la finca n.º 36483, ni dicha finca es colindante con la registral n.º 4316 de titularidad del que suscribe, por lo que, conforme a lo establecido en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria, no deben ser tenidos en cuenta las manifestaciones vertidas en el expediente.

Sin perjuicio de todo lo anterior, se hace necesario rebatir lo planteado y para ello se adjunta como (...), una consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bienes inmuebles con referencia 3324607VF6632C0001OD; parcela con la que se pretende relacionar la finca registral n.º 4316, propiedad del que suscribe; a la vista del documento es evidente la falta absoluta de coincidencia entre los dos elementos que se pretenden relacionar.

Además, se hace referencia a un acta de manifestaciones del pretendido anterior propietario, acta a la que no se ha tenido acceso a los efectos de argumentación de contrario y, a mayor abundamiento, aún a riesgo de ser reiterativo, es necesario señalar que el anterior propietario de la Finca registral n.º 4316 era la mercantil Promociones Sea y Sea Costa Tropical Sociedad Limitada, lo cual consta acreditado en el expediente.

También se alega un pretendido error por parte de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria a la hora de subastar los inmuebles y, que se ha procedido a solicitar la subsanación de dicho error. La citada finca fue objeto de subasta y adjudicada a quien suscribe, que previo los trámites legales y fiscales preceptivos, inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Motril y, posteriormente, previo el expediente preceptivo de alteración catastral correspondiente inscribe su dominio sobre la parcela catastral con referencia 3324609VF6632C0001RD; dicho expediente, realizado por imperativo del Art. 13.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se ha concluido y cerrado, sin que conste en el mismo oposición por quien dice ser titular de la parcela catastral referida, por tanto, ha quedado acreditada la titularidad sobre la misma, según la lectura del Certificado de Titularidad Catastral aportado y que consta en el expediente.

Asimismo, se alega la constancia registral de la referencia catastral 3324609VF6632C0001RD respecto de la finca registral n.º 36483, cuya titularidad ostenta la mercantil Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada, pero no consta inscrita la representación gráfica georreferenciada de la misma y en

consecuencia, no existe la coordinación Catastro-Registro a que se refiere el Art. 10 de la Ley Hipotecaria.

En este punto, debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral, conforme al Art 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados, ya que en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a la que se refiere el Art. 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica, ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (Art. 9.b) de la Ley Hipotecaria, párrafo séptimo). Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de Ja Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del Art. 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerara suficiente la comprobación o validación que se hubiere realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado 5 del Art. 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a bs solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca». Criterio este, que ha sido amplia y repetidamente acogido por la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

También se alega que se ha solicitado al catastro la subsanación del posible error cometido: esta cuestión se inserta dentro del ámbito personal de los interesados y en el ejercicio de los derechos lega Intente reconocidos; no obstante, se reitera nuevamente que, la titularidad sobre la parcela catastral con referencia 3324609VF6632C0001RD, se atribuye a J. A. S. H., a la sazón, promotor del expediente y recurrente en el presente, conforme al contenido de las certificaciones del catastro aportadas y obrantes en el expediente. No obstante y a los efectos de despejar posibles dudas, se manifiesta que en la fecha de presentación de este recurso, no ha sido notificada la apertura del expediente a que se refiere la alegación citada y que además se acredita la titularidad dominical sobre la parcela catastral mediante una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, que se aporta como (...) solicitada telemáticamente y expedida con fecha 05/04/2018, la cual lleva incluido el Código Seguro de Verificación (...).

5.º La resolución impugnada, conforme a lo relatado en el hecho n.º 5, es contraria a Derecho y lesiva para los intereses de quien suscribe, dicho sea en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y at amparo del Art. 324 de la Ley Hipotecaria, se formula recurso Gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que:

Se vulnera lo establecido en los Art. 34 y 35 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en cuanto a producción, contenido y motivación, por no estar suficientemente motivada la resolución denegatoria; El Sr. Registrador manifiesta existir dudas sobre la correspondencia entre la finca n.º 4316, propiedad del que suscribe y, la parcela catastral 3324607VF6632C0001OD, ya que figura catastrada a favor de Promociones Sea y Sea Sociedad Limitada, «entidad a la que registralmente pertenecía dicha finca con anterioridad a la adjudicación en subasta por parte del promotor don J. A. S. H.»; ya en el anterior fundamento de derecho 4.º, se ha hecho una suficiente y amplia exposición a los efectos de aclarar las dudas sobre la pretendida relación entre la finca registral n.º 4316 y la parcela catastral citada; además hay que referir que a la Mercantil Promociones Sea y Sea Costa Tropical Sociedad Limitada le fueron embargados varios inmuebles y todos ubicados en la misma zona, con lo cual cabe afirmar que el Sr. Registrador, ha actuado erróneamente al plantear dicha hipótesis; por otra parte el Sr. Registrador no ha contrastado lo anterior con lo contenido en las certificaciones aportadas al expediente, respecto a la titularidad de la parcela catastral con referencia 3324609VF6632C0001RD, fundando la negativa a la inscripción solicitada en la cita literal del Art 199 de la Ley Hipotecaria y en este sentido, se trae aquí la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 25 de octubre de 2007, Resolución de 7 de julio de 2006 y Resoluciones de 28 de febrero y 20 de julio de 2012, entre otras), «Que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto

legal o resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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».

La resolución denegatoria, aduce como motivo, la constancia registral de la referencia catastral 3324609VF6632C0001RD en la inscripción de la finca registral n.º 36483 y cuya titularidad ostenta la mercantil Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada, aunque no consta inscrita la representación gráfica georreferenciada de la misma y en consecuencia, no existe la coordinación Catastro-Registro a que se refiere el Art 10 de la Ley Hipotecaria por tanto, debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al Art 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados, ya que, en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a la que se refiere el Art 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica, ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (Art 9.b) de la Ley Hipotecaria, párrafo séptimo). Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015 de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del Art 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los registradores conforme al segundo inciso de la regla primera del apartado 5 del Art. 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca». Criterio este que ha sido amplia y repetidamente acogido por la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras: Resolución de 7 de noviembre de 2017, Resolución de 6 de mayo de 2016 y Resolución de 17 de julio de 2017.

Aduce también el Sr. Registrador, avalando la hipótesis del error en el Catastro, que la titularidad hasta el día 21 de abril de 2017, la ostentaba Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada, a lo que se opone el hecho indubitado contenido en las certificaciones aportadas al expediente, respecto de la titularidad catastral de la parcela con referencia 3324609VF6632C0001RD; documentos públicos ambos que no han sido calificados debidamente en cumplimiento de lo establecido en los Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

Así mismo, se aduce la constancia en el expediente de un escrito presentado por Vian Inversiones Residenciales Sociedad Limitada en el catastro, con fecha 15 de febrero de 2018, solicitando la rectificación de la titularidad catastral relacionada. En este punto se remite a lo argumentado en el fundamento jurídico cuarto de este recurso (...).

IV

El registrador de la Propiedad interino de Motril número 2 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, 17, 19 bis, 20, 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, 6 de mayo, 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 de 2017, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador suspende la inscripción, en síntesis, a la vista de la oposición del titular registral de una finca colindante, por tener dudas de que la referencia catastral que se asigna a la finca (y consecuentemente, la representación gráfica catastral que se pretende inscribir) se corresponda con la finca registral.

El recurrente alega que no se produce invasión de las fincas colindantes; que se está dispensando un trato favorable en el expediente a quien formula oposición, pese a que no es colindante ni titular registral; que no se le ha exigido al representante de la mercantil que formula la oposición que haya acreditado poder bastante para tal representación; que la constancia de la referencia catastral no tiene los efectos de la inscripción de la representación gráfica.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

– La finca cuya representación gráfica pretende inscribirse, registral 4.316 de Motril, se encuentra inscrita con una superficie de 30 metros cuadrados y sin que conste su referencia catastral.

– La representación gráfica catastral que se acompaña a la solicitud es la correspondiente a la parcela 3324609VF6632C0001RD, con una superficie gráfica de 34 metros cuadrados.

– Figura inscrita en el Registro la finca número 36.483 de Motril, en cuya inscripción primera de inmatriculación, de fecha 9 de febrero de 2008, consta la referencia catastral 3324609VF6632C0001RD.

– La finca número 36.483 de Motril, según Registro, se trata de un solar de una superficie de 33 metros cuadrados. Consta que linda al fondo con finca propiedad de «Payna, S.L.» con referencia catastral 3324610VF6632C0001OD. Esta mercantil consta como titular anterior en el historial registral de la finca 4.316 (inscripción 2.ª).

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución 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». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser

acertados—. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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.

4. 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.

5. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación, en particular, en cuanto a la correspondencia de la referencia catastral y su representación gráfica con la finca registral, dado que esta referencia catastral consta ya con anterioridad asignada a otra finca registral colindante, a lo que cabe añadir la oposición expresa del titular de esta finca colindante.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a que alguno de los que formulan la oposición no es colindante, no puede tenerse en consideración, ya que ello resulta irrelevante a la vista de las circunstancias fácticas que justifican por sí las dudas expuestas por el registrador, además de que también consta en el expediente la oposición de otro titular que resulta ser el de la finca registral colindante afectada, 36.483 de Motril.

En este punto, respecto a la presunta falta de colindancia entre las registrales 4.316 y 36.483 de Motril, a falta de la inscripción de la representación gráfica, para determinar los colindantes afectados el registrador debe atender a otras circunstancias, como la situación y linderos que resultan de la descripción literaria y las titularidades de las fincas. Así, consta en la descripción de la finca 36.483 que linda al fondo con finca propiedad de «Payna, S.L.» con referencia catastral 3324610VF6632C0001OD (parcela que, además, linda según Catastro con la parcela de referencia 3324609VF6632C0001RD). Y precisamente esta mercantil consta como titular anterior en el historial registral de la finca 4.316 (inscripción 2.^a), por lo que concurren circunstancias que evidencian la colindancia entre ambas registrales.

Tampoco puede estimarse la alegación que se refiere a la falta de acreditación ante el registrador de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. 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 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». Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso gubernativo 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).

Finalmente, en cuanto a la alegación relativa a que la constancia de la referencia catastral no es equiparable a la inscripción de representación gráfica, es cierto que esta afirmación del recurrente se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo sobre los limitados efectos de dicha constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Sin embargo, ello no puede hacer olvidar que la referencia catastral es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, cuestión que es precisamente la que motiva la duda que es objeto de debate en este expediente. Por ello, constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que

pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica tal y como se pretende en el caso que nos ocupa.

En definitiva, toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, por resultar que la referencia catastral corresponde a otra finca, 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) a efectos de lograr un acuerdo con el titular afectado sobre la ubicación y delimitación física de las fincas, 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, 5 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.