

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10521** *Resolución de 19 de junio de 2019, 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 Altea, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Altea, don Vicente Domínguez Calatayud, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de octubre de 2018, doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», solicitó el inicio de las actuaciones para completar la descripción gráfica, superficie y linderos respecto a la finca registral número 10.091 del término de La Nucía.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de Altea, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la instancia privada expedida el 24/10/2018, por M. I. K., con el número de entrada 4790 con el número de asiento 1168 del Diario 52, solicitando de conformidad al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de un exceso de cabida y cambio de linderos sobre la finca registral 10.3091 de La Nucía, calificado el mismo se observa:

#### Hechos:

– La mercantil Iredheat Solutions S.L.U, titular del pleno dominio de la finca registral 10.091 de La Nucía, (parcela 241 polígono 6 sita en la partida (...) referencia catastral 03094A006002410000IF), por título de compra según consta en la inscripción 7.<sup>a</sup>, representada por la referida M. I. K., administradora única de la misma, solicita mediante instancia privada debidamente legitimada ante el Registrador, la inscripción de un exceso de cabida de 1.726 m<sup>2</sup>, ( de 9.972 m<sup>2</sup> a 11.698 m<sup>2</sup>) y cambio de linderos sobre dicha finca, conforme certificación catastral gráfica y descriptiva expedida el diecinueve de octubre de dos mil dieciocho con C.S.V (...)

– De conformidad con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria se procede a la comunicación de dicha pretensión a los titulares registrales colindantes.

– Realizadas dichas comunicaciones mediante carta certificada con acuse de recibo y publicación en el BOE, se presentan dentro del plazo legal dos alegaciones correspondientes ambas a la misma parcela colindante, en concreto, la parcela número 240, referencia catastral 03094A006002400000IT, la cual linda por el Sur con la finca objeto de inscripción. Dichas alegaciones son formuladas por J. A. O. J. y E. V. V., titulares cada uno de ellos de una cuarta parte indivisa de la finca registral 3.452 de La Nucía.

– Ambos recursos tienen como base la misma argumentación «non bis in idem», habida cuenta de la existencia de un pronunciamiento judicial contrario a la misma, en concreto el expediente de dominio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Villajoyosa, 571/2005, promovido por J. A. L. C., titular que fue de la finca registral 10.091 de La Nucía, parcela 241, para la inscripción de dicha finca con una cabida de 12.506 m<sup>2</sup>. En dicho procedimiento ya fue comunicado el hoy recurrente J. A. O. J., el cual se presentó como opositor a las pretensiones del promotor del expediente de dominio. Seguido el expediente por todos sus trámites se practicaron las pruebas propuestas en el mismo, no quedando justificados los extremos solicitados y por tanto se dictó que no procedía justificada la mayor cabida, debiendo acudir las partes al juicio declarativo correspondiente.

#### Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción al existir dudas fundadas resultantes del procedimiento judicial antes expresado, instando a las partes a llegar a un acuerdo destinado a delimitar los lindes entre ambas fincas de conformidad con el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

Altea, veintidós de febrero del año dos mil diecinueve.–El registrador, Fdo., Vicente Domínguez Calatayud.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. K., en nombre y representación de la mercantil «Iredheat Solutions, S.L.», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Que según nota simple del Registro de la Propiedad de Altea la finca n.º 10091 consta con la siguiente descripción:

Descripción:

Rústica.–Secana Paraje: (...).

Superficie del terreno: noventa y nueve áreas setenta y dos centiáreas.

Linderos: Norte, parcela 75 de M. L. C.; Sur, Parcela 51 de M. D. I.; Este, Parcela 49 de V. I. G. A. B., Oeste, Parc. 86 de B. I. L., cacholes y parc. 87 de P. L. I.

Titularidad: Inscrita a favor de don Iredheat Solutions, SLU, en virtud de la escritura de compraventa otorgada en San Lorenzo de El Escorial ante don Sebastián Barril Roche el 8 de septiembre de 2017.

Que mediante escrito de 24 de octubre de 2018 se solicitó inicio de Expediente para completar la descripción gráfica, de superficie y linderos con respecto a la finca 10091, inscrita en el Registro de la Propiedad de Altea al tomo 1369, libro 259, folio 141.

Que cumpliendo con la normativa de aplicación, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se acompañó certificación descriptiva y gráfica, con

identificación de los linderos y georreferenciada de la parcela catastral, donde quedan constatados los siguientes hechos:

- a) Que la finca registral 10.091 se corresponde con la Parcela 241 del Polígono 6 (...) (La Nucía), finca urbana, clasificada como suelo urbano sin edificar.
- b) Que, según los datos certificados por el Catastro, la superficie de la finca es 11.698 m<sup>2</sup>.
- c) Que los linderos han sido georreferenciados, constando en la certificación descriptiva y gráfica la identificación de los linderos actuales.

Sin embargo, y a pesar de quedar acreditado que la superficie real de la finca son 11.698 m<sup>2</sup>, el Registro de la Propiedad de Altea ha dictado una calificación negativa sobre la inscripción gráfica solicitada, por los siguientes motivos:

«De conformidad con el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria se procede a la comunicación de dicha pretensión a los titulares registrales colindantes.

Realizadas dichas comunicaciones mediante carta certificada con acuse de recibo y publicación en el BOE, se presentan dentro del plazo legal dos alegaciones correspondientes ambas a la misma parcela colindante, en concreto, la parcela 240, referencia catastral 03094A0060024000001T, la cual linda por el Sur con la finca objeto de inscripción. Dichas alegaciones son formuladas por J. A. O. J. y E. V. V., titulares cada uno de ellos de una cuarta parte indivisa de la finca registral 3.452 de La Nucía.

– Ambos recursos tienen como base la misma argumentación "non bis in idem", habida cuenta de la existencia de un pronunciamiento judicial contrario a la misma, en concreto el expediente de dominio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Villajoyosa, 571/2005, promovido por J. A. L. C., titular que fue de la finca registral 10.091 de La Nucía, parcela 241, para la inscripción de dicha finca con una cabida de 12.506 m<sup>2</sup>. En dicho procedimiento ya fue comunicado el hoy recurrente J. A. O. J., el cual se presentó como opositor a las pretensiones del promotor del expediente de dominio. Seguido el expediente por todos sus trámites se practicaron las pruebas propuestas en el mismo, no quedando justificados los extremos solicitados y por tanto se dictó que no procedía justificada la mayor cabida, debiendo acudir las partes al juicio declarativo correspondiente.»

Que la resolución judicial dictada, Auto de 1 de marzo de 2011, no contiene un pronunciamiento de derecho material, y que se archiva, no porque considere que pueda existir afectación o invasión de fincas colindantes inmatriculadas, sino por: «no haber justificado los extremos solicitados por el promotor del expediente de exceso de cabida.»

Que, resulta incuestionable, que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, establece: «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.»

Por tanto, dicho precepto permite al titular registral del dominio 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.

Asimismo, solamente es posible denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca, de conformidad con el número 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en los casos en que dicha finca coincida en toda o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado, lo que no ocurre en este caso. Que a la vista de las alegaciones formuladas, 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 caso, los titulares registrales colindantes no han aportado justificación documental sobre la invasión de la finca colindante. Y resulta incuestionable que existe una concordancia de la finca con su Referencia Catastral, no cuestionándose dicha referencia por el Registro de la Propiedad, como se ha manifestado anteriormente, cuando se inscribió el título de compra.

Por tanto, a tenor de los preceptos citados y su obligatoriedad, existiendo pruebas suficientes que acreditan que debe completarse la descripción literaria de la misma, constando probado su delimitación gráfica, así como, sus linderos y superficie, siendo estos motivos suficientes, debe precederse a la inscripción de la finca en los términos interesados».

#### IV

El registrador de la propiedad de Altea 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, y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero y 15 de febrero de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una representación gráfica catastral rectificando, en consecuencia, su descripción conforme a la misma.

El registrador, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción estimando la oposición de dos colindantes y considerando, en base a la misma, que existe un pronunciamiento judicial ya resuelto sobre exceso de cabida de la finca.

2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance.

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.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones 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».

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, 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 el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de dos colindantes, los cuales aportan documentación en apoyo de las mismas, poniendo de manifiesto la existencia de un procedimiento judicial de expediente

de dominio de exceso de cabida sobre la superficie de la finca ya concluido en los tribunales desestimando la pretensión de la recurrente.

La recurrente alega que el pronunciamiento judicial se refería a la falta de justificación del exceso de cabida, pero no a la existencia de una posible invasión de las fincas colindantes.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

En el caso de este recurso, se encuentra justificada la negativa del registrador a inscribir la representación gráfica. Según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta Resolución, la inscripción de la representación gráfica tiene como consecuencia la rectificación de la superficie de la finca, siendo, por tanto, un medio para lograr la inscripción de los excesos de cabida. Existiendo un previo pronunciamiento judicial con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir tal exceso, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad, tal y como se expresa en el auto judicial acudir al juicio declarativo, lo que por otra parte también contempla el último párrafo del 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, 19 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.