

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13610** *Resolución de 24 de julio 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 Madrid n.º 40, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña E. J. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 40, don Emilio Durán de la Colina, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 11 de marzo de 2019, doña E. J. P., en representación de su madre, doña A. P. J., titular de la finca registral número 3.377 del Registro de la Propiedad de Madrid número 40, solicitó la inscripción de su representación gráfica y rectificación de descripción. Dicha finca figuraba en el Registro con una superficie de 815 metros cuadrados y, según la representación gráfica catastral, su superficie gráfica es de 1.011 metros cuadrados.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero.—Mediante instancia suscrita en Madrid el día 11 de marzo de 2019 por doña E. J. P., en representación de doña A. P. J., se solicitó la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de completar la descripción de la finca 3377 de este Registro, Código Registral 28146000031043, sita en (...) de Madrid, para que, de esta forma, se incorporara la representación gráfica catastral al folio real y se inscribieran las procedentes rectificaciones en cuanto a la superficie de la finca, adecuándola a su descripción catastral y real. A la citada instancia se acompañó una certificación catastral descriptiva y gráfica.

Segundo.—La citada finca ocupa 815,05 metros cuadrados según el registro, si bien según Catastro su superficie es de 1.011 metros cuadrados, lo que supone un exceso de cabida de 195,95 m<sup>2</sup> que, a su vez, representa el 24,04% de la cabida inscrita.

Tercero.—Con fecha 15 de marzo de 2019 inicié el expediente previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, expidiendo la pertinente notificación a los colindantes registrales afectados, estos son, D. A. O. R., titular registral de la finca 3376, lindante por el norte, y la sociedad mercantil La Fanega S.A., titular registral de la finca 3367, lindante por el sur y el este. Esta última sociedad carecía de domicilio registral y tampoco fue posible averiguarlo mediante la oportuna consulta en el Registro Mercantil, por lo que fue notificada mediante edicto publicado el día 21 de marzo en el "Boletín Oficial del Estado".

Quinto [sic].—El pasado 4 de abril de 2019 recibí sendos escritos de don A. O. R. y don R. F. R., titulares de las fincas 3376 y 3389 de este Registro, por los que

manifestaron su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta, por los motivos que se recogen en los mismos y que son los siguientes:

5.1 El escrito de don A. O. R., colindante por el norte, manifestaba que la finca objeto del expediente lindaba al sur no con la parcela (...), sino con un camino existente entre las parcelas números (...) y (...), que comunicaba la actual (...) con un transformador eléctrico. Según el señor O., el camino de paso al transformador pertenecía a todos los comuneros de la Urbanización (...), considerándose en su condición de comunero legitimado para oponerse a la inscripción pretendida.

5.2 Por su parte, don R. F. R. presentó un escrito en el que expuso que no había sido citado como colindante de la finca, a pesar de lo cual llegó a su conocimiento el expediente; que la representación gráfica pretendida daba a entender que la finca 3377 lindaba con la de su propiedad (registral 3389), lo que a su juicio constituía un extremo totalmente inexacto por cuanto existía un camino particular entre ambas; que manifestaba su oposición a la inscripción de la representación gráfica; y que se remitía a la descripción de su finca contenida en su título de propiedad y en las propias inscripciones del Registro. Se hace constar que según la descripción registral de la finca 3389 esta finca linda al norte con camino.

Sexto.—Tanto la finca 3377 como las otras dos fincas pertenecientes a los alegantes proceden de sendas segregaciones de una finca de mayor cabida, registral 3367, que se practicaron el 29 de mayo y el 5 de julio de 1967 respectivamente, junto con la segregación de otras 27 parcelas más, sin que esta segregación diera lugar a ningún tipo de Comunidad.

Séptimo.—Con fecha 22 de abril se ha cerrado el plazo de alegaciones.

Fundamentos de Derecho:

Se ha apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 de y siguientes del Reglamento Hipotecario, el siguiente defecto:

A la vista de las alegaciones señaladas, y dado que la finca 3377 se formó por segregación, existen dudas fundadas sobre la identidad de la rectificación descriptiva pretendida, que impiden culminar el expediente con éxito.

El párrafo 5.º del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dice que "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 (...)" Por su parte, el párrafo 6.º del mismo artículo señala: "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 su parte, es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado que no cabe inscribir excesos de cabida en fincas procedentes de segregación.

Acuerdo:

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables, por no haberse solicitado expresamente.

Contra este acuerdo (...)

En Madrid, a 26 de abril de 201 Documento firmado electrónicamente Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Emilio Durán de la Colina registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 40.»

### III

Contra la anterior calificación, doña E. J. P. interpuso recurso el día 6 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El primer paso que se realizó para adecuar la descripción de la finca a la realidad, fue realizar la oportuna modificación de la referencia catastral, para que la misma recogiera la medida superficial exacta y real. Para ello se presentó el correspondiente plano topográfico ante la Dirección de Catastro. Esto se realizó en junio de 2015. Lógicamente, el Catastro inició el procedimiento de rectificación de la parcela catastral, cumpliendo los requisitos necesarios para ello. Entre dichos requisitos, además de la medición por sus procedimientos técnicos, se comunicaría a los colindantes catastrales el procedimiento iniciado. Dicho proceso debió terminar sin oposición, o si la hubo no se le consideró fundada, pues la rectificación de la parcela catastral se realizó, y es tal y como se ha presentado en éste expediente. Se acompaña dicha certificación catastral.

2. Por otra parte quisiera observar sobre las oposiciones que se han presentado al expediente del artículo 199 lo siguiente. Respecto a la oposición del señor A. O. R., que es el colindante por el norte de la registral interesada, manifiesta "que la finca objeto del expediente linda al sur no con la parcela (...), sino con un camino existente entre las parcelas (...) y la (...) Dicho señor O. manifiesta que dicho camino de paso a un transformador pertenecía a todos los comuneros de la Urbanización (...), considerando que está legitimado para actuar en su representación, dada su condición de comunero".

Resulta bastante clarificador, que el señor O., que es el colindante registral por el norte de la finca interesada, no manifieste nada respecto de su propia linde, y sin embargo habla del linde sur de la finca, sobre el cual nadie le pregunta, y sobre el cual él nada tiene que decir. Dicho señor solo puede presentar oposición a dicho expediente, en tanto en cuanto como lindante por el norte, dicho expediente le pudiera perjudicar. Debe deducirse y entenderse, puesto que nada manifiesta respecto a su linde norte, que no manifiesta oposición alguna al expediente interesado, pues nada dice al respecto. Por otro lado, lo que manifiesta respecto al linde sur, que nada tiene que ver con él, y en consecuencia no tiene ninguna legitimación para poder intervenir en nombre de una sociedad, respecto de la cual no acredita en modo alguno tener poder o representación para poder manifestar nada. Pero es que lo que manifiesta es totalmente falso, ya que observando la certificación gráfica catastral, se puede ver con absoluta claridad, que la parcela de nuestra propiedad, no linda con ningún camino de ningún tipo. Volvemos a repetir, que cuando el Catastro modificó en el año 2015 la descripción gráfica de la finca, debió notificar al titular de ese lindero, ya fuera camino o parcela catastral, quién en ese momento debió oponerse a la modificación. Pero nada de eso ocurrió.

3. Respecto a la otra oposición al expediente también tenemos que manifestar nuestra oposición. Comparece por escrito el señor R. F. R., que no es colindante registral. Llama la atención poderosamente, que una persona no citada, puesto que no es colindante registral de nuestra propiedad, comparezca oponiéndose a nuestro expediente, y además en dicho escrito ésta persona, ya reconoce que su finca registral, la 3389, no linda con la nuestra la 3377, objeto de éste expediente, sino con un camino particular entre ambas. De lo dicho hasta ahora, manifestamos nuestra oposición, en una doble vertiente: en primer lugar dicho señor F., no puede ser parte en éste expediente, pues no es colindante registral, y en consecuencia no está legitimado para ello, y fue por eso por lo que el registrador no le notificó dicho expediente. Y en segundo lugar, manifiesta algo igualmente falso al propietario lindante por el norte, es decir, manifiesta que existe un camino entre dichas propiedades, cuando lo que se ve en la certificación

catastral es absolutamente diferente, pues no existe camino alguno entre dichas parcelas.

Respecto a la calificación del registrador, en la que manifiesta sus dudas acerca de la identidad de la rectificación descriptiva pretendida, debemos manifestar una serie de consideraciones. La Dirección General de los Registros y Notariado, ya ha manifestado en diversas ocasiones, como por ejemplo en resolución de 15 de Febrero de 2019, o 13 de Julio de 2017, entre otras muchas, dicha Dirección General, tiene manifestado, que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada aportando una prueba escrita del derecho de quién formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de la norma del artículo 199, pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de éste expediente registral, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. Entender que cualquier tipo de oposición sin fundamentar puede traer como consecuencia el decaimiento del expediente, anula en sí misma la pretendida reforma, y dejaría sin sentido alguno los nuevos procedimientos establecidos, creados precisamente, para cuando estén objetivamente fundamentados, evitar el procedimiento contencioso. Jurisdicción larga y costosa, tanto para el ciudadano, como para la Administración del Estado.

El propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dice que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio... sin que la mera oposición... de cualquiera de los registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». La Dirección General tiene manifestado como doctrina consolidada, que 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. Pues bien, con todo respeto, ninguno de estos condicionamientos se dan en este expediente. El registrador no ha manifestado juicio contrario a la identificación de la referencia catastral, es decir que dicho número de referencia catastral se corresponde con la finca registral 3377. Consecuencia de ello tampoco ha manifestado juicio contrario motivado acerca de que la certificación catastral descriptiva y gráfica se identifica con la finca registral dicha. Emite un juicio basado exclusivamente en los escritos de oposición antes dicho. El primero de los cuales nada desvirtúa éste expediente, pues es del colindante registral del norte, y nada dice de su linde, sino del linde sur sobre el que no está legitimado para decir nada. Y el segundo de los escritos de oposición, es de un señor titular de una finca que no linda con la nuestra, y en ambas casos para decir algo que no se corresponde. Ni con la certificación catastral, ni con la realidad, como es que no existe ningún camino. En consecuencia entendemos, con todo el respeto, que el registrador no debería haber tenido en consideración dichos escritos de oposición, pues ni están motivados con pruebas fehacientes, ni tampoco en nada provoca dudas sobre la finca. La falta de motivación de la calificación es clara, puesto que no está basada en fundados criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Madrid número 40 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, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral de una finca 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 atendiendo a la circunstancia de proceder la finca por segregación de otra.

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 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 el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de dos colindantes, acerca de la existencia de un camino, los cuales no aportan documentación alguna en apoyo de las mismas. 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.

Por otra parte, se fundamenta el registrador en la procedencia de la finca por segregación, afirmando que, según doctrina de esta Dirección General «no cabe inscribir excesos de cabida en fincas procedentes de segregación».

Esta lacónica expresión de la nota de calificación no puede considerarse suficiente para impedir la inscripción solicitada. En primer lugar, la misma carece de apreciación alguna de las circunstancias del caso concreto. En segundo lugar, se trata de una afirmación en términos absolutos que no se corresponde con la doctrina de esta Dirección General sobre dudas de identidad de la finca tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. En efecto, según se apuntaba en el fundamento anterior, tales 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Y debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria

para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre o 26 de octubre de 2017), cuestión esta que no se plantea en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.