

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17053 *Resolución de 30 de octubre 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 Lalín, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña E. L. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Lalín, don Manuel García Louro, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 20 marzo de 2019 ante el notario de Silleda, don Manuel Barros Gallego, con el número 297 de protocolo, se formalizaron las operaciones particionales al fallecimiento de don J. L. P. y doña L. S. O., rectificando la descripción de la finca registral número 16.247 del término de Vila de Cruces, según su representación gráfica catastral que se incorporaba a la citada escritura.

II

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

«Registro de la Propiedad de Lalín.
Entrada n.º 626.
Asiento N.º 1832 Diario 70.
Presentado el 27/03/2019 a las 13:00.
Don Manuel García Louro registrador titular del Registro de la Propiedad de Lalín.
Código de la finca Registral: 31005000574013.
Promotor del expediente: doña E. L. S.
Asiento de Presentación: 961 del Diario 70.
Fecha de presentación: 27/03/2019.
Título: Escritura de legado autorizada por el notario de Silleda, don Manuel Barros Gallego, de fecha 20 marzo de 2019.

Motivo de la denegación:

Que con fecha 25 de abril de 2019 y en base al título presentado el día 27 de marzo de 2109 [sic], bajo el asiento 1832 del Diario 70, se comienza 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 36005000574013, parcela 98 de la zona (...), de la rectificación de superficie de 5000 m2, Que según certificación catastral mide 5.609 m2 y su representación gráfica georreferenciada.

Con igual fecha y conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se Notifica formalmente, a los titulares registrales de las fincas colindantes el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de esta finca.

Tramitado el procedimiento del Art. 199 de la LH se han presentado alegaciones por Don M. A. L., en su condición de titular y heredero de las parcelas 97 y 99 del mismo plano de concentración parcelaria, fincas registrales 16246 y 16248, por medio de las

cuales se opone a la inscripción de la base gráfica solicitada, en base a que en relación con el linde común entre los parcelas 97 y 98 referidas; se ha dictado sentencia número 97 de 25 de junio de 2001, procedimiento interdicto retener/recobrar 170/2000 seguido por Don R. A. S. contra Don J. L. P., causante de la herencia cuya inscripción se solicita, y otro, en dicho procedimiento se ha estimado la demanda y levantado plano topográfico que no es coincidente con catastro.

Visto el contenido de las alegaciones se estima que la resolución judicial debe cumplirse en sus propios términos debiendo previamente rectificarse el catastro conforme a los pronunciamientos de la sentencia.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta nota de calificación (...)

Lalín, a 04 de julio de 2019 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. L. S. interpuso recurso el día 2 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera.–Presentada por la exponente en el Registro de la Propiedad de Lalín escritura Aceptación de Herencia y Entrega de Legados formalizada ante el Notario de Silleda D. Manuel Barros Gallego bajo el n.º 299 de su protocolo, es denegada la inscripción de la finca a que se refiere el expediente: finca registral 16247, tomo 821, libro 102, folio 220, referencias catastrales: 001000300NH64B0001JB y 36059E502000980000ZW.

Segunda.–El motivo de la denegación de la inscripción es que seguido el procedimiento del art. 199 de la L.H., para adaptar la superficie de la finca a la reflejada en el Catastro, y dado traslado de dicho expediente a los colindantes, se formularon alegaciones por parte del colindante D. M. A. L., titular de las fincas registrales 16.246 y 16.248; alegatos consistentes en la existencia de procedimiento judicial que había afectado al linde de las parcelas objeto de inscripción, “habiéndose aportado plano topográfico al procedimiento judicial que no coincide con el Catastro”.

Tercera.–Entiende esta parte que existe un error en la calificación –sea dicho con los debidos respetos– toda vez que las actuaciones judiciales habidas entre los colindantes se limitaron a la interposición de un interdicto de retener y recobrar la posesión, tramitado en la lejana fecha del año 2001, y limitado exclusivamente a cuestiones posesorias, que no afectaron ni al linde ni a la superficie de las parcelas.

Efectivamente, si se examinan con detenimiento la documentación aportada por el colindante (sentencia n.º 97 recaída en el Interdicto Retener/Recobrar n.º 17/2000, Juzgado n.º 2 de Lalín) puede observarse que el procedimiento judicial iba referido a una servidumbre de paso y a un cauce de agua existente entre las parcelas, que en absoluto afectó al linde, ni superficie de las parcelas, no habiendo sido objeto de controversia tales hechos en el proceso, ni tampoco fueron afectados por la Sentencia, en cuyo Fallo ninguna referencia se hace a la variación de los linderos.

Si se observa igualmente el Informe Pericial y el plano adjunto al mismo, dicho informe va referido exclusivamente a la apertura de la presa de riego y a la retirada de un cierre que afectaba a la servidumbre, pero en dicho plano no se hace referencia alguna al linde de las parcelas, ni se presenta como una representación gráfica alternativa a la georreferencia en el Catastro; por tanto, no puede servir de fundamento para denegar la Inscripción.

En definitiva, las actuaciones judiciales en cuanto a limitadas a meros debates posesorios, todos los interdictos de retener/recobrar están limitados al examen de

cuestiones de índole posesorio, no han afectado, ni variado el linde georreferenciado en el Catastro.

Cuarta.—Señalar por último que los predios son resultantes de un proceso de Concentración Parcelaria, cuya base gráfica ha sido incorporada al Catastro, por ello las certificaciones catastrales reflejan exactamente los resultados de los lindes establecidos en dicho Proceso de Concentración, por lo que resulta evidente habrá de practicarse la inscripción con la misma superficie y lindes que figuran en el Catastro.»

IV

El registrador de la Propiedad de Lalín 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, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; 184, 185 y 187 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 20, 21 y 25 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia; 22 a 24 de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, 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, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre, 10 y 21 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y consiguiente rectificación descriptiva de la finca registral 16.247 del término de Vila de Cruces. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción considerando la oposición de un titular de dos fincas colindantes (números 16.246 y 16.248) relativa a la existencia de una previa controversia judicial sobre un camino y riego.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

– La finca registral 16.247 de Vila de Cruces consta inscrita con una superficie de 50 áreas.

– Se incorpora al título dos representaciones gráficas catastrales que se dicen corresponder con la finca registral. La primera de ellas se refiere a una parcela catastral urbana con una superficie gráfica de 240 metros cuadrados, la cual se encuentra enclavada en parcela catastral rústica número 98 del polígono 502 cuya superficie gráfica es de 5.369 metros cuadrados; sumando ambas, por tanto, un total de 5.609 metros cuadrados. De la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela rústica resulta una superficie de cultivo de 4.982 metros cuadrados, correspondiendo la restante superficie hasta los 5.369 metros a subparcelas en las que figura como destino «improductivo».

– Las fincas registrales 16.246 y 16.248, colindantes de la 16.247, constan en Registro con una superficie de 59 áreas, 10 centiáreas y 23 áreas, respectivamente. Según Catastro la superficie gráfica de la parcela 97 del polígono 502 es de 6.026 metros cuadrados y la de la parcela 99, 2.828 metros cuadrados.

– Tanto la finca registral objeto del expediente, número 16.247, como sus colindantes, registrales 16.246 y 16.248, son fincas de reemplazo en un procedimiento de concentración parcelaria.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, 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».

3. 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.

4. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

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.

5. En el presente caso es relevante destacar que se pretende la inscripción de una representación gráfica catastral y, conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Además, 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.

El registrador en la nota de calificación se limita a acoger las alegaciones del titular de dos fincas registrales colindantes, el cual aporta documentación en apoyo de las mismas, poniendo de manifiesto la existencia de un previo procedimiento judicial que podría afectar la delimitación de la finca así como un informe técnico en relación al mismo.

La recurrente alega que el pronunciamiento judicial se refería a un interdicto posesorio referido únicamente a un camino y riego existente entre las fincas, sin contener pronunciamiento alguno acerca de la delimitación de las fincas ni de la existencia de una posible invasión de las fincas colindantes. Además, alega que, considerando que las fincas proceden de concentración parcelaria, la cartografía catastral refleja exactamente el resultado de este procedimiento.

6. La circunstancia de derivar las fincas de un procedimiento de concentración parcelaria plantea la cuestión de procedencia de la rectificación de la superficie de una finca resultante de un procedimiento de esta índole, ya que el artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto (lo cual es igualmente de aplicación al expediente del artículo 199, en tanto que permite la rectificación descriptiva de la finca) para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Esta Dirección General ha afirmado (cfr. Resoluciones de 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre de 2017) que, siendo admisible, como se señaló en la Resolución de 20 de abril de 2017, que al practicar la primera inscripción de la finca no exista total coincidencia entre la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de la representación gráfica catastral aportada, debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Si se apreciase la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, se respetaría la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justificaría la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la Resolución de 20 de abril de 2017.

7. Sentadas tales premisas, la cuestión central de este expediente es si están justificadas las dudas del registrador, que se limita a acoger las alegaciones del titular colindante.

En este caso no pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. A tal efecto es determinante el resultado de la comparación de las superficies registrales (resultantes del procedimiento de concentración) tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de sus colindantes con sus correspondientes representaciones gráficas catastrales, según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución; no apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante, pues en todas las fincas las superficies gráficas que figuran en Catastro son superiores a las registrales.

Por otra parte, tal y como afirma la recurrente, el litigio judicial alegado no se refiere a la delimitación física de las fincas ni a la posible invasión de fincas colindantes, sino que se limita a una cuestión posesoria sobre un camino e instalaciones de riego. En concreto la Sentencia, de fecha 25 de junio de 2001, afirma en su parte dispositiva que «procede declarar haber lugar al interdicto de recobrar la posesión por haber sido privado el actor del paso por el sendero reseñado en la demanda así como del rego [sic] de agua, acordándose la inmediata reposición del sendero al mismo estado que tenía antes del despojo retirando postes y malla en cuanto afectan al mismo y volviendo al rego [sic] al estado que tenía antes y permitiendo su ejercicio por el actor».

Asimismo, el informe técnico aportado por el colindante se ciñe a esta cuestión, indicando la existencia de unos postes y malla en un tramo de 31,92 metros y constatando la trayectoria del riego, pero sin contener propiamente una delimitación gráfica georreferenciada de las fincas.

Por otra parte de la descripción registral de las fincas 16.247 y 16.246 resulta que existe «en parte conducción de agua en medio», pero aparte de esta mención que no pasa de ser un elemento descriptivo, no consta constituido registralmente derecho de servidumbre alguno.

En definitiva, aunque subyace una controversia entre colindantes sobre un paso y riego, en el caso concreto de este expediente la alegación del colindante no puede entenderse suficiente para destruir la presunción de veracidad de la que goza la cartografía catastral (cfr. artículo 3 de la Ley del Catastro), la cual deriva de un previo procedimiento administrativo de reorganización de la propiedad inscrito en el Registro.

8. Precisamente es esta última una cuestión distinta, que no plantea la calificación, y a la que se refiere la recurrente en su escrito de recurso: la existencia de un previo procedimiento de reordenación de terrenos, cuyo resultado no puede alterarse por un procedimiento individual de rectificación de descripción (cfr. artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria antes citado).

Así, en relación a la correspondencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con la derivada de la concentración parcelaria, debe partirse del hecho de la posible existencia de terrenos enclavados excluidos de la concentración (cfr. artículos 184, 185 o 187 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973; 20, 21 o 25 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, y 22 a 24 de la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia).

En el presente caso, si bien se observa correspondencia superficial entre la parcela catastral rústica y la finca registral (atendiendo a la superficie de cultivo), se pretende

incluir en la finca registral una parcela catastral urbana enclavada de una superficie gráfica de 240 metros cuadrados, lo que denota la pretensión de aplicar el folio registral a una porción adicional no incluida en la finca registral.

Sin embargo, esta cuestión no se ha planteado en la nota de calificación, y por ello, dicha calificación, en los términos en los que se pronuncia, no puede mantenerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 30 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.