

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 352** *Resolución de 18 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. T. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, doña Amalia Crespo Torres, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 13 de julio de 2017 por don J. M. T. S., como dueño de la finca registral número 6.078 de Sacedón, rectificó la descripción de la misma y solicitó la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral. Dicha finca consta en el Registro con una superficie de 24 áreas y 26 centiáreas, manifestando dicho titular que, en realidad, según reciente medición y según Catastro, su superficie es de 2.680 metros cuadrados.

II

Presentada dicho instancia en el Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «1. Con fecha 27 de agosto de 2013, el titular de la finca 6078 de Sacedón inscribió un exceso de cabida sobre la finca y actualizó la descripción de manera que inicialmente constaba como viña y erial a pastos de 1972 m² y pasó a describirse como labor secoano de 2426 m². 2. Con fecha 13 de julio de 2017 se recibió instancia privada de fecha 13 de julio de 2017, con firma legitimada notarialmente el mismo día, en a que don J. M. T. S., dueño de la finca solicita que se haga constar el exceso de cabida sobre su finca en base a la cartografía catastral, y dado que el exceso es superior al 10% de la cabida inscrita, solicita iniciar el procedimiento del art. 199 de la LH. 3. Se aporta certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca de donde resulta que la misma tiene una superficie de 2680 m². 4. De acuerdo con el art. 199 de la LH la Registradora que suscribe procede a notificar a los titulares de las fincas colindantes. Se recibe acuse de recibo por parte de don L. G. G., titular de la mitad indivisa de la finca 1209, con la que linda al este, el día 14 de agosto de 2017 en la persona de su hijo. Se recibe acuse de recibo por parte de don F. N. R., titular catastral de la misma finca 1209, con la que linda al este, el día 4 de agosto de 2017. 5. El día 22 de agosto de 2017 se presenta escrito de alegaciones por don V. G. L., el hijo y heredero de don L. G. G., del que resulta que la finca 1209 ha venido sufriendo reducciones en su cabida en el Catastro, sin que en la realidad se haya producido variación alguna. 6. El día 25 de agosto de 2017 se presenta escrito de alegaciones por don F. N. R., del que resulta un exhaustivo estudio técnico realizado por Estudio Chiva Ingenieros, de donde se desprende como a lo largo de los años ha ido progresivamente aumentando la superficie catastral de la finca 1208, y reduciéndose la de la finca 1209. Se expone la existencia de una servidumbre de paso que no se refleja en catastro, y se expone que en sentencia firme de 15 de marzo de 2016 en procedimiento de doble inmatriculación se reconoció como correcta la superficie catastral de aquel momento, que no coincide con la actual, por lo que se insta asimismo a que se paralice el procedimiento y se rectifique Catastro. Fundamentos de Derecho: De acuerdo con el artículo 199 de la LH el Registrador denegará la inscripción de la identificación

gráfica de la finca a la vista de las alegaciones efectuadas, decidiendo motivadamente según su prudente arbitrio. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Tal y como se desprende de las alegaciones efectuadas, y concretamente del informe emitido por el Estudio de Ingeniería, que realiza un examen más que detallado del tema, examinado la evolución de la representación catastral de las fincas 1208 y 1209 a lo largo de los años, de manera que de la representación gráfica primera de hace años, a la actual, se han producido modificaciones que progresivamente aumenta la superficie de la finca 1208 en perjuicio de la 1209 que ve reducida su cabida, sin que ello obedezca a operaciones jurídicas, existen dudas más que razonables de que en este caso el exceso de cabida pretendido supone una invasión de la finca colindante, tal y como queda justificado en todo el informe mencionado. En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la LH si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la LH. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar el despacho del citado documento. Contra la presente calificación puede: (...) Sacedón, a 12 de septiembre de 2017 (firma ilegible) Fdo. Amalia Crespo Torres».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. T. S. interpuso recurso el día 3 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1. (...) 3. Tal y como está redactado el art. 199 LH el cual dice así: “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 a 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. 4. Según este artículo, el cual esta transcrito literal en el punto 3 de este documento, y habiéndose aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, la notificación a los colindantes debe de ser a los registrales, no siendo el caso de los titulares de la parcela 1209, estando esta sin inmatricular (...) por lo que la aplicación de esta Ley no es acorde a la realidad de la finca dando por hecho el punto 2 del art. 199 LH (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.) 5. Según la notificación de Denegación de Inscripción recibida, Don F. N. R., titular catastral de la mitad indivisa de la finca 1209 tiene acuse de recibo el 4 de Agosto de 2017, presentando escrito de alegaciones el 25 de agosto de 2017, pasando el plazo establecido por el Art. 199 LH por el cual "Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegarlo que a su derecho convenga". 6. La certificación catastral gráfica y descriptiva aportada es una propuesta definitiva de la Gerencia Territorial del Catastro (...), tras la propuesta de resolución con acuerdo de alteración, tras la solicitud de rectificación de la superficie y configuración gráfica en cartografía catastral de la parcela 1208 del polígono 016, referencia catastral 19297A01601208, del TM de Sacedón; tras examinar esta gerencia la documentación aportada para ese efecto como informe periciales, incluidos en la sentencia 00057/2016 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Guadalajara en la que se resuelve favorable a mi persona la doble inmatriculación de la parcela 1208. Por todo lo expuesto anteriormente solicito se tengan en cuenta estas aclaraciones para completar la descripción literaria, gráfica y de superficie de la finca registral n.º 6078 de Sacedón, para que así exista una concordancia entre registro y catastro como así lo contempla el Art. 199 LH».

IV

La registradora de la Propiedad de Pastrana-Sacedón informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 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, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio y 4 de septiembre de 2017.

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

La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad fundadas en diversas circunstancias expuestas con detalle en la calificación, como la inscripción de una previa rectificación de superficie y la existencia de una controversia judicial sobre la posible existencia de doble inmatriculación en la que se reconoció como correcta la superficie catastral de aquél momento, según resulta de la documentación fehaciente aportada junto a la oposición formulada por un colindante.

2. El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación

gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

3. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones (*vid.* las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «*stricto sensu*» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 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 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».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

5. En el caso de este expediente, se han practicado las notificaciones a los colindantes que figuran en la descripción literaria del Registro pero, además, a los titulares catastrales colindantes, cuando el apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se prevé que en caso de pretender inscribirse una representación gráfica catastral la notificación se efectuará a «los de las fincas registrales colindantes afectadas». Debe destacarse que no afecta a estos titulares catastrales colindantes la incorporación al folio real de la representación gráfica pues, en todo caso, la base gráfica catastral no se altera para ellos, ni estamos ante una representación gráfica georreferenciada alternativa. Sin embargo, una vez que se les ha dado intervención en el procedimiento y se han formulado alegaciones debidamente fundamentadas, tales alegaciones pueden ser tenidas en cuenta por el registrador en el ejercicio de su actividad calificadora en cumplimiento del principio de legalidad, especialmente cuando se ha puesto de manifiesto un pronunciamiento judicial en procedimiento de doble inmatriculación en el que se hizo referencia a la realidad física de la finca.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la previa existencia de una rectificación de superficie ya inscrita y a la existencia de una controversia judicial relativa a un supuesto de doble inmatriculación de la finca en cuestión en la que se reconoció como correcta la superficie catastral de aquél momento, que se ha modificado posteriormente, muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida.

Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, en especial de los historiales registrales y las sucesivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la finca, que ponen de manifiesto alteraciones de la realidad física de la parcela catastral; resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento de deslinde o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 18 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.