

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6431** *Resolución de 23 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de agrupación de fincas.*

En los recursos interpuestos por don José-Ventura Nieto Valencia, Notario de Madrid y por don M. A. H. L., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el dos de agosto de dos mil diecinueve ante el notario de Madrid, don José Ventura Nieto Valencia, los propietarios de las fincas registrales 9.634, 10.197, 7.482 y 11.568 de Pozuelo de Alarcón, don M.A.H.L, doña M.R.H.L, doña R.L.G y doña J.H.R, las agrupan, siendo todas ellas colindantes entre sí, y conforman una única entidad catastral, con referencia 2675605VK3727S0001LG.

La superficie registral de las fincas agrupadas suma 3.309,88 m², pero de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura resulta que la superficie de la finca resultante de la agrupación es de 3.685 m². Manifiestan los comparecientes que las diferencias de superficie no se deben a negocios jurídicos traslativos no formalizados e inscritos debidamente, sino a errores descriptivos en los títulos o negocios inscritos y solicitan que, con tramitación de lo que se dispone en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral quede incorporada al folio real y se haga constar la mayor cabida de la finca.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha calificado el documento presentado telemáticamente en este Registro a las 9,00 horas del día 5 de agosto de 2019, bajo el asiento número 39 del Diario 63 y aportado telemáticamente con fecha 7 de agosto de 2019 con el número de entrada 3146/2019 diligencia de presentación telemática de la autoliquidación del impuesto correspondiente. La documentación presentada es una escritura de agrupación y declaración de exceso de cabida autorizada por el notario de Madrid don José Ventura Nieto Valencia el 2 de agosto de 2019 con el número 1751 de orden de su protocolo, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de agrupación.

En este procedimiento ha habido dos calificaciones anteriores. En la primera se plantearon dudas sobre las descripciones de las fincas agrupadas que fueron aclaradas. En la segunda se indicó que se ofrecían dudas al Registrador para iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por encubrir la anexión de una finca inscrita a nombre de persona distinta: Aclarado por las partes que el linde Norte es compartido por las tres fincas, se deniega el procedimiento por albergar dudas fundadas por entender

que bajo estas operaciones se encubre la anexión de una finca comprendida en el perímetro resultante que no es una de las agrupadas.

Contra esta calificación el notario autorizante recurrió y por resolución de quince de enero de dos mil veinte, publicada el dieciocho de junio de dos mil veinte, se revocó la nota ya que debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el expediente. Iniciado el procedimiento se hicieron las notificaciones oportunas sin que hubiera oposición.

No obstante de los datos aportados por los citados resultaron, entre otros, los hechos que se detallan en los fundamentos de hecho. Conocida la situación del expediente por la interesada, doña A. I. N. Y., solicitó que no se resolviese el expediente porque quería aportar nueva documentación al ser informada del testamento y de los herederos de doña B. C. de H. Los herederos no han sido citados por haberse tenido conocimiento de su existencia y domicilios con posteridad a los edictos y no ser titulares inscritos. El martes trece de octubre se recibió un correo de doña A. I. N. Y. renunciando al plazo solicitado y «en relación a la escritura N.º 1751 de fecha 2-8-2019 del señor Notario de Madrid Don José Ventura Nieto Valencia, solicitamos nos confirme haber concluido el expediente del artículo 199 LP y la debida inscripción de dicha escritura, o en su caso, proceda a notificar en plazo y a las personas que legalmente procedan, la nota de calificación».

Fundamentos de Hecho.

1.º Que de la cartografía presentada resulta que en 1985 en la esquina de las calles de (...) había una casa que ocupaba parte de una parcela de 10 metros de frente a la calle de (...), derecha en 49,5 metros con la de (...), izquierda y fondo con otra parcela en líneas de 51 metros y 10,1 respectivamente según resulta de los planos catastrales de 1985.

2.º Que la finca 4.671 de Pozuelo de Alarcón tiene la siguiente descripción: Urbana.–Parcela de terreno, en término de Pozuelo de Alarcón, al sitio (...), que linda por su frente o fachada principal en línea de diez metros, con la calle de (...), por la derecha entrando, en línea de cincuenta metros, con finca de B. E.; por la izquierda con (...), y por la espalda o fondo en línea de diez metros, con (...). Tiene una superficie total de quinientos metros cuadrados.

3.º Que la descripción de ambas fincas es coincidente en cuanto a la longitud de las lindes con una diferencia máxima en uno de ellos del 2%, idéntica en otro, del uno por ciento en los otros dos.

4.º Que doña B. C. de H. según el Registro es dueña de la finca 4.671 con carácter privativo por liquidación de su sociedad de gananciales y herencia de su esposo don L. B. G. P. En la inscripción practicada el dos de agosto de 1.943 se inscribió por título de compra, previa segregación, a favor del matrimonio con carácter ganancial, y por la 2.ª de veinticinco de abril de mil novecientos ochenta y cinco a favor de la viuda por adjudicación por gananciales y herencia al fallecimiento de su esposo en escritura autorizada en Madrid el 15 de febrero de 1984 ante el notario don Julio Burdiel Hernández.

5.º Que de las actuaciones realizadas resulta que doña B. C. de H. vivió en la finca sita en la esquina de las calles (...), que al morir su marido se instaló en la calle (...) y alquiló la casa a dos familias.

6.º Que las fotos de la fachada, la suministrada que figura en la ficha catastral de 1985 y la actual coinciden, a pesar de que las edificaciones y vallado sean distintos, en el hueco de la cancela y en la inclinación de la calle.

7.º Que se dan por reproducidas todas las explicaciones sobre el lindero derecha se hicieron en la contestación del recurso [la finca 4671 que fue de L. B. antes indicada, según la descripción obrante en esta oficina, linda, «por su frente o fachada principal, con calle de (...); por la derecha entrando, con finca de B. E.» que es la finca registral 4655 que, a su vez, se dividió en varias fincas, la primera de ellas, la registral

número 6873 parcela destinada a ensanche de la nueva calle de (...), y otras tres fincas nuevas, registrales 6874, 6875, 6876 actualmente identificadas como (...)], y además llamar la atención de que el frente es su fachada principal, luego había otra.

8.º Que el exceso de cabida resultante de la agrupación es menor que la superficie de la finca 4671 de L. B. que tiene inscritos 500 metros cuadrados y en los planos catastrales ocupaba 505 metros cuadrados, ambas cifras superan el exceso de cabida que habría que inscribir, pero hay que tener en cuenta que en la finca 4633 se inscribió un exceso de cabida y la calle de (...) todavía no estaba abierta y es posible que afectase mínimamente a las fincas agrupadas. Además, comprobada la procedencia de la finca 9634, resulta de agrupación de las fincas números 4633 y 4860, en las que no se determinó con exactitud su superficie por existir, en cuanto a la primera de las agrupadas, un exceso de cabida, y en cuanto a la segunda finca agrupada, una rectificación de superficie, por haber sido rectificada la cabida de la originaria finca matriz de procedencia, registral 2413, que es el origen, tanto de la finca 4671 de doña B. C., de la, finca 9634 –formada por la 4633 y 4860 y de la finca descrita bajo el número 2, finca número 10197.

Fundamentos de Derecho.

Que la Dirección General resolvió que debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el expediente.

Que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Que el procedimiento se ha tramitado.

Que se entiende probada la inclusión de la finca 4.671 en el ámbito perimetral propuesto.

Vistos los artículos 9, 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria, procede la denegación de la agrupación por encubrirse una alteración de límites con anexión de finca inscrita a nombre de persona distinta.

[oferta de recursos y prórroga del asiento]

Pozuelo de Alarcón.

El registrador. Reynaldo Vázquez de Lapuerta. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez De Lapuerta registrador/a de Registro Propiedad de Pozuelo de Alarcón 1 a día veinte de octubre del año dos mil veinte.»

III

Don José-Ventura Nieto Valencia, notario de Madrid interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 23 de noviembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primero. Analizar la nota de calificación obliga resolver dos cuestiones: 1) Si la finca física a que se refiere el Sr. Registrador se corresponde con la registral 4.671 y, 2) corroborado lo anterior, si dicha 4.671 se halla dentro del recinto o superficie gráfica de la finca agrupada.

Segundo. Ambas cuestiones se han de decidir en base a los criterios objetivos y medios técnicos legalmente establecidos en los artículos 9, 10 LH y 51 RH), confrontando referencia catastral, linderos físicos, superficie, ubicación espacial y demás datos de identificación de fincas prevenidos en la ley.

De la nota de calificación no resulta la referencia catastral de la finca física a que alude la misma, ni la que corresponde a la registral 4.671 que según el registrador coincide con ella.

Tercero. Ni la nota de calificación ni las inscripciones contienen datos de calificación urbanística, medio ambiental o administrativa. En consecuencia, el análisis de

correspondencias hay que circunscribirlo en los otros tres elementos de identificación señalados en la ley: superficie, linderos y ubicación espacial.

Superficie:

La nota de calificación afirma que la agrupación realizada y el exceso de cabida "encubren la anexión de una finca comprendida en el perímetro de la agrupada" y reitera que esa finca es la 4.671 de su registro.

– Sin embargo, si la registral 4.671 de 505 m² se hubiese incluido en el perímetro de la agrupada, el exceso de cabida no sería de 376 metros (que es el que se solicita y resulta de la base gráfica), si no de 505 m².

– En cuanto al criterio legal de correspondencia el art. 9 LH establece que existe dicha correspondencia si los recintos de representación gráfica y literaria se refieren básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no exceden del 10 %.

– Pero siendo que entre los 376 m² del exceso de cabida declarado y los 505 m² de la registral 4.671, la diferencia son 129 metros, la diferencia de cabida difiere en más del 20% de la superficie de la 4.671, y en más del 30% de la del exceso de cabida, por lo que afirmar sin más justificación que ambos recintos (mayor cabida y registral 4.671) se refieren a la misma porción de territorio es contrario a los parámetros legales.

Linderos:

– En la superficie gráfica de la finca agrupada, la calle (...) es el límite Sur, el (...) el Oeste y el límite Este, la calle (...)

– Pero en la registral 4.671 el frente (sur), es la calle (...) y el (...) el límite fondo (norte), no el Oeste.

– Por tanto resulta físicamente imposible que la registral 4.671 esté dentro de la agrupada, porque en ésta el Arroyo, que es un lindero fijo inmemorial, está al Oeste no al norte como ocurre en dicha registral y resulta del registro que la colindante con la calle (...) por el frente (sur) y con el Arroyo al Oeste, es la registral 1.0197 [sic] que si es una de las agrupadas, –la descrita bajo el ordinal 2) en la escritura de agrupación–, que según registro tiene su frente (sur) en la calle (...) y el Arroyo en su límite Oeste.

– Además la 4.671 según su inscripción no colinda al Este con la calle (...) como afirma la nota, sino con otra propiedad de don B. E., y si lindase con la citada calle no podría tener al fondo el (...); que se sitúa al Oeste de aquella calle.

– Todo lo anterior se evidencia con la más superficial confrontación de la certificación catastral protocolizada y los linderos fijos que delimitan la finca agrupada.

Ubicación espacial:

Visto que ni por linderos ni por superficie la finca física a que se refiere la calificación tiene coincidencias con la registral 4.671, se ha de ver cómo deduce el Sr. Registrador la correspondencia espacial de ambas y la ubicación espacial de las mismas en el interior de la base gráfica de la agrupada.

Para valorar la correspondencia "el Registrador podrá utilizar otras representaciones gráficas que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su delimitación poligonal". Además tiene disponible "como elemento auxiliar, una aplicación informática integrada en su sistema informático para el tratamiento de representaciones gráficas que las relaciona con las descripciones contenidas en el folio real".

Esto es lo que dispone el artículo 9 LH.

Sin embargo, de la nota se deduce que el Sr. Registrador no ha utilizado ningún medio de los prevenidos en la ley.

Refiere donde tuvo su domicilio la titular registral de la 4.671, refiere que la arrendó a unos inquilinos (cuestiones que se estiman impropias de la calificación registral), y como prueba técnica de correspondencia remite a un croquis de 1.985 y a una fotografía

actual, sin adjuntar ni uno ni otro a la nota de calificación, sin que se sepa quien ha captado la fotografía que dice actual, ni lo que reproduce, siendo ambos medios no fehacientes y por tanto sin validez, y al no adjuntarse producen completa indefensión a los interesados en el recurso (cfr. 326 LH).

Cuarto. Por lo que antecede, siendo que la escritura cumple todos los requisitos legales, que el expediente del 199 LH se ha tramitado sin oposición, que no existe ningún elemento objetivo prevenido en la ley que justifique correspondencias con la registral 4.671, ni con la ubicación espacial de la agrupada.

Que la nota se fundamenta en presentimientos y conjeturas subjetivas del Sr. Registrador con remisión al ámbito contencioso lo que la ley quiere resolver en el ámbito de la jurisdicción voluntaria (cfr. Art. 3 cc).»

IV

Don M. A. H. L. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«II. Hechos.

(...)

3.º Conclusiones a los Hechos.

El registrador deja a esta parte en indefensión al no aportarnos documento alguno, no sólo durante la tramitación del expediente, como el mismo reconoce, sino que tampoco los aporta con el escrito que deniega la inscripción al comunicarlo a esta parte.

Denegación basada únicamente en su juicio de identidad plegado de alegaciones inconexas e ilógicas sin soporte documental alguno. Siendo por tanto el juicio de identidad de la finca hecho por parte del registrador, arbitrario y discrecional ya que no se basa en la existencia de una oposición al expediente ni de un juicio basado en ellas de forma lógica.

Tampoco podemos entender que el registrador manifieste que "Los herederos no han sido citados por haberse tenido conocimiento de su existencia y domicilios con posteridad a los edictos y no ser titulares inscrito". No pueden manifestarse dudas ahora en el escrito que deniega la inscripción y dar por comunicado a los herederos por edicto, aun constándole sus domicilios, aunque fuera de forma tardía, con lo que se priva al expediente también de sus alegaciones. O mejor dicho se les tiene citados por edictos y no comparecidos y por lo tanto salvo indefensión precluida el oponerse aun constando le sus domicilios. Además, entendemos que sus alegaciones hubieran podido ser vitales en el expediente y una garantía de un mejor juicio del registrador.

(...)

Visto lo manifestado al final del hecho 3.º no entendemos un juicio de registrador denegando la inscripción cuando el propio registrador da a entender que estamos ante defectos subsanables lo por lo que hubiera tenido que proceder a la suspensión (...).

No obstante, esta parte no obvia, como ha reiterado el Centro Directivo al que tenemos el honor de dirigirnos, que el hecho de no existir oposición no impide "que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador" pero una cosa es que las alegaciones formen el juicio del registrador y otra que estas alegaciones se hurten a las partes con titularidad contradictoria para que pueda a su vez pueda controvertirlas en el expediente.

Tampoco es admisible, ya refiriéndonos al contenido del juicio de identidad, que no tengan la lógica que le es exigible. No puede manifestarse que la finca "que linda por su frente o fachada principal en línea de diez metros, con la calle de (...)" y mantenerse que está dentro del perímetro de la forma del catastro, basta un observador neutral para ver que, si limita al frente con (...), no puede reputarse dentro del perímetro. Máxime cuando

todas las fincas que limitan con la catastral del expediente también gozan de inscripción y por tanto debe presumirse correcto la forma catastral presentada.

Tampoco pueden hacerse manifestaciones equivocadas sobre la finca 4671 la que se alega estar en el perímetro y decir que su "inscripción practicada el dos de agosto de 1.943 se inscribió por título de compra, previa segregación " cuando la citada finca según la certificación literal del registro tiene su primera inscripción el 2 de abril del 1985.

Tampoco resulta admisible la poca claridad con la que se expresa sobre la matriz de la finca 4671 (...).

Tampoco resulta admisible decir que si está dentro del perímetro la finca 4671 no se ha visto afectada por las segregaciones destinadas a ensanche de las calles adyacentes ya que todas las fincas que forman el perímetro y más si proceden de la matriz de la registral 2413 como se dice de la 4671 se han visto afectadas. Además, la descripción que se da de la finca tiene 15 metros de linde con la calle, según la descripción del propio Registrador.

Ni basar su Juicio de identidad en actuaciones que no se indican con concreción lo realizado, ni se aporta documental al respecto y son juicios irrelevantes a este expediente, vivieran donde vivieran las personas que se indican ya que todo ello es ajeno al expediente.

Entendemos por tanto viciado el juicio de identidad formulado por el registrador al carecer la tramitación del expediente de las mínimas garantías de procedimiento.

Además, hay que recordar que la certificación expedida al comienzo del expediente no expresaba dudas de coincidencia con otras fincas inmatriculadas o con el dominio público. Esta omisión en la expresión de dudas en la certificación debería motivar la estimación del recurso, resultando improcedente la manifestación de dudas una vez concluido el expediente, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Finalmente reiterar, la negativa esta "fundada en meras alegaciones, que no se acreditan en modo alguno, sin aportar documento que sustente dichas alegaciones, no pueden ser consideradas por el Registrador" para acreditar que la finca 4671 está dentro del perímetro. Máxime cuando como el propio registrador tienen manifestado que "se hicieron las notificaciones oportunas sin que hubiera oposición"

Motivos todos ellos que permiten estimar el recurso y acceder a la inscripción de agrupación de las fincas de la recurrente y su correspondencia catastral.

A los anteriores Hechos les son de aplicación los siguientes,

III. Fundamentos de Derecho.

(...)

3.º Conclusiones a los Fundamentos de Derecho.

Procede analizar la cuestión de las dudas de identidad alegadas por la registradora en su calificación. 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 expedientes 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 expedientes 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 expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su

coordinación con el Catastro, dispone que «(...)». No obstante, 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, tal como manifestamos en la parte fáctica de este recurso, pero ello no implica por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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). Lo que ha quedado también acreditado en la parte fáctica que el juicio aquí rebatido no se ajustó a la doctrina reiterado este Centro Directivo. Asimismo, siguiendo la doctrina reiterada de esta Dirección General (dr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición o en este caso juicio de identidad "que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición" o juicio de identidad, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria." En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones del registrador y debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la escritura presentada junto de la representación gráfica del catastro sin que se halla [sic] establecido prueba válida por el registrador que desvirtúa la presunción de veracidad del catastro.

El procedimiento establecido por el artículo 199 LH tiene dos variantes, según el caso: 1) Que la pretensión del solicitante del procedimiento se fundamente en las coordenadas de referenciación geográfica que aparecen en el Catastro como el expediente de autos y opera la presunción de veracidad de la que gozan los datos catastrales (cfr. artículo 3, apartado 3, de la Ley del Catastro), debe destacarse que en el caso que nos ocupa las fincas registrales colindantes también tienen inscrita la representación gráfica catastral, por lo que tal representación goza del amparo del principio de legitimación registral que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con su artículo 10, apartado 5. Presunción que no ha sido desvirtuada por el juicio de identidad del registrador.

No queremos ser reiterativos con la indefensión dando por reproducido lo manifestado en la conclusión a los hechos añadiendo sólo que en cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación.

Motivos todos ellos que permiten estimar el recurso y acceder a la inscripción de agrupación de las fincas de la recurrente y su correspondencia catastral conforme a la certificación de catastro adjunta.»

V

El registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, 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, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2016, 31 de mayo de 2017, 7 de noviembre de 2018, 14 de enero de 2019, 5 de marzo de 2019, 19 de junio de 2019 y 18 de septiembre de 2019 y 15 de enero de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral correspondiente a una agrupación de fincas, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que no se formula oposición.

El registrador suspende la inscripción por apreciar indicios fundados de que la inscripción de la representación gráfica, a su juicio, incluye una finca registral colindante.

Para una correcta resolución de este recurso procede tener en cuenta los hechos ya expuestos en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2020.

En este sentido, deben recordarse como circunstancias de hecho relevantes las siguientes:

– Las fincas de Pozuelo de Alarcón que se pretenden agrupar son las siguientes: la registral 9.634, que tiene una superficie de 1625 m²; la registral 10.197, con una extensión de 855,75 m²; la finca 7.482, de 236,83 m²; y la registral 11.568, que es un solar de 592,30 m², todo ello según resulta de los datos que obran en el Registro. La suma de todas ellas da lugar a 3.309,88 m².

– Según la escritura presentada a inscripción, las cuatro citadas fincas constituyen una única parcela catastral, referencia 2675605VK3727S0001LG, que tiene una superficie de 3685 m²; es decir, habría un exceso de 375,12 m² respecto de la superficie que figura en el Registro, diferencia superior al 10%.

– Una de las fincas a agrupar, la registral 9634, linda según el Registro «al frente o sur, con calle de (...) por la derecha entrando, al este, con finca de don L.B.G; por la izquierda, al oeste, con finca de don F.G; y por el fondo o norte, con calle que se ha proyectado trazar» y según la escritura de agrupación hoy sus linderos serían los siguientes: «al frente o sur, calle de (...), por donde tiene su entrada; derecha, con finca de don L.B.G, hoy con calle (...); por la izquierda, con finca de don F.G, hoy con finca de los señores comparecientes; y fondo, con calle que se ha proyectado trazar, hoy calle (...)». Hay por tanto un cambio de lindero fijo, que pasa de finca de L.B.G. a calle (...)

– Además, en el Registro de Pozuelo de Alarcón número 1, figura inscrita la finca 4.671, situada en la misma calle que la registral 9634, con una superficie de 500 m² y cuyos linderos son: «al frente o fachada principal en línea de diez metros, con la calle de (...); por la derecha entrando, en línea de cincuenta metros con finca de B.E.; por la izquierda, en otra línea de cincuenta metros con propiedad del vendedor, don J.B.; y por la espalda o fondo, en línea de diez metros, con el Arroyo». Pertenece a don L.B.G, por título de segregación y compra según la inscripción 1.^a, y actualmente su titularidad corresponde a su viuda, doña B.C.H, por herencia, según inscripción 2.^a

2. Como se ha expuesto en reiteradas ocasiones y también en la citada Resolución de 15 de enero de 2020 referida a este mismo caso, 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.

3. Debe reiterarse una vez más la doctrina de este Centro Directivo sobre las rectificaciones de superficie, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. En el presente caso el registrador afirma en la nota de calificación que en el perímetro de la representación gráfica catastral se encuentra incluida la finca registral 4.671.

Se basa su argumentación en las siguientes circunstancias:

– Que la registral 4.671 tiene la misma superficie y longitud de linderos que una parcela que figura en una cartografía aportada al expediente datada en 1984. En dicha cartografía se observa que la parcela hace esquina a las calles (...)

– Que el lindero derecha de una de las fincas que se agrupan es don L. B., coincidente con la titularidad que figura en el historial de la registral 4.671.

– Que a su vez la finca 4.671 linda por su derecha con B. E., explicando el registrador que la finca con tal titularidad se dividió en varias, una de las cuales se destinaba a ensanche de una nueva calle (...)

– Que las fotos de fachada de la ficha catastral de 1985 y actual coinciden aparentemente por el hueco de la cancela y la inclinación de la calle.

Como se dijo en la Resolución de 15 de enero de 2020 «de los datos examinados y que resultan de los hechos y del fundamento primero de esta resolución, no puede afirmarse de modo inequívoco que ambas descripciones no vengan referidas al mismo recinto, ni que se esté encubriendo un negocio traslativo.

En efecto, las dudas del registrador se basan fundamentalmente en las antiguas descripciones registrales de las fincas objeto del expediente, de donde resultan diferencias de linderos fijos, dudas sobre la ubicación y pervivencia de un arroyo, la apertura de una calle y que algunas de las fincas proceden de segregaciones, tal y como resulta de la calificación del registrador. Sin embargo, y como ya se ha señalado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por lo que 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».

En el presente caso resulta fundamentadas las dudas del registrador expuestas en la calificación relativas a la coincidencia de la representación gráfica con la registral 4.671.

De la exposición del registrador puede apreciarse coincidencia en situación, superficie y longitud de linderos.

En cuanto a la ubicación y los linderos, resultan igualmente coincidentes según explica el registrador, tomando en consideración la cesión de una finca colindante para calle (lindero derecha).

Y respecto al arroyo situado al fondo de la finca, debe tenerse en cuenta que, pese a ser un lindero inicialmente fijo, la finca se encuentra en un trazado urbano que ha sufrido una considerable transformación como resulta de la consulta de las cartografías históricas disponibles accesibles al público en organismos oficiales como el Instituto Geográfico Nacional.

Así no puede afirmarse sin duda que el trazado actual del arroyo fuera el mismo que existía al tiempo de abrirse el folio de la finca 4.671, y de hecho, a la vista de dicha cartografía histórica, no es descartable que el mismo discurriese al fondo de dicha finca.

Es por ello que debe confirmarse la calificación en la que más que dudas, el registrador localiza expresamente la finca registral y manifiesta la certeza de que la ubicación física de la finca 4.671 se solapa con la representación gráfica que pretende inscribirse.

La circunstancia de no existir oposición en la tramitación del procedimiento no puede ser determinante, toda vez que, considerando la antigüedad de la última inscripción de la finca 4.671, su titular, según se afirma, ha fallecido.

Pero ello no puede ser obstáculo para que, si de los documentos y actuaciones realizados en el expediente el registrador ha concluido inequívocamente que hay certeza de invasión de la finca (y no meras dudas), proceda la confirmar la calificación, puesto que la misma se encuentra debidamente fundamentada, con sólidos argumentos que determinan la localización física de la finca registral. De seguir las tesis de los recurrentes, la inscripción de la representación gráfica supondría generar una situación de indeseable doble inmatriculación.

5. Sin embargo de lo expuesto, no puede atenderse a la comparativa fotográfica de la ficha catastral de 1984 con la actual, puesto que dicha comparativa se refiere a una misma realidad, la catastral, sin que venga referida a la finca registral. Además, tampoco podría estimarse la mera apreciación subjetiva y no técnica que realiza el registrador, al comparar las fotografías, respecto a la ubicación de una cancela o de una pendiente.

6. En cuanto a las alegaciones formuladas por don M. A. H. L.

En primer lugar, debe estimarse cierta falta de claridad de la calificación al no incluir la misma la cartografía de 1985 en la que la misma se fundamenta, como sí se hace en el informe. En este punto hay que reiterar que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos

los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

En segundo lugar, no es procedente la afirmación del recurrente acerca de que la primera inscripción de la finca 4.671 data de 1985, cuando del historial registral de la misma resultan dos inscripciones, siendo la primera de ellas de fecha 2 de agosto de 1.943.

Respecto a la alegación relativa a la diferencia superficial entre el exceso de cabida declarado y la superficie de la finca 4.671, no resulta determinante para excluir la superposición de la finca agrupada con dicha registral localizada por el registrador, ya que ello puede deberse a múltiples circunstancias, como las que se exponen en la certificación, a las que cabría añadir la posibilidad de que, de las diversas segregaciones que se hicieron de la finca originaria, surgiera entonces, por ejemplo, una doble inmatriculación parcial con dicha registral 4.671.

Finalmente, afirma el recurrente que no se expusieron por el registrador las dudas de identidad al tiempo de expedir certificación, invocando la doctrina de este Centro Directivo sobre el particular en los expedientes regulados en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.

Esta alegación no puede estimarse, ya que no constituye trámite del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la expedición de certificación al inicio del expediente, a diferencia de lo que sucede en los expedientes de los artículos 201 y 203, lo que por otra parte tiene el obvio fundamento de que, al ser tramitado estos expedientes ante notario, deba éste conocer la situación registral al comienzo de la tramitación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos y confirmar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 23 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.