

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6535 *Resolución de 1 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don K. C. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, el 21 de julio de 2020, número 1.360 de protocolo, don K. C. A. como titular de la finca 1.558 del término de Las Palmas, rectifica su descripción según informe técnico y solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca, aportando informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Con fecha 18 de agosto de 2020 y bajo el asiento 1352 del tomo 98 del Libro Diario se presenta en esta oficina escritura otorgada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria Alberto Blanco Pulleiro, con el número 1360/1020 de su protocolo, de fecha 21 de julio de 2020, por la que, con ocasión de la rectificación de una escritura anteriormente inscrita, se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca registral 1558 del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Iniciado el proceso de georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se procedió a notificar a los titulares registrales y catastrales de fincas colindantes, entre ellos a don J. y don F. O. S.

Con fecha 28 de octubre de 2020, y bajo el número 3123 del Libro de Entrada, dentro del plazo reglamentario, se presenta por don J. y don F. O. S., escrito de oposición a la georreferenciación por entender que la base gráfica aportada invade su dominio, siendo correcta la georreferenciación anteriormente inscrita. Presenta informe topográfico contradictorio.

La existencia de dos bases gráficas contradictorias plantea dudas acerca de la realidad de la finca y su georreferenciación, lo que impide su inscripción. Motivo por el cual se suspende la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados documento mencionado.

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

Contra esta calificación (...)

Las Palmas de Gran Canaria, cuatro de noviembre del año dos mil veinte.–La Registradora de la Propiedad, Fdo.: Beatriz Casero Villar».

III

Don K. C. A. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 1 de diciembre de 2020, en el que alega lo siguiente:

«Que dentro de los términos legales en tiempo y forma venimos a interponer la presente con razón motivada y una vez que se aparten y contradigan los hechos que interesamos en derecho; Primero.–Que siendo titular de derecho de finca en calle (...) del Asunto que nos ocupa [sic], de la notificación de calificación desfavorable por la honorable Registradora se otorga en pleno derecho a –considerarlo un defecto subsanable–. Segundo.–Que como se podrá acreditar y su autoridad observar la oponente calle (...) por sus Titulares legítimos, aportan informe pericial topográfico por técnico competente, con informe Georreferenciado sesgado y lleno de contradicción y un intento de contrario a hacer suyo un Derecho de cabida de forma manifiestamente improcedente, temerario y de mala fe. Tercero.–Que del derecho a oponerse a la inscripción con informe que su autoridad podrá detectar es contrario al sentido legislativo hipotecario, toda vez, que la parte contraria en un informe no solo intenta apropiarse de lo ajeno, sino que además aumenta su cabida nunca registrada ni título alguno que lo ampare, pasando 90 m² a 94,40 m² –usurpando inclusive patrimonio público– para eludir la realidad de su cabida incierta hasta la fecha y sin título que lo ampare hasta ahora. Cuarto.–Sin género de dudas según se acredita nuestra finca data del año 1888 y contrario de 1970 (...).

Ruego a su autoridad que valiéndose de la información y de los datos aportados que le consta en vuestra propia base de datos, de los indicios físicos y de registro, en materia de antigüedad y de Derecho inscriptos [sic] y que obran en su poder, contrario es conocedor de tener que derribar lo injustamente apropiado, por ello, yerra en su título, para forzar un interdicto de prescripción [sic]. Sea admitida la inscripción real física que interesamos –71, 25 m²– ante el Registro de la Propiedad que corresponde, no siendo legítimo ningún derecho del oponente de la cabida ahora interesada, además de invadir y usurpar patrimonio de la Administración [sic] local, en un intento fraudulento de hacer valer un derecho de metros inciertos e informe de contrario obviamente alejado de la realidad física, con resultado de invasión pública y sin constancia alguna en sus registros [sic] y Catastro como se aprecia del aumento arbitrario sorpresivo para obstaculizar a esta parte inscribir la realidad física y jurídica, además de entorpecer la labor de la Administración».

IV

La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 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, y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 9 de junio y 29 de septiembre de 2017, 30 de julio de 2018 y 7 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral. La registradora suspende la inscripción una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a la vista de la oposición formulada por el titular de una finca colindante, que aporta informe técnico contradictorio.

La finca registral 1.558 de Las Palmas consta en el Registro con una superficie de 66 metros cuadrados, la cual resulta de su representación gráfica catastral inscrita en fecha 19 de mayo de 2017, habiéndose tramitado previamente a dicha inscripción el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Ahora se pretende la inscripción de una nueva representación gráfica alternativa a la catastral, que arroja una superficie de 71,25 metros cuadrados.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado señaló en la Resolución de 7 de junio de 2019 que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos [cfr. artículo 40.d) Ley Hipotecaria] y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica [artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria]».

Por tanto, si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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, como ha reiterado este Centro Directivo, 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).

3. Además, debe citarse la Resolución, de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la

representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En la misma se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto establece los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su anexo II el margen de tolerancia gráfica en los términos siguientes:

«1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.

2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGA y la cartografía catastral no excede del 5 % de la superficie catastral».

En el presente caso, del análisis de la cartografía, se observa que se respetaría el citado margen de tolerancia, de modo que conforme al criterio de esta resolución podría entenderse equivalente la representación gráfica catastral inscrita con la alternativa ahora aportada.

Ahora bien, como se indica en el punto segundo apartado 1 de la citada Resolución: «La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria». Lo que corrobora el criterio que ya había mantenido sobre el particular este Centro Directivo, según se expone en el anterior fundamento.

4. En el presente caso, aunque en forma ciertamente escueta, resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta en un informe técnico contradictorio en el que, atendiendo a coordenadas georreferenciadas, se identifica con precisión una franja de terreno que invade la finca de su titularidad. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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 fondos 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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 1 de marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.