

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10963 *Resolución de 21 de abril de 2023, 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 Torrox, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica.*

En el recurso interpuesto doña M. S. y doña A. R. C. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrox, don Matías Giménez Rocha, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica conforme al expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por un titular colindante.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 14 de septiembre de 2022 por doña M. S. y doña A. R. C. C., como titulares de la finca registral número 11.663 del Registro de la Propiedad de Torrox, solicitaban la incorporación de la representación gráfica y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, completar su descripción y rectificar su superficie.

Consultado el historial registral, la finca constaba inscrita con una superficie de 16 áreas y 95 centiáreas, pretendiendo las instantes su inscripción como dos fincas, una de 2.208,36 metros cuadrados y naturaleza de parcela urbanizable, y otra de 92,12 metros cuadrados y naturaleza urbana. Dicha instancia es complementada por otra de fecha 20 de octubre de 2022 por la que añadía una nueva descripción como única finca con una superficie de 2.399 metros cuadrados.

Tramitado el oportuno expediente, y notificados los titulares colindantes, se aportaba en escrito de alegaciones fechado el día 19 de diciembre de 2022 y suscrito por doña A. C. A., como heredera de los titulares registrales, del que resultaba la oposición a la pretendida inscripción alegando la invasión su finca. Se acompañaba, para justificar su oposición, fotocopia de escritura de propiedad a favor de los titulares registrales, de informe de medición de su parcela realizado por un ingeniero técnico industrial del que resultaba que «se observa que la parte superior derecha de la finca sobre la que se pretende el expediente está incluida en la finca propiedad» del colindante y acuerdo de modificación de descripción catastral de dicha finca de fecha 20 de junio de 2011.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrox, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Matías Giménez Rocha, Registrador de la Propiedad de Torrox y su distrito hipotecario, certifico:

Calificado el documento que antecede –Instancia privada suscrita por doña M. S. C. y doña A. R. C. C. y J. L. J. L., con firma legitimada por el notario de Málaga, don Alejandro Martino Alises, de fecha catorce de Septiembre de dos mil veintidós, complementada por otra instancia con las firmar legitimadas antes el citado notario el día veinte de Octubre de dos mil veintidós, en unión a certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y el informe de validación gráfico positivo de la finca–, asiento 142 del

Diario 123, a la vista de la oposición presentada por doña A. C. A., como hija del colindante catastral propietario de la parcela 29 (Catastrada a nombre de herederos de don F. C. C.), quien manifiesta su oposición al presente expediente puesto que parte de la parcela afectada es de su propiedad como resulta de los hechos y documentos que constan el escrito de comparecencia de fecha 19 de Diciembre de 2022, que se acompaña, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, acuerdo darlo por concluido y proceder a denegar la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, sobre la finca registral 11663 de Torrox –Código Registral Único 29013000610051.

Las inscripciones practicadas quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos dimanantes de los arts. 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

Torrox a veintitrés de diciembre del año dos mil veintidós El Registrador (firma ilegible)

Sin perjuicio de los medios de impugnación que el interesado estime convenientes, podrá: [...]».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. y doña A. R. C. C. interpusieron recurso el día 26 de enero de 2023 mediante escrito en el que manifestaban lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 16 de septiembre de 2022, posteriormente corregida en fecha 26 de octubre de 2022, con firma legitimada de las solicitantes por el Notario de Málaga, D. Alejandro Martino Alises, y unida a certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca e informe de validación gráfico positivo de la finca, se solicitaba la iniciación del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Que dicho procedimiento se instaba a los efectos de completar la descripción literaria de la finca en el Registro de la Propiedad, acreditando su ubicación, delimitación gráfica y, en concreto, su superficie por exceso de cabida.

Las diferencias habidas entre ambas descripciones, la registral y la realidad física, obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro de la Propiedad y no a la celebración de negocios traslativo o a cualquier otra modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

Tercero. Que mediante nota de resolución de fecha 23 de diciembre de 2022, comunicada a las interesadas inicialmente en fecha 11 de enero de 2023 y posteriormente rectificadas la misma con el pie de recursos en fecha 13 de enero de 2023, vía correo electrónico, se acordaba dar por concluido y proceder a denegar la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas sobre la finca registral 11663 de Torrox, a la vista de la oposición efectuada por doña A. C. A., en calidad de heredera del titular catastral de la parcela 29, D. F. C. C., por entender que parte de la parcela afectada es de su propiedad, según documentación aportada en la comparecencia de fecha 19/12/2022.

Cuarto. Que la nota de calificación negativa emitida por ese Registro de la Propiedad de Torrox, entendemos carece de total fundamento a la vista de la documentación presentada por la parte oponente, siendo la que sigue:

1) Fotocopia de escritura de dominio a nombre de D. F. C. C., que corresponde a una vivienda de uso residencial.

Dicha escritura, según Catastro, corresponde a la parcela 29 (R. Catastral 5157229VF1655N0001ML), cuya titular es doña A. C. Q. y que linda con las siguientes:

- Parcela 28 (R. Cat. 5157228VF1655N0001FL), con una superficie de 71 m², titularidad de D.^a N. V. B.
- Parcela 30 (R. Cat. 5157230VF1655N0001TL), con una superficie de 135 m², titularidad de Dña. A. R. C. C.
- Parcela 32 (R. Cat. 5157232VF1655N0001ML), con una superficie de 70 m², titularidad de D. F. C. C. (en investigación).
- Y Parcela 31 (R. Cat. 5157231VF1655N0001FL), con una superficie de 2.768 m², titularidad de las que suscriben, doña A. R. C. C. y doña M. S. C. C.

Las escrituras aportadas en modo alguno establecen que la zona en cuestión pertenece, según se dice, a los padres de la oponente, registralmente no consta, por tanto, dicho documento no establece indicio alguno que pueda sustentar la oposición, no debiendo ser válida a los efectos que el Registrador lo considere como principio de prueba para fundamentar la oposición.

2) Copia de informe de medición de parcela realizado por el ingeniero técnico industrial D. A. D. M. A., de fecha 13 de febrero 2018.

En el citado informe, por encargo de la oponente, se realiza plano de la vivienda y parcela según inspección visual e indicaciones efectuadas por los interesados, que contradicen lo establecido en el Registro de la Propiedad, así como en Catastro:

Según Catastro: Superficie parcela 184 m².

Según los interesados: 463,06 m².

Para mayor abundamiento se da la circunstancia que según este informe la parcela propiedad de estas recurrentes sobre la que se tramita el expediente de rectificación, no lindaría con la parcela 28 (R. Cat. 5157228VF1655N0001FL), titularidad de doña N. V. B., lo que contrastaría y vendría a contradecir con lo establecido registral y catastralmente desde siempre, pues dichas lindes nunca han sido alteradas.

Por tanto, dicho informe no encuentra respaldo jurídico y documental con lo establecido en los correspondientes registros y organismos públicos, no debiendo ser una documentación válida a efectos de prueba por proceder a instancia de parte interesada.

3) Acuerdo de modificación descripción catastral de fecha 20 de junio de 2011.

El acuerdo aportado por la oponente data del año 2011, por tanto, debemos preguntarnos cómo es posible que Catastro no haya rectificado la descripción catastral, tras más de 11 años que fue adoptado, o que la oponente no haya iniciado el procedimiento correspondiente a los efectos de regularizar lo que establece dicho acuerdo. La respuesta es bien sencilla, pues nada de lo expresado por la oponente en la comparecencia ante ese Registro de la Propiedad es cierto, se falsea la realidad, pues la modificación de la descripción catastral era sobre la titularidad e identificación (DNI) del titular de la parcela 29, pero no sobre las lindes o superficie de la finca. Catastro no tiene competencias para modificar titulares, superficie o lindes, que no vengan en escritura pública, entendemos que no es necesario aclarar que siempre prevalece lo establecido en el Registro de la Propiedad sobre los datos de aquel. Por tanto, Catastro no ha podido acordar la modificación de las lindes o superficie de la finca de la oponente como pretende o hace creer a ese Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, sorprende que la oponente considerándose propietaria y titular de una parte de la finca de quien suscribe en ningún momento hayan regularizado esta situación si entendían que en derecho les correspondían, iniciando el procedimiento que considerara oportuno, ya fuere vía notarial, registral o judicial, no siendo hasta ahora cuando manifiestan su oposición, lo cual hace llegar a la conclusión que son concedores y conscientes de que nos le pertenece.

La documentación aportada por la oponente colindante de ninguna de las maneras desvirtúa nuestra instancia sobre la rectificación de cabida, que no de lindes, pues no acredita que sea titular, ni que haya conflicto de lindes entre su finca y la nuestra, circunstancia esta que se acredita por estas recurrentes mediante la certificación catastral que consta en el expediente y que se encuentra respaldado por el informe de validación gráfico positivo y, por tanto, disponiendo de la propiedad. La oponente en cambio no aporta al expediente documentación que encuentre sustento alguno en certificación descriptiva del Catastro o del Registro de la Propiedad, debiendo ser esta la que deba acreditar cuales son los límites de su parcela y su titularidad.

Dicho lo cual, la oposición planteada de contrario no es suficiente para cumplir con los requisitos técnicos que permitan al Registrador denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada y el envío de dicha representación para su incorporación al Catastro, emitiendo una resolución negativa sobre la base de la existencia de una zona de titularidad controvertida, no existiendo por parte del colindante opuesto informe u otro documento análogo de georreferenciación de la representación gráfica que delimite su finca, que pueda servir y permitir al Registrador para comprobar efectivamente la veracidad de su alegación de invasión, con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo.

Los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la finca que nos ocupa son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las fincas colindantes, extremo este que se convierte en prueba fehaciente de que la finca registral 11663 sí se corresponde con la parcela propuesta por esta parte y que, por tanto, es plenamente procedente nuestra solicitud.

Quinto. En la instancia iniciadora del procedimiento regulado en el artículo 199 LH para la inscripción de la base gráfica de la finca registral 11663, lo que se pretende es incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela es de 2.399 m².

De la certificación catastral descriptiva y el informe de validación aportado, con todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende corresponde con la finca registral. El registro de exceso de cabido que se solicita es como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, no alterándose la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

Sexto. Que considera esta parte que las alegaciones formuladas por la parte oponente no han sido razonadas objetivamente, limitándose a realizar una serie de manifestaciones que no encuentran acomodo, ni respaldo jurídico en la documentación aportada. En este sentido, la Resolución de la DGRN de 15 de febrero de 2019 afirma que 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. De igual modo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009 expresaba que las dudas para la inscripción no deben aplicarse de modo mecánico y sin atender a las circunstancias particulares de cada caso.

Por ello, corresponde al Registrador valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efecto de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo. Es por ello, el procedimiento del artículo 199 LH permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser

rectificados para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto. Por tanto, es el cauce idóneo para resolver las dudas y cuestiones que se planteen, existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la finca objeto, como del resto de fincas colindantes, debiendo evitar la judicialización de tales procedimientos.

Las Resoluciones de la DGRN de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 27 de julio, 27 de septiembre, 10 y 19 de octubre, 18 y 19 de diciembre de 2017, de la que resulta que «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», pero ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, si bien para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, circunstancia esta que en modo alguno se ha producido, limitándose a detallar la oposición y los documentos aportados sin una mínima fundamentación, sin expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría a quien formula la oposición, tomando como base los argumentos, documentos y medios probatorios aportados.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

- I. Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.
- II. Resoluciones de la Dirección General de los Registros del Notariado de 12 de septiembre; de 13 de octubre de 2009; de 14 y 28 de noviembre de 2016; 1 de junio, 27 de julio, 27 de septiembre, 10 y 19 de octubre, 18 y 19 de diciembre de 2017 y de 15 de febrero de 2019.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 1 de febrero de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica solicitada en una instancia privada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 11.663 de Torrox, complementando su descripción literaria y practicando un exceso de cabida, al pasar su superficie de 1.695 metros cuadrados a 2.399 metros cuadrados.

Una vez tramitado el expediente, el registrador deniega la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por la heredera de los titulares colindantes, acompañando

tanto un informe técnico como el acuerdo de alteración catastral emitido por la gerente territorial de Catastro de Málaga.

Tiene en consideración el registrador, para fundamentar su calificación negativa, las alegaciones formuladas por el heredero de los titulares colindantes junto con los documentos anteriormente reseñados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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.

El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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).

En el presente expediente, si el registrador tuviera dudas en la identidad de la finca, no las ha expresado en la nota de calificación, habiéndose limitado a constatar la existencia de una oposición.

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. En el presente caso, pretendida la inscripción de las bases gráficas y, tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición del titular colindante, justificando su oposición tanto en el reseñado informe técnico como en el acuerdo de Catastro.

El registrador ha limitado su calificación únicamente en la oposición que ha formulado un colindante, pero sin que haya motivado adecuadamente su nota de calificación y sin que el recurrente pueda conocer los concretos motivos que han determinado su calificación negativa.

Consecuentemente, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 21 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.