

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14770 *Resolución de 24 de mayo de 2023, 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 Játiva n.º 1, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por varios titulares colindantes.*

En el recurso interpuesto don P. J. C. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Játiva número 1, doña Paula Escrivá Giner, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por varios titulares colindantes.

Hechos

I

Se presentó copia auténtica de una escritura de declaración de obra nueva otorgada el día 27 de diciembre de 2018 ante el notario de Alzira, don Ricardo Tabernero Capella, junto con tres actas de aclaración y subsanación autorizadas los días 15 de abril de 2021 y 2 de junio y 7 de octubre de 2022, solicitando la incorporación de la representación gráfica catastral y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, rectificando su descripción y superficie.

Dicha operación registral fue objeto de calificaciones negativas en fecha 12 de febrero de 2019, al no corresponder las coordenadas de la porción de parcela ocupada por la edificación con la descripción de la superficie construida en planta baja; en fecha 22 de enero de 2020, al resultar ilegible el código seguro de verificación del informe catastral de ubicación de construcciones que se acompañaba; en fecha 20 de febrero de 2020, al resultar que las coordenadas de la porción de la parcela ocupada por la edificación «se encuentran parcialmente fuera del perímetro de la finca delimitada por la relación de coordenadas de la representación gráfica alternativa de la finca que consta inscrita» de la finca 5.506 de Rafelguaraf; en fecha 7 de agosto de 2020, al aportar nuevos informes de validación gráfica de la finca con resultado negativo de fecha 27 de mayo de 2020; de fecha 9 de agosto de 2021, en que se reiteraba el defecto anteriormente expuesto, y de fecha 27 de junio de 2022, al aportar nuevos informes de validación gráfica con carácter positivo de los que resultaba la modificación de las coordenadas y, por tanto, de los lindes, tanto de la registral 5.506 como de las colindantes, fincas segregadas y resto, al proceder las fincas 5.506, 5.507 y 5.508 por segregación de la finca matriz 4.896, actualmente finca resto, sin modificar la escritura de segregación ni constar el consentimiento de los titulares afectados.

Tramitado el oportuno expediente, y notificados los titulares colindantes, se aportaba:

- a) Escrito de alegaciones suscrito por doña E. B. F. y fechado el día 4 de diciembre de 2022, del que resultaba su oposición al aparecer afectado su lindero este, aportando informe de validación catastral con resultado positivo de la finca de su propiedad, así como cartografía de la resulta la invasión.
- b) Escrito de alegaciones suscrito por don L. P. A. y fechado el día 5 de diciembre de 2022, alegando la afectación de su finca, junto con informe de validación catastral positivo «que se ajusta a la realidad existente».
- c) Escrito de alegaciones suscrito por doña R. M. F. C. y don T. E. F. S. y fechado el día 5 de diciembre de 2022, formulando oposición por los mismos argumentos anteriormente expuestos.

II

Tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el Registro de la Propiedad de Játiva número 1, finalmente fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asto. 1026/139.

Documentación: Escritura de declaración de obra nueva finalizada formalizada con fecha 27 de diciembre de 2018, en unión de tres actas de aclaración y subsanación de otra autorizadas por el Notario de Alcira, don Ricardo Taberero Capella, los días 15 de abril de 2021, número 750 de orden de protocolo, 2 de junio de 2022, número 1153 de protocolo, y 7 de octubre de 2022, número 2017 de protocolo. Se acompañan además como complementarios las escrituras de segregación y donación, de fecha 9 de enero de 2017, protocolo 40/2017, y la escritura de aportación a gananciales, de fecha 27 de diciembre de 2018, protocolo 2423/2018, ambas autorizadas por el mismo notario de Alcira, Sr. Taberero Capella.

Calificado de nuevo el precedente documento, habiendo sido subsanados los defectos que constan en la nota de calificación anterior, se inició el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tras haberse practicado todas las operaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre las fincas 5506, 5507, 5508 y 4896 de Rafelguaraf, incluyendo las pertinentes notificaciones a los titulares de las fincas y parcelas colindantes, se presentaron en este Registro, tres escritos de contenido idéntico suscritos por T. E. F. S. y R. M. F. C., L. P. A., y M. E. B. F., titulares de una de las fincas colindantes, formulando oposición a la inscripción de las operaciones solicitadas por los motivos que constan en dicho escrito, certificado de los cuales se acompaña a este título. Y estimando ser fundadas dichas alegaciones, en tanto se discute uno de los lindes, se acompaña por los alegantes representación gráfica alternativa con la delimitación de su parcela y varias ortofotos de las que resulta una porción de terreno delimitada con un muro respecto del cual no es pacífica la delimitación de las coordenadas, no pudiendo deducirse de las ortofotos por donde discurren realmente los lindes de las fincas y si bien existe en el registro la georreferenciación de la finca al proponerse una representación gráfica distinta y alternativa a la base gráfica inscrita procede volver a tramitar el expediente; a la vista de dichas alegaciones, se da por concluido el procedimiento previsto en el artículo 199 LH, sin que haya resultado posible la inscripción de las operaciones formalizadas en el mismo y la incorporación al folio real de las fincas resultantes la representación gráfica georreferenciada de las mismas, procediendo con fecha de hoy al cierre del expediente y el archivo de la documentación a él referida.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y mientras éstos no declaren su inexactitud, producen los efectos a que se refieren los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y concordantes de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento desde la fecha del asiento de presentación.

Xàtiva, a veinticinco de enero del año dos mil veintitrés.–La Registradora (firma ilegible), Fdo: Paula Escrivá Giner.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. C. S. interpuso recurso el día 24 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Presentada la última documentación sobre declaración de obra nueva finalizada, según última escritura del notario de Alcira don Ricardo Taberero Capella, de fecha 7 de octubre de 2022 con protocolo 2017 que inició el asiento 1026/139 de su Registro de la Propiedad, se inició el periodo de alegaciones en el trámite de audiencia a los colindantes de las fincas sobre las que se pretende inscribir la vivienda de obra nueva finalizada: Fincas 5506 y 5507 del libro de Rafelguaraf.

Durante el tiempo establecido en la Ley 13/2015 sobre período de alegaciones, iniciado el expediente 199.2 LH, se obtuvieron unas alegaciones, todas ellas propietarias de la parcela catastral 0057036YJ2205N0001J, que es colindante por el Este con mis fincas (parcelas catastrales 0057039YJ2205N y 0057040YJ2205N), donde según expresa la registradora, aplican unas razones fundadas, puesto que su parcela queda perjudicada según la RGA del informe de georreferenciación que se acompaña en la escritura (cuya intención es declarar y subsanar un error catastral en una segregación que se hizo con anterioridad y que, por las deficiencias e imprecisiones catastrales había provocado la "teórica invasión" a la parcela colindante).

Expongo:

Efectivamente, parece ser que hay un error "parcial" en la representación gráfica de la finca colindante que no representa la realidad física de ésta, que como bien expresa dicha alegación; "Ya que a pesar de que mi parcela se encuentra entre dos edificaciones existentes, pudiéndose realizar las correspondientes mediciones in situ, tal y como se observa en la imagen real". ... sigue después: "Las parcelas resultantes de la representación gráfica que se pretende inscribir plantea un error en mi parcela, ya que no se ajusta en su linde Este, a la edificación existente, tal y como se ve en la imagen siguiente".

Efectivamente, la RGA de dicha parcela no es correcta (en su totalidad) y aunque, en el levantamiento topográfico georreferenciado que hizo el técnico para obtener el IVG que se presentó en la escritura, hubo un error en dicha linde, pero no en la linde oeste que es la linde común con mis dos fincas y cuya conformidad queda manifiesta, más aún cuando, el alegante aporta un IVG con un CSV: (...), cuya linde en común, es exactamente la misma que la que se aporta en el IVG de la escritura, con CSV: (...), como se desprende según imagen siguiente en el visor del Ilustre Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía y Geomática:

[se inserta imagen]

A continuación, veamos la situación actual sobre la RGA y el catastro actual:

[se inserta imagen]

Como se puede observar, la RGA presenta diferencias respecto las parcelas catastrales (base gráfica catastral actual), causa que motivó la calificación negativa en el primer asiento que se hizo ante este registro para la declaración de obra nueva finalizada y cuya calificación fue negativa, por invasión de la RGA sobre parcela colindante.

En el informe de validación que aporta el propio alegante, esta discrepancia ya la corrige, siendo coincidente con la RGA presentada por el que suscribe, por lo que, se puede dar por clara la conformidad del colindante en la linde común que tenemos.»

IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado a los efectos de lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 de una representación gráfica solicitada, con carácter previo a una declaración de obra nueva, en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 5.506 de Rafelguaraf, complementando su descripción literaria y rectificando la base gráfica previamente incorporada al folio registral.

Resulta que dicha finca, junto con las registrales 5.507 y 5.508 proceden de segregación de la registral 4.896, finca resto, quedando todas ellas afectadas, según las alegaciones presentadas por sus titulares, por la rectificación de la descripción de incorporación de la nueva gráfica solicitada.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción a la vista de los escritos de oposición formulado por tres titulares colindantes conforme al anterior relato fáctico. Del mismo resulta la afectación de sus fincas en caso de incorporar la base gráfica solicitada.

2. 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. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por los titulares de fincas registrales colindantes por un linderero, justificando su oposición tanto en la planimetría acreditativa

de la invasión, como en la aportación de un informe de validación catastral con resultado positivo del que resultaría la concreta ubicación y linderos de las fincas afectadas.

Resulta especialmente relevante que todas las fincas afectadas, es decir, tanto la del promotor como las de los alegantes, resulten de segregación de la misma finca matriz, actualmente finca resto, habiendo quedado todas ellas georreferenciadas registralmente por la incorporación de la respectiva representación gráfica alternativa en el momento de la segregación

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, concretamente el dominio público municipal.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas registrales colindantes, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

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».

En el caso que nos ocupa, el promotor del expediente, y ahora recurrente, reconoce en su escrito de recurso que la intención de la nueva georreferenciación que ahora pretende inscribir «es declarar y subsanar un error catastral en una segregación que se hizo con anterioridad y que, por las deficiencias e imprecisiones catastrales había provocado la «teórica invasión» a la parcela colindante».

Pero, toda vez que existen no solo dudas fundadas, sino certezas, sobre la invasión de la georreferenciación ya inscrita de fincas registrales colindantes que proceden por segregación de la misma matriz que la finca del promotor del expediente, y cuya respectiva georreferenciación ya inscrita se pretende alterar ahora de manera unilateral por el titular de sólo una de las fincas, sin rectificación consensuada del título de segregación ya inscrito, sino frente a la oposición expresa de los titulares de otras fincas ya georreferenciadas e invadidas, lo procedente es la denegación de la inscripción de la georreferenciación ahora pretendida por el promotor, pues así lo ordena el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando establece que «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».

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, 24 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.