

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26415 *Resolución de 5 de diciembre 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 accidental de Monóvar por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. C. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Monóvar, doña Elena María Arsuaga Blanes, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

Hechos

I

Mediante instancia, se solicitaba la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 26.136 de Monóvar, propiedad de doña M. S. C. B.

II

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

«Tipo documento: instancia privada de fecha 27 de abril de 2023.

Libro Entrada: 1707.

Libro Diario: Asiento 1280, Diario 154.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la instancia indicada anteriormente presentada el 27/04/2023 por C. B., M. S., la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos.

En el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral 26.136 de Monóvar, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido la colindante notificada titular registral de la finca 20.892 de Monóvar, para realizar dentro del plazo reglamentario las siguientes alegaciones:

Manifiesta su oposición y disconformidad a la base gráfica propuesta al observar una clara invasión de su finca aportando como justificación Certificado técnico de medición junto con planos e Informe de Validación Gráfica, además de su título de propiedad.

En vista de las alegaciones presentadas y del estudio de las fincas realizado por este Registro, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, por lo que se procede a la conclusión negativa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 26.136 de Monóvar.

Las alegaciones presentadas constan y quedan archivadas en el expediente número 835 en este Registro.

Fundamentos de Derecho.

Fundamentos de derecho: Art. 199 de la Ley Hipotecaria, que dispone 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 o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.”

Contra esta decisión (...)

Monóvar, a fecha de firma electrónica La registradora accidental. Fdo. Elena Arsuaga Blanes Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María Arsuaga Blanes registrador/a de Registro Propiedad de Yecla [sic] a día nueve de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. C. B. interpuso recurso el día 15 de septiembre de 2023 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Motivos

Primero. La Señora Registrador Accidental del Registro de Propiedad de Monóvar ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, concluyendo negativamente el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 26.136 de Monóvar como consecuencia de las alegaciones presentadas por un colindante que manifiesta su oposición y disconformidad a la base gráfica propuesta manifestando una invasión de su finca, según afirma la resolución, ahora recurrida, aportando dicho colindante “Certificado técnico de medición junto con planos e Informe de Validación Gráfica, además de su título de propiedad”.

Así, la resolución aquí recurrida manifiesta que la inscripción se deniega en virtud a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que dice lo siguiente:

“El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular de/inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quién no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.”

Existen, por tanto, dos motivos por el que se puede denegar la inscripción solicitada, el primero es la coincidencia, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita y a este respecto debemos destacar que no nos consta que dicha base gráfica esté inscrita en el Registro de la Propiedad, y, por tanto, si no está inscrita, no concurre como motivo de denegación.

La segunda es una cláusula abierta al “prudente criterio” del Registrador, si bien, debe ser un criterio argumentado y no simplemente motivado en la oposición de otro titular de suelo colindante, como es el caso.

A este respecto debemos señalar que la resolución recurrida hace referencia a un “certificado técnico” de medición acompañado de planos que no nos consta que exista como tal, ya que certificado, como documento que se certifica debe ser realizado por un ente u órgano competente para emitir tal certificación que garantice que es cierto lo que se certifica, y en el presente caso entendemos que se debe tratar de un simple informe técnico de parte que da cobertura gráfica a las manifestaciones de la parte alegante, sin otro valor.

No se trata, por tanto, de un “certificado” sino de un simple informe emitido por un técnico parcial contratado a tales efectos, y por tanto, no es un documento que deba servir de prueba suficiente para denegar la inscripción solicitada.

Al contrario, existe un escritura de propiedad de esta parte que describe la finca, que además coincide al 100% con la certificación catastral (...) y son la escritura de propiedad y su certificación catastral las que debe prevalecer respecto a un simple informe presentado por la parte interesada. Lo “prudente”, por tanto, ante la disconformidad de documentos obrantes en el expediente, es hacer prevalecer la descripción de la escritura de propiedad y la certificación catastral frente a un simple informe de parte interesada, redactado por un técnico contratado a tales efectos, sin perjuicio de que dicha parte interesada pueda acudir a los Tribunales de Justicia para hacer valer su derecho de propiedad o cualquiera otros derechos que estime le han sido conculcados.

Segundo. La resolución aquí recurrida carece de motivación suficiente en tanto - además de que entendemos que puede haber hecho una valoración errónea de la documentación presentada por el colindante, que no será un “certificado” emitido por ente u órgano competente sino un simple informe de parte interesada redactado por un técnico- no revela el contenido de dicho supuesto “certificado” y dicha escritura, con lo cual no podemos valorar las razones que le llevan a denegar la inscripción solicitada, y es, por tanto, razón suficiente para estimar el presente recurso, por falta de motivación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho (...)»

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de septiembre de 2023, la registradora de la Propiedad accidental de Monóvar, doña Josefa Adoración Madrid García, ratificó la calificación, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 35, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril, 5 de mayo y 4 de noviembre de 2022 y las en ellas citadas.

1. Se solicita inscribir la georreferenciación catastral de la finca 26.136, con superficie inscrita de 345,60 metros cuadrados.

Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, formula oposición la titular registral de la finca 20.892, con una superficie inscrita de 84 metros cuadrados, que aporta informe técnico gráfico y alega invasión parcial de su propia finca.

La registradora resuelve que «en vista de las alegaciones presentadas y del estudio de las fincas realizado por este Registro, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, por lo que se procede a la conclusión negativa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 26.136 de Monóvar».

La promotora y ahora recurrente alega, en esencia:

– que la base gráfica que invoca la opositora no está inscrita en el Registro de la Propiedad, «y, por tanto, si no está inscrita, no concurre como motivo de denegación».

- que lo que la alegante acompaña «se debe tratar de un simple informe técnico de parte que da cobertura gráfica a las manifestaciones de la parte alegante, sin otro valor».
- que la resolución aquí recurrida carece de motivación suficiente.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que

determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando 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».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la ley, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, la pretensión de georreferenciación de la promotora ha provocado la oposición de la titular de una finca registral colindante, que aporta informe técnico gráfico y alega invasión parcial de su propia finca.

Se da la circunstancia de que la finca 26.136 de la promotora:

- a) en su folio real tiene una superficie inscrita de 345,60 metros cuadrados y consta que su referencia catastral es la 0024013XH7550N0001BA
- b) la superficie del inmueble con esa referencia catastral es de 356 metros cuadrados.

La finca 20.892 de la opositora:

- a) en su folio real tiene una superficie inscrita de 84 metros cuadrados, a base de 6 metros de frente, por 14 de fondo, y sin que conste referencia catastral alguna.
- b) la superficie que ahora invoca en virtud de georreferenciación alternativa es de 573 metros cuadrados, que según el informe técnico que acompaña se desglosa del siguiente modo:
 - (1A) solar de la vivienda (patio interior incluido): 142 metros cuadrados.
 - (1B) ensanches delanteros: 332,00 metros cuadrados.
 - (1C) ensanches traseros: 99 metros cuadrados.

En concreto, la visualización conjunta de las pretensiones gráficas de la promotora y de la opositora se pueden visualizar en la siguiente imagen:



En contorno rojo, en el extremo sur-este, consta la georreferenciación catastral de 346 metros cuadrados pretendida por la promotora para su finca 26.136, y, en color azul, amarillo y rosa, constan las tres porciones que suman 573 metros cuadrados y la opositora dice corresponder a su finca 20.892, de las cuales, la porción rosa, de «ensanches», situada al sur, resultaría parcialmente invadida por la georreferenciación pretendida por la promotora.

5. De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia respecto de la porción expresada que no puede ser resuelta por esta Dirección General, para cuya resolución podrá acudir al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de diciembre de 2023.—Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).