

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7547 *Resolución de 21 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura n.º 2, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y exceso de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por J. J. O. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura número 2, doña Elena María Arsuaga Blanes, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y exceso de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

El día 20 de abril de 2023 se otorgó acta de expediente para la adecuación de finca al Registro de la Propiedad al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el notario de Molina de Segura, don Santiago Augusto Ruiz Rodríguez, en la que se solicitaba actualizar la descripción de la finca registral número 57.438 a lo que resultaba del Catastro, así como la inscripción de su base gráfica. En el mismo documento se incorporaba testimonio de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 20 de abril de 2023.

II

Presentada el día 8 de junio de 2023 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, causando el asiento de presentación número 80 del Diario 121, el día 29 de junio de 2023 se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizándose las notificaciones, publicaciones de edicto y alertas que dicho artículo prescribe, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha: 18 de diciembre de 2023.

Calificado el precedente documento, deniego la inscripción de la representación gráfica catastral, del exceso de cabida, superior al diez por ciento de la cabida inscrita de la finca registral n.º 57438 de Molina de Segura, del cambio de linderos y de la determinación de resto por los siguientes defectos insubsanables:

Habiendo presentado escrito de alegaciones uno de los colindantes registrales notificados (en concreto, don J. M. G., titular de la finca registral n.º 27461 de Molina de Segura, colindante por el Norte con la ciada finca registral n.º 57.438 de Molina de Segura), es por lo que no resulta pacífica la representación gráfica catastral aportada y la determinación de su cabida.

Así resulta “a sensu contrario” del art. 199-1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, al decir que “en los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente, según su prudente arbitrio, 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”, y de la

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016.

Del precepto citado resulta que la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas registrales colindantes ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción.

Ello hay que ponerlo en relación con los arts. 201 y 203-sexta, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, estos dos últimos preceptos por analogía, en virtud de los cuales, en caso de oposición de cualquiera de los interesados, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones (ello sin perjuicio de que el promotor pueda entablar demanda en juicio declarativo contra los que se hayan opuesto).

Y, es que, como dice la mentada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de coordinación del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

A todo ello hay que añadir, teniendo en cuenta el plano levantado en junio del año 1981 –y que se dirá en los hechos– que, tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este Registro de la Propiedad y, en particular, la ortofotografía oficial disponible, en superposición con la cartografía catastral, se observa que la disposición de las dos fincas en cuestión, tanto la de la finca objeto de inscripción como la de la colindante, resultante del Catastro, no se ajusta a la realidad física de las mismas, todo lo cual suscita dudas al Registrador de la Propiedad que suscribe.

Queda a salvo, no obstante, la posibilidad de que el promotor del expediente en cuestión inste el deslinde conforme al art. 200 de la Ley Hipotecaria o de que acuda a la vía judicial oportuna.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Escritura pública otorgada el día 20 de abril de 2023 ante el notario de Molina de Segura don Santiago Augusto Ruiz Rodríguez, n.º 893 de Protocolo, y presentada el día 8 de junio de 2023, por don J. J. O. C., bajo el asiento 80 del diario 121, con entrada 4882/2023, por la que los cónyuges don J. J. O. C. y doña M. A. M. G., dueños de la finca registral número 57438 de Molina de Segura, solicitan la inscripción de un exceso de cabida de 2011 metros cuadrados, y modificación de linderos, conforme a Catastro, en aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. El día 29 de junio de 2023 se inició el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica de la indicada finca, y con ello la modificación descriptiva de su superficie y linderos indicada, realizándose, por tanto, las notificaciones, publicaciones de edicto y alertas que dicho artículo prescribe.

III. El día 1 de agosto de 2023 don J. M. G. presentó escrito de alegaciones, en el que manifiesta ser titular de la finca registral número 27461, y que la superficie de exceso que se interesa en la finca objeto de este expediente está integrada en referida finca de su propiedad, aportando al efecto un plano levantado en junio del año 1981 en el que se detalla la zona en donde se encuentra la finca objeto del documento que se califica, con una superficie de 4500 metros cuadrados, a los que hay que descontar la parte correspondiente a una calle que se realizó posteriormente (calle [...]) y una cesión, por lo que actualmente dicha finca tiene una superficie inferior a la indicada, y no superior; manifestando, por tanto, su oposición al exceso de cabida que se pretende.

IV. El día 14 de noviembre de 2023, finalizó el plazo para alegaciones y comparecencias establecido en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Los expresados al especificar los defectos señalados “ut supra”.

Contra la presente nota de calificación (...):

El/La Registrador/a de la Propiedad Accidental, abajo firmante. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María Arsuaga Blanes registrador/a de Registro Propiedad de Yecla [sic] a día dieciocho de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. O. C., interpuso recurso el día 15 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en dicho escrito de notificación dice que: “Habiendo presentado escrito de alegaciones uno de los colindantes registrales notificados (en concreto, don J. M. G., titular de la finca registral n.º 27461 de Molina de Segura, colindante por el Norte con la citada finca registral n.º 57.438 de Molina de Segura...).

He de manifestar mi discrepancia a tal afirmación en el sentido de que según la descripción en nota simple registral de ambas propiedades no coinciden en ninguno de sus límites entre sí, según copia simple de ambas fincas (...), no resultado colindantes a tal fin. La finca n.º 57.438 limita al Norte, hacia donde se solicita la adecuación, con una finca registral diferente a la n.º 27461, la que se manifiesta como propiedad de don J. M. G., y en base a la que presentó dichas alegaciones.

Según descripción registral de cada una de las citadas fincas:

Finca de Molina de Segura n.º: 27461.

Linderos:

Norte, rambla (...).

Sur, E. M. G.

Este, V. G.

Oeste, L. G. y rambla (...).

Descripción: trozo de tierra secano. Suspensión superficie: la superficie de esta finca, anteriormente expresada, se encuentra suspendida en cuanto a 98 áreas, 32 centiáreas resultantes de exceso. Tiene por tanto esta finca una superficie inscrita de cinco hectáreas, diecisiete áreas, ochenta y ocho centiáreas.

Estado de coordinación: no coordinado con Catastro.

Finca de Molina de Segura n.º: 57438 linderos:

Norte, L. G. M. y en parte los cónyuges D. J. G. G. y D.^a T. G. M., y D. V. M. M. y D.^a T. M.

Sur, camino nuevo.

Este, los cónyuges D. J. G. G. y D.^a T. G. M. y D. V. M. M. y D.^a T. M. G.

Oeste, A. V. N.

Descripción: trozo de tierra secano. Es un resto no determinado, que queda en esta finca, tras haber practicado una segregación de la misma, y que tenía una cabida originaria de 51-44 áreas.

Estado de coordinación: no coordinado con Catastro.

Segundo. En base a la puntualización anterior, y de estimarse correcta, en el apartado III de los hechos y fundamentos de Derecho de la notificación de calificación negativa, donde alega que: “... la superficie de exceso que se interesa en la finca objeto de este expediente está integrada en referida finca de su propiedad...”, se ha de entender que dicha afirmación no es correcta, en tanto que el exceso que se interesa en la finca N.º 57438 es hacia su lindero norte (norte. L. G. M. y en parte los cónyuges D. J. G. G. y D.^a T. G. M., y D. V. M. M. y D.^a T. M.), no entrando en conflicto alguno con la finca que suscribió las alegaciones (la n.º 27461. Que linda al sur con E. M. G.) (...).

Señalar también en este punto que la adecuación de la finca n.º 57438 solicitada no supone en si misma alteración alguna de la descripción de los linderos, solamente de la superficie; existiendo correspondencia entre la representación gráfica aportada (la del Catastro) y la representación literaria de su nota registral que permite su correcta diferenciación respecto a los colindantes.

Tercero. Con anterioridad a 2019 el trozo de finca que ahora se pretende adecuara la finca n.º: 57438 constaba en la Sede del Catastro con la referencia 30027A015001710001EF, y de idéntica manera en el Ayuntamiento de Molina de Segura, a nombre de J. J. O. C. y M. A. M. G., las mismas personas a las que se le emitieron los correspondientes recibos en concepto de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles Urbanos sobre la citada Referencia Catastral 30027A015001710001EF (...).

En el año 2018 se solicitó a la Gerencia regional del Catastro de Murcia la unificación de la citada finca catastral en una única con la Referencia Catastral 7290201XH5079S0001JH (la de la finca con n.º 57438, y objeto del presente recurso). Ese mismo año la citada Gerencia acuerda inscribir la citada alteración catastral, creando una sola y dando de baja la 30027A015001710001EF, con la misma descripción de linderos y superficie a como se solicita su adecuación en este Registro de la Propiedad n.º II de Molina de Segura.

Para dicha reclamación de limitación de ambas parcelas en una ante la Sede del Catastro, y como documentación aportada, se incluyó un mapa descriptivo de límites y superficie firmado en su día por todos los colindantes catastrales, incluido propietario que el pasado 1 de agosto de 2023 presentó alegaciones a la solicitud de adecuación registral de la misma finca (la n.º 57438) ante este mismo registro (D. J. M. G., con DNI [...]) mostrando entonces su conformidad con el mismo.

Cuarto. En el III apartado de los Hechos de la nota negativa se cita un mapa de 1981, "... aportando al efecto un plano levantado en junio del año 1981 en el que se detalla la zona en donde se encuentra la finca objeto del documento que se califica...", no considerando, por mi parte, que en base al mapa presentado, sin referencias de límites entre colindantes, descripciones gráficas de propietarios y sus dominios e identidad de los propietarios, se pueda generar dudas sobre la nueva adecuación presentada ahora, más aún cuando la finca del que presentó las alegaciones, la n.º: 27461, no aparece en el citado gráfico. Situándose más al Oeste, y fuera de la descripción gráfica de la presente solicitud de adecuación y del mencionado mapa.

De hecho, el citado mapa, hasta el año 2006 la propiedad catastral de la finca n.º: 27461 no reconoce el hecho de que su propiedad no se correspondía con la actual y se solicitó su alteración catastral (...).

Quinto. En alusión a los hechos III, de la Calificación Negativa, y tras haber expuesto ya con anterioridad en el presente escrito mis dudas sobre su situación de colindantes registral con la n.º: 57438; la mencionada finca n.º 27461, de D. J. M. G., con una extensión inscrita de cinco hectáreas, diecisiete áreas y cinco centiáreas tiene una referencia catastral 30027A015000940000WQ donde solamente se le reconocen 41,821 m².

Puntualizar que dicha propiedad limita al Este con la registral n.º 27473 de idénticas dimensiones a la anterior (con una extensión inscrita de cinco hectáreas, diecisiete áreas y cinco centiáreas), a nombre de J. J. O. C. y M. A. M. G. (los mismos que interponen el presente recurso) y con referencia catastral 30027A015000180000WH y donde se le reconocen 61.849 m².

De tales hechos constatable se puede desprender, que aun generando dudas en algunos de los actores afectados en la solicitada adecuación la finca n.º: 57438 sobre si es colindante o no gráficamente la finca n.º: 27461 con la n.º: 57438, en ningún caso la finca que presento alegaciones (la n.º: 27461) se vería afectada por el presente recurso en la descripción de superficie, pues su adecuación de los metros catastrales que de faltan para igualarlos a los inscritos registralmente sería hacia el Este, hacia la registral n.º 27473, que limita al Oeste con la anterior y en Catastro tiene reconocidos más de los inscritos reales, los que le faltan a esta (a la n.º: 27461) (...).

Este mismo punto contradeciría por sí la expresión ya citada en el punto segundo de este escrito donde alega según la Notificación de Adecuación Negativa de este Registro: "... la superficie de exceso que se interesa en la finca objeto de este expediente está integrada en referida finca de su propiedad...".

Sexto. Que por todos los razonamientos anteriormente expuestos estimo que la adecuación solicitada en su día de la finca registral n.º: 57438 no supondría ni pondría en duda en ningún caso la descripción gráfica ni inscrita de la registral n.º: 27461 (tanto a nivel de Registro como en Sede de Catastro).

Por todo esto, considero que todo ello es una aproximación descriptiva y gráfica más real y adecuada a las diferentes descripciones gráficas y de linderos de las propiedades colindantes afectadas.

Que por ello interpone recurso contra citada calificación negativa emitida el 18 de diciembre de 2023 por el Registro n.º II de Molina de Segura.»

IV

La registradora de la propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 200 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, 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021 y 31 de enero de 2024.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de representación gráfica catastral y el aumento de superficie resultante de una finca registral tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La finca cuya actualización se pretende presenta una superficie registral tras segregación de 3.444 metros cuadrados y se pretende su actualización a 5.455 metros cuadrados.

Durante la tramitación se presenta escrito de oposición por un colindante registral que manifiesta que la superficie a ampliar se encuentra incluida en la finca registral 27.461 de la que es cotitular, justificando su alegación mediante la escritura de partición de herencia de los causantes de los actuales titulares registrales de ambas fincas y de un plano privado del año 1981.

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.

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 representación gráfica catastral y, tramitado el preceptivo expediente conforme a lo expuesto, se presenta escrito de oposición por un colindante registral por considerar que la superficie a ampliar se encuentra incluida en la finca registral número 27461, justificando la misma tanto mediante la escritura de partición de herencia de fecha 26 de mayo de 1981 de los causantes don D. G. C. y doña J. M. G. de la que trae causa la adquisición de doña V. y doña L. G. M., a su vez causantes de los actuales titulares registrales, así como un plano privado del año 1981 que corresponde a la partición efectuada, según manifiesta.

La finca cuya actualización se pretende presenta una superficie registral tras segregación de 3.444 metros cuadrados y se pretende su actualización a 5.455 metros cuadrados que es la superficie catastral desde su alteración en Catastro en el año 2018.

Señala el recurrente que en el año 2018 se solicitó a la Gerencia Regional del Catastro de Murcia la unificación de la referencia catastral de la finca número 57.438 con la misma descripción de linderos y superficie a como se solicita su adecuación en este registro, indicando que para dicha alteración catastral se incluyó un mapa descriptivo de límites y superficie firmado en su día por todos los colindantes catastrales, incluido el propietario que hace ahora alegaciones.

Si atendemos a los antecedentes catastrales, la representación gráfica actual y su superficie resultan de la agrupación catastral con la parcela 171 que se identifica en el siguiente gráfico: (...).

Por su parte, el plano técnico aportado en sede de recurso por el recurrente y que, según manifiesta, fue consentido por el colindante para realizar la citada alteración catastral presenta la siguiente morfología: (...).

Hay que tener presente que la finca 57.439, perteneciente anteriormente a doña V. G. M. y don T. M. G., es el resultado de la agrupación inscrita en el año 2003 de la finca adquirida por herencia 57.436 y la 27.471 adquirida por compra y fue posteriormente transmitida a doña M. A. M. G. y don J. O. C. Esta finca resultante de

agrupación tenía la superficie de 5.144 metros cuadrados y tras segregación quedó un resto de 3.444 metros cuadrados.

A la vista de las anteriores circunstancias, teniendo presente que la finca 57.438 linda por el norte con doña L. G. M. que es la anterior titular registral de la finca 27.461 y a su vez causante de quien efectúa las alegaciones, que dichas fincas no están coordinados con Catastro y que la finca es resultado de agrupación y segregación –cfr. artículo 201.3 *in fine* de la Ley Hipotecaria–, que la magnitud del exceso de superficie que supone es un 58,39% y el contraste gráfico con el plano privado aportado por el colindante del que no resulta una clara identidad, puede concluirse que no resulta pacífica la delimitación de las fincas 57.438 y 27.461, sin que corresponda en esta sede efectuar ningún pronunciamiento que, ciertamente, excedería del ámbito de la jurisdicción voluntaria.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.