

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23005 *Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, relativa a una instancia solicitando la rectificación de la descripción de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don E. A. R. R., abogado, contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Ignacio de la Fuente Guitart, relativa a una instancia solicitando la rectificación de la descripción de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 5 de abril de 2024 por don F. H. P., titular de las fincas registrales número 21.113 y 21.115 de Granadilla de Abona, se solicitaba la rectificación de las mismas, así como la incorporación de la base gráfica de la finca resultante de la agrupación de ambas, modificación de entidad hipotecaria que no había sido objeto de titulación ni de inscripción registral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3054 del año: 2024 Asiento N.º: 410 Diario: 151 P.

Presentado el 05/04/2024 a las 11:57:23.

Presentante: R. R., E. A.

Interesados: F. H. P.

Naturaleza: Instancia Objeto: coordinación catastral.

Hechos

Primero. En instancia suscrita en Granadilla, con fecha 05/04/2024, por don F. H. P., solicitó completar la descripción literaria de fincas registrales de este Distrito Hipotecario, acreditando su ubicación y delimitación gráfica, conforme a lo establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Copia autorizada de la citada instancia, junto con informe pericial de don J. D. L., de fecha 9 de mayo de 2023, y el fichero informático de las GML, se presentó en este Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona el día 05/04/2024, causando el asiento 410 del Diario 151.

Fundamentos de Derecho

Se han apreciado, previa su calificación registral conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, el/los siguiente/s defecto/s:

La finalidad perseguida por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es otra que la rectificación de datos descriptivos de finca inscrita, por lo que, para poder inscribir dicha

rectificación al amparo del procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, ya esté basada dicha rectificación en informe técnico (199.2 LH), ya lo esté en datos catastrales (199.1 LH), es necesario que por parte del registrador se aprecie la identidad, la correspondencia, entre la finca inscrita en el Registro y la que se describe en el título ahora presentado (entre otras, resoluciones de 23-4-2018, 16-9-2019, 2-1-2020 y 28-7-2021; es decir: que se llegue a la conclusión de que la finca inscrita y la que ahora se describe son la misma, esto es, que dicha rectificación se deba a errores simplemente descriptivos y no existan dudas referidas 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 caso las fincas registrales números 21.113 y 21.115 de Granadilla de Abona pasan a describirse como un solo inmueble y con una cabida superior en 9.655,20 m2 a la suma de las superficies registradas, por lo que, la nueva descripción de la finca no se entiende como rectificación de errores simplemente descriptivos, si no a una agrupación de fincas sin que conste la causa justificativa o negocio jurídico para ello.—Así mismo, del informe aportado y tras consultar la aplicación informática georreferenciada disponible en este Registro de la Propiedad, y en particular la ortofotografía oficial disponible, resultan indicios evidentes de invasión del dominio público aparente, pues se observa que el terreno sito donde llaman (...), con superficie de 24.346,29 m2, coincide en parte con camino.

Acuerdo

Se acuerda suspender la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio de la Fuente Guitart registrador/a de Registro Propiedad de Granadilla de Abona a día veintitrés de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. A. R. R., abogado, interpuso recurso el día 11 de junio de 2024 mediante escrito y en base a los siguientes argumentos:

«En el expediente referido se acredita la ubicación de las fincas y su delimitación gráfica, conforme a lo establecido en el artículo 199 Ley Hipotecaria, habiéndose aportado informe pericial georreferenciado de las mismas.

En la resolución recurrida se acuerda suspender la inscripción de la nueva finca, por los siguientes motivos:

Primero. Al no existir el título de agrupación de las tres fincas que, si bien constituyen materialmente, una sola finca, es cierto que no se ha procedido a la previa declaración de escritura de agrupación, no obstante, entendemos que dicha falta del otorgamiento de la agrupación constituye un defecto susceptible de subsanación, a cuyo efecto, el solicitante-propietario, ha procedido al encargo del otorgamiento de la escritura de agrupación ante notario, la cual desde que se otorgue se procederá a su presentación en el Registro.

Segundo. Respecto a la posible afectación o existencia de indicios evidentes de invasión del dominio público aparente... al coincidir la finca en parte con camino.

En primer término, al respecto, el recurrente procedió a solicitar, ante el Ayuntamiento de Granadilla de Abona mediante instancia de fecha 16/05/2021, certificación acreditativa, mediante la que se certifique que la pista de tierra con quien linda la finca no figura en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Granadilla, como vía pública o calle de titularidad municipal, certificación que se está a la espera sea remitida por el Ayuntamiento., y, en segundo lugar, también se acredita, la inexistencia de camino asfaltado que afecte a la misma a excepción de la pista de tierra por la que se accede a dicha finca, conforme al informe del Ingeniero técnico Agrícola D. J. D. L. a cuyo efecto, se acompañan ambos documentos como es la instancia presentada ante el Ayuntamiento y el informe del perito.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 13 de junio de 2024 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 virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de las fincas registrales 21.113 y 21.115 de Granadilla de Abona, describiendo en la instancia de su solicitud la finca resultante de la agrupación de las mismas y acompañando informe «de georreferencia en formato registral (GML)» emitido por don J. D. L. de fecha 9 de mayo de 2023 referido, nuevamente, a la resultante de la agrupación de las dos registrales.

El registrador competente suspende la inscripción de la solicitud por no resultar inscrita la agrupación de las fincas titularidad del instante y por apreciar una evidente invasión de dominio público al observar de la ortografía oficial disponible la afección de un camino.

El recurrente confirma de manera expresa ambos defectos en su escrito de recurso al reconocer, en primer lugar, que «no se ha procedido a la previa declaración de escritura de agrupación» entendiéndose que se trata de un defecto subsanable, y, en segundo lugar, que ha solicitado ante el Ayuntamiento de Granadilla de Abona certificación que acredite que «la pista de tierra con quien linda la finca no figura en el inventario de bienes (...) certificación que se está a la espera sea remitida».

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).

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.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica, ambos defectos deben ser confirmados, como incluso reconoce el propio recurrente en su recurso, considerando subsanable el defecto.

Por un lado, es preceptiva la previa agrupación tabular mediante escritura pública de agrupación de las fincas para poder calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la descripción literaria del inmueble; y, por otro lado, deberá acreditarse debidamente la no invasión del dominio público con la modificación descriptiva pretendida.

5. Es cierto que este segundo defecto en general no impide la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de manera que será tras las notificaciones que se realicen a la administración pública afectada cuando se produzca la calificación negativa. Pero el hecho de que ni siquiera exista escritura de agrupación, requisito formal para toda modificación hipotecaria sobre fincas inscritas conforme a la regla general del artículo 3 de la ley hipotecaria, aconseja la no iniciación del procedimiento hasta ese momento, cuando exista identificación formal de las fincas agrupadas y se acompañe representación gráfica coincidente con la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 9 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.