

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6931 *Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Paterna n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se deniega la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. A. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Paterna número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, se deniega la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 12 de diciembre de 2023 por doña M. A. A. C., como titular registral del pleno dominio de la finca registral número 4.860 de San Antonio de Benagéber, se solicitaba la rectificación de la superficie registral y la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada. Se acompañaba a dicha instancia referencia gráfica alternativa: informe de validación gráfica frente a parcelario catastral –positivo con dominio público afectado–, con código seguro de verificación.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Paterna número 1, y una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad Interino del Registro de la Propiedad de Paterna N.º 1,

Información del Expediente del art. 199 de la LH.

ID: ID46045200000325.

Finca registral: 2/4860 de S. Antonio de Benagéber.

Código de la Finca Registral: 46045000446887.

Situación: (...).

Asiento de Presentación: 1695 del Diario 90.

Fecha de presentación: 23/04/2024.

Referencia catastral: 5715107YJ1851N0001XF.

Promotor del expediente: doña M. A. A. C.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, en relación con el citado asiento; ha procedido conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, a su calificación en el plazo previsto en el mismo, observando el siguiente defecto, por lo que se deniega su

inscripción en base a las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de Derecho, lo que le comunico de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria:

Circunstancias de hecho:

Se presenta para su inscripción una instancia privada de fecha 12 de diciembre de 2023, suscrita por doña M. A. A. C. –con firma ratificada por la registradora Sra. Verdejo García–, quien es la titular registral del pleno dominio de la finca registral 4.860 de San Antonio de Benagéber. En dicha instancia la titular solicita la rectificación de la superficie registral y la inscripción de la Representación Gráfica Alternativa aportada. Se acompaña a dicha instancia Referencia Gráfica Alternativa –RGA–: Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral –positivo con dominio público afectado–, con CSV (...).

La citada finca 4.860 de San Antonio de Benagéber, procede por segregación de la finca 2.608 de Paterna –hoy finca 3.753 de San Antonio de Benagéber–, en dicha segregación la superficie segregada fue de 188 metros cuadrados. Así resulta de las inscripciones 1.^a de Traslado, segregación y compraventa; y de las inscripciones 2.^a y 3.^a herencia y extinción de comunidad. Una vez trasladada la finca de Paterna 2 a Paterna 1 por ser el Registro competente, dicha superficie fue posteriormente rectificada y adaptada a la superficie catastral en escritura de herencia y declaración de obra antigua otorgada por la actual presentante de la instancia y adjudicataria del pleno dominio de dicha finca en la citada herencia, que causó la inscripción 2.^a del nuevo historial de Paterna 1, de la finca 4.860 de San Antonio de Benagéber, de fecha 13 de noviembre de 2023.

Superficie: La finca registral 4.860 de San Antonio de Benagéber, ocupa actualmente una superficie: según el Registro de la Propiedad, de 170 metros cuadrados; la misma que consta en catastro, de 170 metros cuadrados. Pero según el IVGA presentado y la instancia suscrita por la solicitante la superficie de la finca es realmente de 188 metros cuadrados, que es lo que figuraba inicialmente en el Registro.

La inscripción de la RGA presentada en dicho informe implicaría rectificar la superficie registral por aplicación de lo establecido en el artículo 9 del Ley Hipotecaria, conforme al cual: “inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”. Si bien también supondría la modificación de la configuración catastral de la finca colindante.

Iniciado expediente del artículo 199 L.H. se realizan notificaciones a colindantes. Se ha tomado anotación por imposibilidad del Registrador para realizar las notificaciones a colindantes.

Efectuadas las notificaciones a colindantes, uno de los colindante notificados presenta escrito de alegaciones. Dicho colindante es don V. J. R., titular registral de la finca 3.753 de San Antonio de Benagéber –traslado de la finca 2.608 de Paterna–, con Referencia catastral 5715111YJ1851N0001IF. Entre otros puntos alega:

1. Que la configuración de la parcela de la Sra. A. es la que consta vallada, que dicho vallado y configuración de la parcela se puede observar desde los visores cartográficos, por tanto o no se midió correctamente al segregarse en su momento, o los metros de más que reclama pueden ser los que conforman la acera.

2. Alega además, que la parcela de su propiedad está formada por dos recintos en los que no hay continuidad, y de inscribirse la representación que se pretende supondría privar a la parte de la finca registral, colindante con al de la Sra A., del acceso a la misma por calle (...).

Acompaña dicho alegante: fotos del PGOU de San Antonio de Benagéber, Fotos de la entrada de su parcela, y fotos de visores del ICV.

Se observa del IVGA presentado, que la representación gráfica que se pretende inscribir, se solapa con una acera o zona de dominio público según ortofoto utilizada. No

habiendo respondido el Ayuntamiento de San Antonio de Benagéber a la notificación realizada.

Se insertan al final de este escrito imágenes: del vallado citado; de la superposición de la imagen del Catastro con la foto del PNOA; de la IVGA que se pretende inscribir sobre Catastro.

Defectos y fundamentos de Derecho.

Teniendo en cuenta las circunstancias reseñadas se resuelve denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada por admisión de las alegaciones y posible invasión de dominio público.

La situación planteada indica un conflicto entre particulares relativo a la delimitación de sus respectivas parcelas; el cual no puede ser objeto de resolución por el Registro de la Propiedad por no ser objeto de su competencia; debiendo ser resuelto por vía de conciliación o mediación o en el procedimiento jurisdiccional planteado en la vía judicial correspondiente.

En efecto tanto las imágenes y alegaciones de que se disponen ponen de relieve la existencia de una controversia sobre si la finca 4860 incluye o no la porción de 18 m2 que se pretenden incorporar con la nueva delimitación, teniendo en cuenta que la misma solicitante rectificó la superficie existente en el Registro reduciendo la cabida de 188 m2 a 170 m2. Además resulta muy ilustrativo que hoy la propiedad de la solicitante esté vallada sin inclusión de la porción de 18 m2 que se pretenden incorporar a la finca con la RGA presentada, y todo ello pone de manifiesto la existencia de una controversia en la delimitación de la propiedad que no puede resolverse en sede registral sino por acuerdo entre los afectados o por sentencia firme en sede judicial.

Se observa indiciariamente la existencia de un ligero desplazamiento de la catastral que no se toma en consideración por la posible tolerancia de la ortofoto superpuesta y porque se ha aportado IVGA positivo.

Indiciariamente, conforme a la representación gráfica catastral, parece existir un pequeño solape con la acera de la calle (...), pero no se considera como defecto al haber sido notificado el Ayuntamiento y no haberse presentado oposición, por lo que de existir un solape podría entrar dentro de los márgenes de tolerancia gráfica de la cartografía catastral.

Por su parte la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado que son las circunstancias concretas de cada caso las que deben justificar la decisión del Registrador y que esta decisión debe estar suficientemente motivada. Además, señala que la protección del dominio público, inscrito o no, es uno de los objetivos prioritarios de la Ley y que debe protegerse siempre que del expediente resulten elementos suficientes de una posible invasión, lo que no ocurre en el presente caso, por la razones expuestas.

Calificación de los defectos:

Tiene el carácter insubsanable.

Contra la anterior calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gabriel Gragera Ibáñez registrador/a interino/a de Paterna 1 a día veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro.

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil IV de Valencia, don Juan Carlos Ramón Chornet, quien, el día 18 de noviembre de 2024, ratificaba la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Paterna número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. A. A. C. interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«- Que no estoy conforme con la denegación, basada principalmente en las alegaciones del colindante D. V. J. R. y una posible invasión del dominio público que no ha sido ratificada, porque en la notificación queda claro que el ayuntamiento no se ha pronunciado.

- Que D. V. J. R. argumenta una posible medición errónea en la segregación que dio origen a mi parcela. Sin embargo, ratificó la misma según escritura pública n.º 2298 del 31 de Octubre de 1977 ante notario, declarando conocer, aceptar y ratificar plenamente las escrituras públicas otorgadas ante el Notario, el día 27 de Octubre de 1977 bajo el número 2265 de protocolo de venta de la finca a mi abuela Dña. A. R. G. de la parcela de forma rectangular de 188 metros cuadrados.

- Que D. V. J. R., manifiesta su necesidad de acceder a su parcela por la calle (...) Sin embargo, no se ha pedido la extinción de la servidumbre de paso, únicamente que se reestablezca la superficie de parcela en las mismas condiciones que estaba en origen y que ha pertenecido durante generaciones a mi familia. Con dicha manifestación, D. V. J. R. reconoce la existencia de la servidumbre de paso y se contradice con respecto a la alegación anterior, ratificando la carga de procedencia de mi propiedad que obliga a servir el paso a favor de los hermanos J., observándose en la propia notificación (imagen vallado finca) que el trozo de tierra objeto del error y no vallado, se corresponde con una zona de paso cuyo destino es la parcela del colindante.

- Que de las mediciones realizadas y aportadas, y del informe de validación gráfica positivo, se puede deducir que la superficie de parcela vallada junto al trozo de tierra correspondiente a la servidumbre de paso, se aproxima enormemente a los 188 metros cuadrados presentes en las escrituras desde la segregación, respetando los márgenes de tolerancias por posibles errores de cabida.

- Que el día 11/11/2024 se solicitó la calificación sustitutiva y que se me facilitara que Registro de la Propiedad iba a asumir la calificación sustitutiva del cuadro de sustituciones.

- Que el día 25/11/2024 recibí notificación de la resolución del informe de calificación sustitutiva y en esa misma notificación el cuadro de sustituciones solicitado, mermando así la posibilidad de poder adjuntar la documentación oportuna al registro sustituto.

Solicita:

Sea reconsiderada la calificación otorgada y subsanado el error con respecto a los metros cuadrados de parcela.»

V

Mediante escrito, de fecha 16 de diciembre de 2024, el registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos:

«A. Que la reducción de la cabida inicialmente segregada de 188 a 170 m2 se efectuó por declaración de la propia parte interesada al actualizar la descripción de la finca segregada.

B. Que la propiedad de la recurrente aparece en la actualidad vallada perimetralmente, según las imágenes aportadas a la nota de calificación y que la porción de terreno de 18 m2 quedan fuera de la delimitación perimetral de la finca. Por tanto, no se trata de ajustar la delimitación de la finca a la realidad física sino de rectificar la situación actual.

C. Que los 18 m2 cuya incorporación pretende la recurrente dan acceso a la finca de la colindante que ha presentado alegaciones, dejando su parcela sin acceso directo a través de la calle (...).

D. Que del conjunto de la documentación examinada y de las alegaciones presentadas ponen de relieve la existencia de una controversia sobre la efectiva propiedad de los 18 m2, lo que no puede resolverse en sede registral sino en sede jurisdiccional mediante los procedimientos oportunos.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de colindantes, el registrador deniega inscribir el aumento de superficie y georreferenciación pretendida por el promotor porque «tanto las imágenes y alegaciones de que se disponen ponen de relieve la existencia de una controversia sobre si la finca 4860 incluye o no la porción de 18 m2 que se pretenden incorporar con la nueva delimitación, teniendo en cuenta que la misma solicitante rectifico la superficie existente en el Registro reduciendo la cabida de 188 m2 a 170 m2. Además resulta muy ilustrativo que hoy la propiedad de la solicitante esté vallada sin inclusión de la porción de 18 m2 que se pretenden incorporar a la finca con la RGA presentada, y todo ello pone de manifiesto la existencia de una controversia en la delimitación de la propiedad que no puede resolverse en sede registral sino por acuerdo entre los afectados o por sentencia firme en sede judicial».

La promotora y ahora recurrente alega en esencia que «no se ha pedido la extinción de la servidumbre de paso, únicamente que se reestablezca la superficie de parcela en las mismas condiciones que estaba en origen y que ha pertenecido durante generaciones a mi familia». Sostiene que la opositora «reconoce la existencia de la servidumbre de paso y se contradice con respecto a la alegación anterior, ratificando la carga de procedencia de mi propiedad que obliga a servir el paso a favor de los hermanos J., observándose en la propia notificación (imagen vallado finca) que el trozo de tierra objeto del error y no vallado, se corresponde con una zona de paso cuyo destino es la parcela del colindante».

2. En el presente caso, quien formula oposición no alega invasión de su propia finca registral, sino, en esencia que «de inscribirse la representación que se pretende supondría privar» a su propia finca «del acceso a la misma por calle (...)».

La promotora y recurrente alega, en esencia, que «no se ha pedido la extinción de la servidumbre de paso, únicamente que se reestablezca la superficie de parcela en las mismas condiciones que estaba en origen y que ha pertenecido durante generaciones a mi familia» y que «que el trozo de tierra objeto del error y no vallado, se corresponde con una zona de paso cuyo destino es la parcela del colindante».

Además, la rectificación que ahora se pide consiste, en esencia, en deshacer otra rectificación anterior, pues la finca cuando se segregó lo fue con 188 metros cuadrados, aunque no consta inscrita ni archivada su representación gráfica. Posteriormente sus titulares redujeron su cabida en 18 metros cuadrados para dejarla en sólo 170 metros cuadrados. Y ahora pretenden dejar sin efecto esa reducción de cabida de 18 metros cuadrados, para que la finca vuelva a medir los 188 metros cuadrados originales, aportando la georreferenciación alternativa de ese recinto de 188 metros cuadrados, que según el promotor, es de su propiedad, aunque sujeto a servidumbre de paso en favor de la finca del colindante. Y según el colindante, esa porción de 18 metros cuadrados no es suya (del colindante), sino que se sirve de ella para acceder a su finca desde la calle.

Por ello, aun constando controversia, ésta no es relativa a la delimitación georreferenciada del dominio de las fincas, sino a si la porción en cuestión, aun siendo propiedad del promotor, ha de estar o no sujeta a servidumbre de paso en favor de la finca colindante, extremo éste que el promotor incluso reconoce en su recurso.

3. Conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, aunque redactado a otros efectos, se contempla que «el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se

haya determinado con exactitud su superficie» es un indicio cualificado acerca si se mantiene o no la identidad de la finca pese a la rectificación superficial pretendida.

Siendo ello así, del historial registral de la finca 4.860 remitido por el registrador consta que dicha finca nació por segregación en el año 1992 con una superficie original de 188 metros cuadrados según su inscripción 1.^a, aunque no se archivó base gráfica alguna de esta finca. Según su inscripción 2.^a, del año 2005, se hizo constar que su referencia catastral era la 5715107YJ1851N0001XF.

Y fue en una inscripción practicada en el año 2023 cuando, manteniendo esa misma referencia catastral, y por solicitarse así en el título que la motivó, se redujo registralmente su superficie a tan sólo 170 metros cuadrados, coincidentes con los de la certificación catastral del inmueble con dicha referencia.

Y ahora se solicita georreferenciar la finca, pero no con la misma ubicación, delimitación y superficie del inmueble catastral que tiene referencia 5715107YJ1851N0001XF, el cual arroja una superficie de sólo 170 metros cuadrados, coincidente con la registrada, sino que se invoca una representación gráfica alternativa que incluye esos 18 metros cuadrados adicionales que no están incluidos en la representación gráfica catastral, todo ello como se puede apreciar gráficamente a continuación:

«RG catastral del inmueble catastral 5715107YJ1851N0001XF.

RG alternativa solicitada con informe de validación: EFB4E3D6JVFC8XP8.»

4. Por tanto, existen indicios para suponer que la georreferenciación que ahora se pretende inscribir de 188 metros cuadrados, sí que se corresponda con la finca registral que nació por segregación con esa misma superficie de 188 metros cuadrados.

Y la controversia con el colindante, como se ha visto, no se refiere tanto a la propiedad de la porción de terreno de 18 metros cuadrados, sino a si la misma está o no sujeta a servidumbre de paso a favor del colindante, cuestión sobre la que, además, ambas partes parecen estar de acuerdo. El propio promotor, en su instancia inicial de fecha 12 de diciembre de 2023, reconoce a existencia de dicha servidumbre.

5. Por todo ello, procede estimar el recurso, a fin de que el promotor obtenga la inscripción de la georreferenciación de su finca con una superficie de 188 metros cuadrados, coincidente con la que tenía cuando fue creada por segregación, momento en el que conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria se supone que fue medida con precisión.

El hecho de que, como señala el registrador en su calificación «la propiedad de la solicitante esté vallada sin inclusión de la porción de 18 m2» podría perfectamente obedecer a que dicha porción, por estar ubicada en una esquina y sujeta a servidumbre de paso a favor de finca colindante, no mereciera la pena ser incluida dentro del perímetro vallado y cerrado.

Cuestión distinta y posterior, que no es objeto del presente recurso, es la de cómo y cuándo podría el colindante obtener la inscripción de la servidumbre de paso que invoca para dar acceso a su propia finca, para lo cual, precisamente, sería requisito previo que la porción objeto de servidumbre conste inscrita como parte del predio sirviente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.