

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19442 *Resolución de 2 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. T., en nombre y representación de «Camp Bidi, S.A.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 19 de febrero de 2021 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia don Javier Cuevas Pereda, con el número 521 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 4.077 del término de Sant Antoni de Portmany y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 1 hectárea, 87 áreas y 12 centiáreas a 17.543,38 metros cuadrados.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Acta de rectificación de superficie otorgada por la entidad Camp Bidi SAU ante el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 19/02/2021 n.º 521/2021 de protocolo, que ha motivado el asiento número 1118 del Diario 102.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido denegada, con defectos insubsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1.º Porque habiéndose iniciado y desarrollado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a la inscripción de la representación gráfica, modificación de linderos y superficie de la finca objeto del mismo, han comparecido los propietarios colindantes de dicha entidad por el linderero norte de la misma, oponiéndose a la inscripción de la base gráfica citada porque, tal representación invade la finca cuya propiedad ostentan, lo que han justificado aportando como prueba documental que demuestra tal alegación un archivo informático del que resulta la base gráfica de la finca de su propiedad, así como su superficie, resultando de la calificación conjunta de tales representaciones gráficas así como de la base gráfica cuya inscripción nos ocupa, la invasión que se alega y que ha motivado la oposición objeto de esta nota, por lo que, se deniega la inscripción.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 199.1, regla cuarta de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a veintitrés de junio del año dos mil veintiuno.–El Registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. T., en nombre y representación de «Camp Bidi, S.A.U.», interpuso recurso el día 3 de agosto de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Presento recurso gubernativo contra la calificación del registrador con n.º entrada en Registro 599 y n.º protocolo 521/2021 consistente en acta de rectificación de superficie otorgada por la entidad Camp Bidi, S.A.U. ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas el 19/05/2021, que ha motivado el asiento número 1118 del diario 102 y ello por los siguientes motivos:

1. Oposición por parte de los linderos al norte de la finca. Esta parte no ha tenido acceso al escrito de oposición, alegaciones y datos del oponente a pesar de haberlo solicitado, si bien, hace constar que la finca objeto de esta inscripción está bordeada por su lindero norte en su totalidad por el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, ya que colinda en todo su extremo norte con la vía pública, por lo que la oposición en cuanto este lindero por persona distinta de la administración municipal deberá ser directamente desestimada por no concordar con la realidad.

2. Falta de fundamentación de la calificación denegatoria.

La calificación negativa no está fundamentada en criterios objetivos y razonados, siendo que es Doctrina consolidada que dicho juicio de identidad de la finca no puede ser arbitrario ni discrecional. En este caso, no resulta justificado en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca.

Es doctrina reiterada de la DGRN (resolución de 13 julio 2017), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

(...) Solicito:

Que se admita el presente recurso gubernativo contra la calificación denegatoria de la rectificación de superficie y descripción con certificación gráfica, y en su virtud, se admita el presente recurso y se acuerde en conformidad, emitiendo una calificación favorable a la inscripción de dicha escritura y desestimando la oposición planteada en base a lo siguiente:

– Por error en cuanto a la descripción de la invasión. El lindero norte es la vía pública (Ayuntamiento de Sant Antoni) tal y como se describe tanto en el certificado de esta parte como en las certificaciones catastrales.

– Por falta de fundamentación de la calificación denegatoria. El certificado descriptivo de esta parte coincide sustancialmente con la descripción catastral, e incluso disminuye la superficie registral inscrita, siendo que el registrador deniega la inscripción sin indicar los criterios objetivos y razonados en los que lo fundamenta, más allá de hacer constar la oposición de un lindero que a mayor abundamiento, ni siquiera linda al Norte con la finca en cuestión.»

IV

El registrador de la Propiedad Eivissa número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informe técnico con medición topográfica y fichero informático en formato GML, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de la finca colindante por el norte de la misma.

La mercantil interesada recurre alegando, en síntesis, que su finca linda por el norte con vía pública por lo que no procede la alegación, que no han tenido acceso al contenido de las alegaciones y que la calificación no se encuentra debidamente fundamentada.

2. En cuanto a la alegación del recurrente de no haber accedido al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado al promotor del expediente.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

3. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie

colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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.

5. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de georreferenciación contradictoria.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

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.

No pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a que su finca linda por el norte con vía pública y no con quien formula oposición, ya que el linde norte afectado al que se refiere la calificación y la alegación formulada es precisamente el de la finca colindante –lindero sur de la finca cuya representación se pretende inscribir–.

Por otra parte, la disminución de superficie no es en todo caso determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria.

Ha reiterado este Centro Directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas.

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

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 fundos 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, podrá acudir al deslinde de fincas, 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 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, 2 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.