

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7670 *Resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Infiesto, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. y don D. A. T. C., como administradores solidarios de la mercantil «Metálicas Torca, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Infiesto, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de marzo de 2017 ante el notario de Infiesto, don José Luis Meana Valdés, con el número 173 de protocolo, los representantes de la mercantil «Metálicas Torca, S.L.» agruparon las fincas registrales números 42.221 y 44.449 del término de Piloña, acompañando representación gráfica georreferenciada catastral de la finca resultante de tal agrupación, de la que resultaba que la superficie de dicha finca, según Catastro, es de 995 metros cuadrados. La finca 44.449 figura inscrita en el Registro con una superficie de 4 áreas y 80 centiáreas y la registral 42.221 con una superficie de 4 áreas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Infiesto, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado nuevamente el documento precedente, presentado nuevamente a las nueve horas y doce minutos del día veinte de noviembre de dos mil diecisiete, según el asiento 785 del Diario 71, junto con Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación, y tras examinar los antecedentes del Registro, se inició expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica y lista de coordenadas de dicha finca, y conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, se practicó anotación de suspensión de dicha inscripción al tomo 977, libro 596, folio 174, número de finca 86.806 de Piloña, anotación letra A; y examinados y calificados los tramites seguidos en el procedimiento, y las alegaciones presentadas con fecha quince de enero de dos mil dieciocho, la Registradora que suscribe acuerda darlo por concluido en el día de hoy, y denegar la inscripción de la base gráfica, y por tanto la agrupación, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Siguiendo los tramites del expediente del artículo 199.1 se notificó el inicio del mismo a la entidad Agropecuarias de Sorribas, S.L., como posibles interesados en el mismo, la cual debidamente representada, con fecha quince de enero de dos mil dieciocho, presenta alegaciones manifestando su absoluta oposición a dicho procedimiento. Fundamentos: No procede la inscripción de la Base Gráfica solicitada, al existir dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria. «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica

previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público». «Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio». Contra esta calificación (...) Infiesto, a 24 de enero de 2018 La Registradora Interina (firma ilegible) Fdo.: Carmen González-Lamuño Romay».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. y don D. A. T. C., como administradores solidarios de la mercantil «Metálicas Torca, S.L.», interpusieron recurso el día el 22 de febrero de 2018 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Primero.–(...) Segundo.–(...) En ningún momento se da traslado a esta parte de las alegaciones formuladas por la entidad Agropecuarias de Sorribas S.L en donde se hace constar la absoluta oposición a dicho procedimiento, originando una total indefensión a esta parte, al desconocer el contenido de la oposición. En cuanto a las dudas de los linderos a los que hace referencia la Registradora, entendemos que son claros y coincidentes entre las que aparecen en el Registro, escritura y catastro. En cuanto a los linderos-Finca registral 44.949, Linda: Norte, río. Sur, camino. Este, M. T. F. (ahora la finca que compro Torca) Oeste, J. D. M.–Finca registral 42.221 linda: Norte, río. Sur, camino. Este senda. Oeste, J. T. (ahora la finca anterior que compro Torca). Agrupamos y linda: Norte, río. Sur, camino. Este, senda. Oeste, la misma propiedad. Conforme a lo anterior existe una concordancia entre la descripción de cada finca, con sus linderos y la finca agrupada. En cuanto a la superficie en la escritura consta la suma de las dos fincas existentes en el registro 880 m². Cuando la realidad es que la superficie según la medición de un técnico es de 995 m² y según el catastro 1.050 m². Por lo que consideramos que no existen motivos para denegar la inscripción de la base gráfica. La denegación se basa entre otras en oposición realizada por el titular catastral de la parcela 03, situada al Este de las del dicente, también la Registradora pone de manifiesto dudas razonadas, por las alegaciones del lindero y la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y los de la certificación catastral aportada. Entendiendo en cuanto a los linderos que no debería de existir ninguna duda y ello porque la única diferencia es al viento Este, en el título del dicente consta senda y así aparecía cuando la compró el anterior vendedor en el año 1969, aparece el lindero Este, con senda y en dicho año era la 3.º inscripción, hace 50 años que el lindero Este es el mismo y a fecha de hoy no ha cambiado, aunque en el catastro aparece la parcela 03 por donde pasa la senda, no existiendo ninguna duda de que el lindero es la senda de la parcela 03. En cuanto al lindero Norte en los títulos, linda con río y en catastro existe un espacio de terreno entre la finca y el río que se corresponde al margen o ribera del río, motivo por el cual en el catastro se observa que directamente el río no está pegado a la finca, existe un espacio de terreno que se corresponde con el margen o ribera de río, que evidentemente no debe dar lugar a ningún tipo de duda (...) En cuanto a la Nave, una construcción que se certifica por técnico que lleva construida hace más de 50 años, así consta también en el catastro que la construcción es del año 1950, después de tanto años la Administración debió de haber procedido durante tanto tiempo y en consecuencia no tiene sentido ninguna servidumbre de uso público general a la que la registradora hace referencia para no inscribir. Si los datos de la escritura deben coincidir con el catastro y en ambos consta construida la nave desde el año 1950, hace más de 60 años, cual es el motivo de la no inscripción, que tiene que decir la Administración después de 60 años (...) Fundamentos de Derecho I.–Se considera que no procede que por la Registradora se deniegue la base gráfica, de la finca registral 86.666 de Infiesto, al existir concordancia entre los linderos, y la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no puede llevar a la denegación de la inscripción, máximo cuando no existen motivos fundados. Las supuestas dudas sobre los linderos a los que se hace referencia por el Registro no existen, dado que existen los mismos linderos en el título que en el catastro, y en el

viento Norte todas las escrituras consta, río, según el catastro existe un terreno entre el río y la finca de la recurrente, que se corresponden con la ribera u orilla del río. Se entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio, entendiéndose esta parte que no existen motivos para su denegación, al existir una total coincidencia entre la representación gráfica y la descripción de la finca. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Otra cuestión a tener en cuenta es que cuando se compran las tres fincas en la escritura de aporta la certificación descriptiva y gráfica de la finca catastral 7141002UP107450001JW así como sus coordenadas geo referenciadas que se corresponden con las tres fincas descritas en el hecho primero, y ello aunque no se hagan constar en el registro porque en el catastro aparece una sola finca (que son las tres agrupadas) cuando lo cierto es que según los títulos deberían ser tres fincas, pero si aplicamos el sentido común, las tres fincas que aparecen en la escritura son coincidentes con la finca catastrada. Con posterioridad se pretende acomodar el catastro a los títulos, siendo totalmente coincidentes al referirse a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si la hubiera, no excedan del 10% y no impidan a perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes, a más abundamiento la única finca colindante no ha variado su superficie, ni su configuración por lo que no puede tener ningún fundamento la oposición del colindante, solamente cabe la oposición al entender que no existe buena relación entre ambos colindantes debidos a otras causas y esto se corresponde a una intención de pretender perjudicar».

IV

La registradora de la Propiedad interina de Infiesto 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, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo y 13 y 24 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción «al existir dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada».

Los recurrentes alegan, en síntesis, que no se les ha dado traslado de alegaciones efectuadas, lo que les causa indefensión, y que, a su juicio, no existen discrepancias entre los linderos según los títulos, el Registro y el Catastro.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación cuando se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca

registral, como sucede en el presente supuesto en el que se formaliza una agrupación de fincas.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

3. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a 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».

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

5. En cuanto a la solicitud de los recurrentes de acceder 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 de las mismas al promotor del expediente.

Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, 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.

6. Por otra parte, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas 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.

A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen «dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada». Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), 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. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones que hace la registradora en su informe acerca de la justificación de las dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación, añadiendo que existen «dudas de que pueden haberse realizado modificaciones en la configuración de las fincas que no hayan accedido al registro de la propiedad y que sean las determinantes de que su descripción y linderos sean los ahora catastrales». Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos

los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 22 y 27 de febrero de 2018).

Por todo lo expuesto, la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.