

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9969 *Resolución de 7 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don M. E. M. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina y Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 17 de diciembre de 2018 por don M. E. M. G., se solicitó la inscripción de base gráfica y cambio de linderos de la finca registral número 2.392 de Firgas con un exceso de cabida de un 3,5%, concretado en 376.25 metros cuadrados, y acompañando al efecto informe de validación gráfica de la representación gráfica alternativa a la catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado, en este Registro bajo el asiento 1405 del tomo 106 del Diario, entrada 5098/2018 suscrito en Las Palmas de Gran Canaria el 21/10/2014 por don M. E. M. G. con N.I.F. (...) y previa calificación por el registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 2392 de Firgas con CRU: 35010000238606 porque presentadas alegaciones éstas han sido estimadas por los motivos que seguidamente se exponen.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 117[sic]/12/2018 bajo el asiento 1405 del tomo 106 del Diario, entrada 5098/2018 en unión de Informe de Validación Gráfica, de la representación gráfica alternativa a la catastral, realizada por Ingeniero Técnico en Topografía, don A. M. J., colegiado número (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, Delegación de Canarias; expedido y firmado, por la Dirección General del Catastro el siete de noviembre de dos mil dieciocho con Código Seguro de Verificación CSV: (...); que contiene el correspondiente fichero GML donde consta la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante.

2.º Con fecha diez de enero de dos mil diecinueve, se inició expediente del 199 de la ley Hipotecaria.

3.º Con fecha cuatro de febrero de dos mil diecinueve, don J. S. T. y doña J. S. M. D., como cotitulares de la finca registral 2392 de Firgas, con CRU: 3S010000238606, titulares de la finca registral 5222 de Firgas con CRU: 35010000262625 y titular de la referencia catastral: 00011500DS41B00010H presenta alegaciones bajo la entrada 447 del 2019, donde manifiesta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el "...", propiedad de los hermanos G. G. y acredita que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso.

4.º Con fecha cuatro de febrero de dos mil diecinueve, don F. L. G. C. con DNI (...), en calidad de interesado, como causahabiente de don F. G. N., titular de la finca Registral 2386 de Firgas con CRU: 35010000238545 presenta alegaciones bajo la entrada 446 del 2019, donde manifiesta que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el "...", propiedad de los hermanos G. G. y acredita que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso.

5.º Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve se estiman las alegaciones presentadas por don J. S. T. y doña J. S. M. D. con NIF n.º (...) y (...), respectivamente, y por don F. L. G. C. con DNI (...).

Y fundamentos de Derecho: Artículo 199 de la LH. Resolución de la DGRN de 21/02/2019 según la cual "la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial".

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día seis de Marzo del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. E. M. G. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

«Don M. E. M. G., actuando en nombre propio, provisto de DNI (...), comparece ante el Registro de la Propiedad de Las Palmas N.º 4 Para ante la Dirección General de Registros y Notariado, como mejor proceda en derecho, digo:

Primero.—Que he sido notificado de la calificación (...) negativa del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se deniega la rectificación de superficie de finca inscrita en un 3'347% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Firgas con CRU 35010000238606 una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos:

Se interpone recurso contra la negativa del Registrador a inscribir un exceso de cabida menor del 5% y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de finca inscrita, y que la deniega en base a que estima las alegaciones presentadas por colindantes, sin motivarlas rechazando la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en el escrito.

1. Que en fecha 1 de junio de 2015 se presentó escritura de compraventa otorgada en Las Palmas de Gran Canaria el catorce de mayo del año dos mil quince por el notario doña María Clara Gómez-Moran Martínez del Ilustre Colegio de las Islas Canarias número de protocolo 422/2015 en el Registro de Las Palmas número 4.

2. Que en fecha 10 de julio de 2015 el Registrador de la Propiedad número 4 de Las Palmas inscribe la finca 2.392 con la superficie obrante en Registro y suspende la inscripción del exceso de cabida y la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia no ha sido expedida por carecer de la información suficiente para la localización de la misma, informando que para inscribir el exceso de cabida y validar la representación gráfica del suelo podrá aportar al registro certificado de un técnico competente (topógrafo) que identifique la propiedad a nivel de superficie, linderos y en su caso coordenadas U.T.M. del perímetro de la finca a efectos de obtener el asiento solicitado.

3. Se procede a la presentación de la documentación solicitada el día 17/12/2018 a las 14:38 en el Registro de la Propiedad de Las Palmas 4, con entrada n.º 5098 del año 2018 asiento 1405 del diario 106, instancia para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392 de Firgas con CRU 35010000238606 para su tramitación por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se proceda a inscribir el exceso de cabida y a validar la representación gráfica del suelo de la finca registral de referencia 2.392.

4. Según informe del Registrador el 22/02/2019 se estiman las alegaciones presentadas denegando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2.392.

5. Alegación presentada por don J. S. T. y Doña J. S. M. D. como cotitular de la finca registral 2.392 y titular de la finca registral 5222 y alegación presentada por don F. L. G. N. como titular de la finca registral 2386, donde manifiestan que la representación gráfica que se pretende inscribir invade el (...) propiedad de los hermanos G. G. y que dicha cuestión fue objeto de controversia judicial en expediente 557/2015 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Arucas, en el cual se deniega el derecho del instante a hacer uso de dicho paso. Informando el Registrador que se deniega en base al artículo 199 de la LH según la cual la intervención de los colindantes tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, si quiera parcial.

6. (...) sentencia relativa al Juicio Verbal Reclamación de Posesión n.º de procedimiento 557/2015 en el que se admite a trámite la demanda de M. E. M. frente a J. S., doña J. S. y F. L. G. y se dicta sentencia.

No entiende esta parte como se le puede dar validez a la oposición de J. S., J. S. y F. L. G. basándose el Registrador en el procedimiento judicial n.º 557/2015 cuando todo lo que manifiestan es mentira el Juez nunca deniega el uso de paso a M. E. M. y en el procedimiento no se juzgaba cuestiones de delimitación física de la finca, ni de superficie, ni de linderos, ni de identidad.

En relación a la manifestación si la finca 2.392 invade el (...) imposible porque el camino está dentro de la porción de terreno que forma la finca 2392 y el camino es para el uso de la finca 2392 y no es propiedad de los hermanos G. G.

Que fue propiedad de los hermanos G. G. y se han realizado cinco transmisiones desde que era propiedad de los hermanos G. G., la primera del abuelo de F. L. G. se transmite a los ocho hijos, luego a sus nietos, de los nietos a J. L. M. H. que es quien vende a M. M. y no consta carga real inscrita sobre la finca y como bien dice la escritura de compraventa la finca se transmite a la parte compradora en pleno dominio, como libres de arrendamientos y ocupantes, cargas y gravámenes, estableciendo desde el padre de familia que el acceso a la finca es por el (...) según linderos que consta en el registro de la propiedad.

Que el camino es un elemento interior dentro de la finca 2392 y no afecta para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la finca registral 2392, la Dirección General de los Registros y del Notariado establece en su Resolución de fecha 14 de septiembre de 2015, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre.

Si se observa la forma geométrica de la finca es una forma irregular y tiene su explicación que realmente fue para adaptarla a los muros preexistente hace más de 50 años y que son linderos fijos con respecto a los colindantes según la ortofoto que se adjunta y que no existiera dudas en cuanto al perímetro de la superficie de terreno de la finca 2392. Que el exceso de cabida 3'347%, realmente es muy poco por la forma geométrica de la finca y con los medios existente de la época para realizar la medición el error fue mínimo.

En el apartado Y Fundamentos De Derechos del informe del Registrador lo que me informa es lo que quiere regular la nueva Ley Hipotecaria, pero no me informa de las dudas que puede tener en la identidad de la finca 2392 y en que incumple el presente caso con respecto a fincas colindantes y si la finca 2.392 inscrita si se corresponde con el informe de Validación Gráfica aportado y redactado por el Ingeniero Técnico en Topografía Don A. M. J. expedido y firmado por la Dirección General del Catastro, el siete de noviembre de dos mil dieciocho con Código Seguro de Verificación CSV: (...); que contiene el correspondiente fichero GML donde consta la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante.

Según los artículos de la nueva Ley Hipotecaria tanto el artículo 9, 199 y 201 y siguientes y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se quiera inscribir una representación gráfica para completar la descripción literaria de finca inscrita, las dudas del Registrador en este tipo de expediente es valorar las dudas de identidad de la finca con la representación gráfica presentada y el informe del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En nuestro 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 y en el escrito presentado tampoco describe en que forma la representación gráfica que pretende inscribirse afectada a linderos y superficie de finca colindante.

Que las alegaciones presentadas no dicen nada para que por parte del registrador existan dudas de identidad de la finca inscrita con la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral que se quiere inscribir.

7. No entiende el recurrente tampoco la manifestación del Registrador en relación que la inscripción del exceso de cabida en el presente caso pueda generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, cuando el artículo 201 de la LH dice en el supuesto de rectificación de superficie cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, en relación a lo anterior no consta en el informe del Registrador una resolución motivada, se limita a rechazar la inscripción sin criterios objetivos ni razonados.

8. Según el artículo 9, 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 a colindantes, en nuestro caso es 3'347% menor del diez por ciento y tampoco consta en el informe del Registrador las dudas porque suspende la inscripción solicitada motivando las razones en que funde las dudas.

La representación gráfica alternativa aportada respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral, y en el informe del Registrador en base al informe técnico presentado redactado por el Topógrafo no me informa que dudas tiene sobre la correspondencia entre la representación aportada y la finca inscrita.

9. Según el artículo 199, el Registrador denegará la inscripción de la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. No consta en el informe del Registrador tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas, que parte de la finca inmatriculada es la afectada para denegar la inscripción, aunque no es obligatorio la alegación con un informe técnico que respalde la alegación de los colindantes, pero el Registrador si tiene que motivarlo.

No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, 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.

Por todo lo anterior y es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 30 de enero de 2019, 21 de mayo de 2018, 24 de abril de 2018 o 13 de julio de 2017) que no es razonable que la mera oposición de un colindante que no esté debidamente fundamentada debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Por lo que solicita, admitir el recurso y proceda a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa».

IV

El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 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, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 y 7 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 7 de febrero y 23 de abril de 2018 y 20, 27 y 28 de marzo de 2019.

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

El registrador suspende la inscripción, en base a que existe oposición de los titulares registrales de dos fincas colindantes.

2. En primer lugar, hay que recordar que, dentro de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador calificar 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 a que con ella 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.

3. Según el ya citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde, por tanto, al registrador, y a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente.

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 Ley de 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 en su artículo 17.3.

En esta línea, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular las actuaciones previstas 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.

Debe recordarse también 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, lograr que no se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además, que no puedan tener acceso al registro de la propiedad situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, ni situaciones litigiosas.

4. Es precisamente esto último lo que ocurre en el supuesto del presente expediente, en el que, aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como así exigen las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras.

Por lo expuesto, resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo así afectar a los derechos de terceros. Lo anterior no es óbice para que, existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, pueda acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, 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, 7 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.