

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18555 *Resolución de 28 de noviembre 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 interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de mayo de 2019 ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, con el número 296 de protocolo, don J. V. G. y doña C. M. D., titulares de las fincas registrales número 10.846 y 11.045 del término de Valverde del Fresno, agruparon dichas fincas, rectificando su descripción registral, y declararon sobre la finca resultante una obra nueva terminada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos.

Con fecha 9 de Mayo de 2.019, a las 1143 h., se presenta por vía telemática en el Registro copia autorizada de escritura de agrupación y declaración de obra nueva, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, de fecha 9 de mayo de 2.019, con el número 296 de protocolo, y que causa el asiento 1546 del diario 62.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada [sic] en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

A. Se parte de la finca 10846, de Valverde del Fresno, que se describe como rústica de 270 m2, que linda al Este, con un camino, al Norte con persona física y resto de finca matriz y al Oeste, con resto de finca matriz; y de la 11045 de Valverde del Fresno, siendo rústica, de 800 m2, que linda al Norte con camino; Sur, con finca resto; y Este y Oeste, con personas físicas.

Ahora, se pretende agrupar ambas, describiéndose la finca como terreno de 1.388,42 m2, siendo urbanos 92 m2 más 84 m2 y 1.212,38 m2 rústicos, que linda con personas físicas y Ayuntamiento al Norte y Sur; con camino al Este y particulares al Oeste.

Además, se solicita la aplicación del procedimiento del art. 199.2 LH respecto de la finca resultante de la agrupación, al plantearse un exceso de cabida de casi un 30%,

pasando de 1070 m² a 1388,42 m² y señalar los otorgantes que la realidad física de la resultante es distinta a la que resulta del Catastro, y por supuesto, del Registro.

El Registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas fundadas en la identidad de la finca, entendiendo en el presente caso la existencia de tales dudas, que impiden iniciar el procedimiento del art. 199.2 LH solicitado, dudas motivadas, objetivadas y razonadas, pasando a exponerlas:

1.º Porque el exceso solicitado supone un incremento de superficie de casi un 30% respecto de la registral, lo cual ayuda a la formación de la duda, aun no siendo ello determinante ni existir límite cuantitativo, al ser un aumento relevante.

2.º Porque las dos fincas que se pretenden agrupar proceden, por segregación, de la matriz 10345 de Valverde del Fresno, a partir de la cual se formó la 10845 (de 1 área y 84 centiáreas) y la 10846 (de 2 áreas y 70 centiáreas) en 1987, así como la 11045 en el año 1989 (de 8 áreas), formando parte de la agrupación la 10846 y 11045, respecto de las cuales se observa, que la segregación no es antiquísima, además de haberse fijado con bastante exactitud su extensión.

3.º Porque cruzando los datos anteriores con la manifestación hecha por los otorgantes que la finca agrupada se compone de dos referencias catastrales y parte de otra tercera, resulta que el titular catastral de esta última es Don E. A. P-, en tanto que el titular registral de la finca resto es de Doña M. A. P., que vendió al otorgante del presente título las dos parcelas segregadas, surgiendo de todo ello sospechas y evidencias que el exceso pretendido invada o puede invadir la finca resto 10345, al proceder las agrupadas de ella por segregación no "antigua", resultar detallada la superficie de cada una de ellas, al separarlas y coincidir un apellido del titular registral de la resto con el de una referencia Catastral que, en parte, manifiestan los otorgantes forma parte de la resultante.

4.º Porque se pretende cambiar parte de la resultante respecto a su naturaleza jurídica, siendo registralmente ambas rústicas, al señalar que 92 m² más 84 m² son urbanos, para lo cual se acompaña certificado municipal que se limita a decir que ambas registrales figuran catastradas con dos referencias catastrales y parte de otra, guardando silencio sobre el pretendido cambio, además de no haber la mínima correspondencia en los términos del art. 45 TRLC, que unido a la manifestación de los otorgantes, de haber discrepancias, contribuyen a la formación de la duda.

5.º Por ser doctrina reiterada y consolidada la protección del Registro al dominio público aparente, inscrito o no, debiéndose evitar la invasión del mismo, surgiendo en el presente caso dudas fundadas de tal invasión, dudas que surgen al calificar la base gráfica georreferenciada alternativa presentada, al incluir dentro de la resultante una porción de terreno, en forma de cuadrado, que consta como dominio público en Catastro, y si bien los otorgantes manifiestan que hay discrepancia entre la realidad física de la resultante y la Catastral, el propio Ayuntamiento por el contrario afirma que las registrales que componen la agrupación figuran catastradas con dos concretas referencias y parte de otra, cuyo perímetro excluye una porción de terreno que aparenta ser viario o camino según la cartografía catastral que "bendice" el propio Ayuntamiento, porción de terreno en forma de cuadrado que incluye la georreferencia alternativa.

A la vista de lo expuesto, se suspende el procedimiento registral solicitado del art. 199.2 LH; por existir [sic] dudas fundadas que el exceso que se pretende invade o puede invadir el dominio público aparente, así como la registral 10345, lo cual resulta de consultar los datos del Registro, la Sede Electrónica del Catastro, la base gráfica alternativa que se acompaña y el certificado municipal incorporado.

B) Se suspende la inscripción de la obra nueva solicitada, por falta de previa inscripción de la finca agrupada sobre la que se declara la construcción.

Arts, 18 LH, 98 RH, 199 LH, 17 LH, 20 LH y doctrina DGRN.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación, podrá (...)

Hoyos, a 7 de Agosto de 2.019. El Registrador Interino (firma ilegible). F/do Alfonso López Villarroel.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 30 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Con fecha nueve de mayo de dos mil diecinueve, autoricé escritura de agrupación y declaración de obra nueva, número doscientos noventa y seis de mi protocolo, otorgada por los cónyuges en régimen matrimonial legal de gananciales, Don J. V. G. y Doña C. M. D. Ese mismo día, expido copia electrónica con destino al Registro de la propiedad de Hoyos. También con idéntica fecha autorizo diligencia de incorporación de documentos, concretamente un archivo informático, en soporte CD-R con las coordenadas georreferenciadas.

Con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve se presenta copia en soporte papel en el registro de la propiedad para la inscripción. Y el día veintiuno de junio de dos mil diecinueve recibo telemáticamente la calificación suspendiendo la inscripción, por la plataforma Signo, es decir, a los veintiún días hábiles de su presentación, si bien dicha calificación aparece fechada el catorce de junio de dos mil diecinueve, dentro del plazo de quince días que establece la Ley hipotecaria en su artículo 18, ampliamente superado a la fecha de la notificación al notario autorizante (...)

Entre los defectos de la nota de calificación, figuraba la ausencia de uno de los linderos de la finca resultante de la agrupación, lo que hacía imposible la identificación de la misma y, por ende, inane cualquier recurso contra aquella, de cara a la completa inscripción del título.

Con fecha veintiocho de junio de dos mil diecinueve, y con la finalidad de volver a presentar la escritura con la correspondiente diligencia de subsanación, que hiciera siquiera viable un futuro recurso gubernativo, subsanando el defecto reseñado, se presenta en el mismo registro escrito de desistimiento de la inscripción de dicho documento, firmado por la empleada de la notaría que presentó el documento (...)

Advertidos desde el registro de la necesidad de presentar la misma solicitud, pero por el notario autorizante, se aporta la misma a continuación (...)

El ocho de julio de dos mil diecinueve se recibe llamada del registro para retirar la copia presentada, lo cual se hace ese día.

Con posterioridad, en la misma fecha, abro mi correo electrónico y leo calificación, que llegó a dicho correo el día cinco de julio de dos mil diecinueve (viernes), en la que consta que "...se ha procedido a suspender la inscripción (sic) solicitada..." en el encabezamiento, y "Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones (sic) solicitada...", en los hechos, si bien en los fundamentos de Derecho, se suspende la solicitud de desistimiento, por las causas que constan en dicha calificación (...)

Entiendo, pues, tácitamente revocada por el propio registrador la calificación por la que se rechazó la solicitud de desistimiento, probablemente por el contrasentido de acudir, para fundamentar dicha resolución, por una parte, a evitar un perjuicio "a los interesados" (i.e., los otorgantes, únicos afectados) y, por otra parte, a la idea de que así no podrían obtener "la inscripción de la misma". Y ello, interpretado de ese modo, porque tanto el Reglamento Hipotecario se refiere en el artículo 433 sólo a terceros (y los

otorgantes eran los únicos interesados, mandantes de la notaría para tal gestión, conforme al artículo 1710 del código civil) como por lo inviable de la inscripción, a la vista del error cometido en la escritura, omitiendo el lindero Oeste de la finca de resultado.

Presentada nuevamente la escritura, el día diecisiete de julio de dos mil diecinueve, junto con diligencia de subsanación para incluir el lindero Oeste omitido en la anterior, fue calificada negativamente de nuevo por el mismo registrador, con fecha siete de agosto de dos mil diecinueve, según consta en la misma calificación, notificada a mí, notario autorizante, el día veintidós de agosto de dos mil diecinueve, por la plataforma signo, es decir, tras 24 días hábiles, al ser el día 12 de agosto fiesta local, después de su segunda presentación en soporte papel en la propia oficina del registro, junto con diligencia de subsanación.

Fundamentos de Derecho.

Defecto 1.

Fundamenta las dudas el registrador para suspender las operaciones solicitadas en el “incremento de superficie de casi un 30% respecto de la registral”, al tiempo que él mismo reconoce que ni es determinante ni existe límite cuantitativo para tramitar el expediente del artículo 199 LH.

Pese a ello, lo hace constar como defecto separado de los demás, siendo clara la doctrina de la DG sobre el particular. En concreto, la Resolución de 17 de octubre de 2016 afirma, a cuenta del procedimiento del artículo 201 de la LH, cuya tramitación puede generar al funcionario calificador análogas dudas que el del 199:

“Además, hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–.

Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.” (...)

No se cumple, por tanto, en este primer defecto, la necesidad de fundamentar suficientemente las dudas de manera razonada, que reclaman numerosas resoluciones de la DGRN (Res. 6 de febrero de 2017, 31 de mayo de 2017, 24 de abril de 2019, entre otras).

Defecto 2.

En síntesis, argumenta el registrador que las fincas interesadas proceden por segregaciones de 1987 y 1989 (no “antiquísimas”) y que se fijó su superficie, entonces, con bastante exactitud.

Lo primero que llama la atención es el empleo de un término tan subjetivo como es el de “antiquísimo”, para una cuestión (la fundamentación de las dudas sobre la procedencia de la operación solicitada) que requiere el rigor y objetividad que demanda el Centro directivo. El superlativo en materia legal encuentra pocas disposiciones que le den cabida, entre ellos las leyes 30 y 500 de la vigente Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra (sobre la lesión enorme y enormísima). Desde luego, no en la Ley Hipotecaria, reservándolo su

Reglamento, aparte del preámbulo, al artículo 524, al referirse al señor Director general de los Registros y del Notariado como “Ilustrísimo”. Lo mismo cabe decir del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

No obstante, en cuestión tan delicada como esta que ahora se examina, aplica el fedatario tabular su, literalmente, arbitrario criterio que resulta en calificar de no “antiguísimas” a las segregaciones posteriores a 1987. Al menos, eso parece deducirse de la calificación, pues no hay regla diacrónica alguna que aplicar salvo el albur del autor de la nota, huérfana de otras fundamentaciones que los “arts. 18 LH, 98 RH, 199 LH, 17 LH, 20 LH y doctrina DGRN.”

Algo parecido sucede con el motivo de suspensión consistente en haberse fijado la superficie con “bastante exactitud”. Si no existe límite cuantitativo de la superficie que, por exceso o por defecto, permita fundamentar objetivamente las dudas de identidad de la finca, a estos efectos, ni mucho menos fecha a partir de la cual se deje de considerar “antiguísima” una segregación (no hablamos de obras nuevas, donde si existe la calificación de antigua, ex artículo 28 de la Ley del Suelo, aunque tampoco la de “antiguísima”), el asunto roza el absurdo cuando es la “bastante exactitud” el criterio para justificar las tan repetidas dudas.

Exactitud se define en el diccionario de la RAE como cualidad de lo exacto, y esto, en su acepción octava, así: “8. adj. Dicho de una propiedad que puede ser medida, o de las cosas o personas cuantificadas: Sin defecto ni exceso”. (...)

Aparte de que la exactitud, así definida, no parece admitir gradientes, el hecho de que se fijara en su día con centiáreas (metros cuadrados) no implica necesariamente mayor precisión: ya exige el artículo 51, regía cuarta, del RH la expresión de la superficie con arreglo al sistema métrico decimal cuya unidad básica, precisamente, es el metro. Lo que verdaderamente determina la precisión y, en su caso, exactitud de la medida, es el procedimiento empleado, el cual no consta en la inscripción. Un error puede ser grueso, pese a establecer el resultado con centiáreas, e incluso con decimales de estas unidades. Ello explica que la rectificación de cabida, por exceso o por defecto, conforme a uno u otro método, actualmente no dependa de la mayor o menor concreción de la superficie (descendiendo hasta las centiáreas), sino del porcentaje de la diferencia entre catastro y registro, admitiendo procedimientos simplificados para los casos inferiores al diez por ciento (10%), mas sin excluir los de diferencias mayores. Incluso podríamos hablar de diferencias “infinitas” (porcentualmente, claro está), para el caso de la completación de la descripción de fincas inscritas, pero carentes de superficie alguna en el registro de la propiedad, ex artículo 199 LH.

Así llegamos, por último, a la procedencia de la finca de una segregación previa, como pretendido amparo a la calificación suspensiva, desde la primera línea de este segundo defecto, lo cual, por sí mismo (o, lo que es igual, junto con apreciaciones meramente subjetivas como las expuestas) no puede ser base del defecto. Así resulta de la resolución de 16 de julio de 2018, conforme a la cual no bastan dudas “sic et simpliciter” del registrador para denegar el expediente del artículo 199 LH por proceder de segregación. Debe notificarse a administraciones y titulares colindantes y ser éstos los que confirmen las posibles irregularidades.

“Por otra parte, debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia.”

En términos similares, la Resolución de 26 de octubre de 2017.

Defecto 3.

En este defecto, además de insistir, otra vez, en el carácter no “antiguo” de la segregación, y en el detalle de la expresión de la superficie de cada una de las fincas de procedencia, se afirma, como pretendida fundamentación de las dudas, que un apellido del titular catastral de la referencia que incluye, en parte, superficie de las fincas registrales interesadas, coincide con el de la titular registral de la finca resto, la 10345, de la que proceden las parcelas segregadas

El apellido “A.”, con frecuencia castellanización del portugués “A.”, por la ubicación del distrito hipotecario (fronterizo con Portugal, de donde procede éste) es extraordinariamente frecuente en la zona. Resulta paradójico atender a un dato tan poco indicativo de sospechas de invasión de inmueble, máxime cuando se trata de pequeños municipios (ninguno de la antigua zona de esta notaría llega a los 2500 habitantes), donde lo raro es que haya dos vecinos empadronados que no sean parientes y no compartan, entre abuelos de ambas líneas, al menos un apellido.

Por otra parte, uno de los trámites esenciales del procedimiento es la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes, a fin de que puedan defender su derecho, en su caso, alegando invasión de sus predios por la pretensión de rectificación del requirente del 199 de la Ley hipotecaria. Literalmente, dicho precepto dispone: “Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.” Negar el inicio del procedimiento por esta infundada duda, existiendo la posibilidad de citar en forma al colindante cuyo derecho se preserva, por este medio, en el seno del expediente, es desvirtuar el mismo.

En este sentido se ha manifestado el Centro directivo, por la tutela de los intereses de los colindantes, aplicable tanto a entes de derecho público como a particulares, como resulta de la resolución más arriba citada de 16 de julio de 2018:

“En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará 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’.”

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de las dudas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.”

Defecto 4.

Afirma el registrador que se pretende cambiar la naturaleza jurídica de parte de los inmuebles, considerando insuficiente el certificado del ayuntamiento sobre la concordancia catastral y registral de los inmuebles que se agrupan.

Y reitera a continuación su apreciación de no haber la más mínima correspondencia en los términos del artículo 45 TRLC (lo cual nadie discute, pues esa es la razón de haber solicitado previamente la tramitación del expediente del artículo 199.2 LH) y las manifestaciones de discrepancias por los otorgantes (lógico y coherente con lo anterior). Veamos su consistencia.

En el mismo instrumento se lleva a cabo la agrupación y posterior tramitación del procedimiento del artículo 199.2 LH de dos fincas rústicas, y la declaración de obra nueva respecto a dos edificaciones urbanas que en la resultante se encuentran.

Lo primero se sujeta a los artículos 45, 49 y 50 del Reglamento Hipotecario, además del mentado artículo 199 LH.

Para lo segundo, como se indica en el propio título calificado, se acude al artículo 28.4 del R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre. Ello permite acudir al catastro para describir el inmueble cuya obra nueva se declara, y allí se sitúa en la calle San Blas, obviamente urbana,

Cumpliendo, por tanto, con el precepto señalado de la Ley que rige el urbanismo a nivel nacional, en cuanto a cuestiones registrales que competen a la Administración general del Estado (expresamente declarado por la Sentencia del Tribunal Constitucional de veinte de marzo de mil novecientos noventa y siete) así se ha descrito la parte de la finca donde se ubican las edificaciones, considerando innecesario aportar más documentos que los que la propia ley señala.

Ello resulta también del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que reserva, en su apartado tercero, la condición de urbanos para los inmuebles que tienen asignada calle y número para su localización, como es el caso de los detallados como urbanos dentro de la finca de resultado, y que son objeto de la declaración de obra nueva.

Y ello, conforme a la doctrina de este centro directivo, que limita la exigencia de certificaciones por el registrador a los supuestos verdaderamente necesarios, como advirtió la resolución de 13 de diciembre de 2018, que dice:

“Como se ha argumentado en los fundamentos anteriores, debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado artículo 28.4, en particular, tras la reforma por Ley 8/2013.”

Defecto 5.

Alega el registrador que el exceso invade o puede invadir el dominio público, y ello pese a la actuación del ayuntamiento, que “bendice” (sic) una descripción del terreno que incluye una parte del dominio público que figura excluida según el catastro. Aclaremos que el ayuntamiento no ha tenido, hasta ahora, más participación en el expediente que la manifestación contenida en el certificado aportado, sin otras consecuencias que las directamente derivadas de lo ahí constante (véase Resolución de 7 de febrero de 2019, en la que se distingue entre el valor de las actuaciones de la administración pública municipal, según el trámite que con ellas se entienda) pues no se le ha dado la debida audiencia sobre la cuestión que plantea el registrador, al no iniciarse el procedimiento del artículo 199 LH. Recordemos, también, que en dicho catastro hay interesadas tres fincas: dos en su totalidad y parte de otra (precisamente la de más extensión, la parcela 182 del polígono 3). No ha tenido aquí el ayuntamiento más función que la de establecer una correspondencia para ayudar al registrador a situar los inmuebles sobre los que se solicita, sin perjuicio de sus posibles alegaciones, en el seno del expediente de rectificación del artículo 199 LH, que permitan determinar si efectivamente existe o no invasión del dominio público. Expediente que no se tramita por la negativa del registrador, insuficientemente fundada por lo anteriormente expuesto.

Así, el Centro Directivo ha tenido ocasión de situar el correcto papel de la Administración municipal en dicho expediente, precisamente respecto a posibles invasiones del dominio público, exigiendo su participación en el mismo:

La Resolución de 10 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, afirma, en relación con las dudas del registrador, según lo aquí tratado:

“Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la

representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.”

En el presente caso, la propia administración municipal señalada Por la DGRN como competente, que no ha tenido participación registralmente rogada en el mismo, porque el registrador no ha querido, es menester insistir en ello, ni siquiera iniciar el expediente del mentado artículo 199, es quien tiene la función de intervenir en el expediente, previamente citada por el registrador, para disipar estas dudas, cuya resolución cuenta específicamente con esta vía para su remedio. Pero para ello es necesario poner en marcha lo que, infundadamente, reitero, deniega el fedatario tabular.

En el mismo sentido, la Resolución de 18 de octubre de 2018. De ello resulta que las dudas de invasión del dominio público se dilucidarán tras la notificación, según lo que resulte del procedimiento que se ha de tramitar.

En cuanto a invasión de predios colindantes, precisamente se habrá de notificar en el seno del expediente a sus titulares, sin que existan (ni tampoco se aporten por el registrador) concretos antecedentes catastrales ni otros, más allá de la mera procedencia por segregación, y consecuente colindancia, o la coincidencia de apellidos entre titulares de inmuebles de la misma localidad, amén de las apreciaciones subjetivas sobre exactitud y antigüedad superlativa.

Y es que, como ha declarado el Centro Directivo en Resolución de doce de junio de dos mil diecinueve:

“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).”

Sin aportar la fundamentación necesaria de la pretendida duda sobre invasión de fincas colindantes, ni existir otra base gráfica inscrita ni tramitarse debidamente, según advierte el Centro directivo, en cuanto a posible invasión del dominio público.

Y tampoco procede examinar posibles negocios traslativos encubiertos, ni operaciones de modificación hipotecaria, pues ni siquiera el registrador y esta vez, con acierto, los menciona en su nota de defectos.

Por todo lo cual, solicito se revoque la calificación recurrida y se practiquen por el registrador los asientos solicitados.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Hoyos 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 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 diciembre de 2013, 21 de enero de 2014, 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, 2 de marzo, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 y 19 de febrero, 21 de marzo, 24 de abril, 7, 11, 16 y 21 de mayo y 5 y 16 de julio de 2018 y 18 de febrero de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es procede iniciar un expediente para la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, correspondiente a una agrupación de fincas. Además, se pretende la rectificación descriptiva de las fincas que

se agrupan, que según Registro suman una superficie de 1.070 metros cuadrados, y según representación gráfica alternativa a la catastral 1.388,42 metros cuadrados.

El registrador suspende el inicio de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegando dudas de identidad de la finca por los motivos siguientes: por la entidad del aumento de superficie; por la procedencia de las fincas por segregación en el año 1987, existiendo dudas de que el exceso invada la finca resto; por alterarse la naturaleza de la finca de rústica a urbana en cuanto a parte de la finca; y por existir una posible invasión de dominio público aparente según Catastro.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que según la doctrina reiterada de este Centro Directivo no existe limitación en cuanto a la diferencia de superficie para realizar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; que la existencia de una previa segregación no es obstáculo para hacer constar un exceso de cabida; que para preservar a los titulares colindantes debe citárseles en el expediente y no denegar la tramitación del mismo; que el cambio de naturaleza de parte de la finca es coherente con la declaración de obra nueva por antigüedad que se hace en el título; y que la administración no ha tenido intervención en el procedimiento sino que se ha limitado a establecer una correspondencia de parcelas catastrales.

Concluye el recurrente solicitando que «se practiquen por el registrador los asientos solicitados». No obstante esta solicitud, debe precisarse el objeto del recurso, pues, dado que la calificación suspendía la iniciación de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, esta resolución debe centrarse en determinar si efectivamente procede iniciar dichas actuaciones (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

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 con carácter preceptivo siempre que 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, 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 ocurre en el supuesto de agrupación de fincas.

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, 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. Asimismo, es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

5. Esta Dirección General ha señalado que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, como sucede en el caso que nos ocupa, evitando así dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 o 9 de junio de 2017). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el caso de este recurso, el registrador expone fundamentamente una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente.

En efecto, en primer lugar, la magnitud de la diferencia de superficie no puede impedir la tramitación del expediente salvo que concurra una desproporción tal que impida identificar el recinto a que se refiere la finca registral con la representación gráfica (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018 o 17 de octubre de 2019), lo cual no sucede en este expediente, ni tampoco la nota de calificación se pronuncia en este sentido.

En segundo lugar, en cuanto al cambio de naturaleza de parte de la finca, tampoco puede considerarse como circunstancia determinante de la existencia de dudas de identidad, toda vez que se aporta un certificado municipal relativo a la correspondencia de las fincas registrales que se agrupan con tres parcelas catastrales, dos de las cuales constan como urbanas en Catastro, siendo la superficie de éstas coincidente con la parte de finca que figura como urbana en el título. En este punto se debe recordar que esta Dirección General ha afirmado que la certificación catastral es documento hábil para acreditar este cambio de naturaleza si existe correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral (cfr. Resoluciones de 21 de enero de 2014, 2 de marzo de 2017 y 19 de febrero y 7 de mayo de 2018).

En tercer y último lugar, procede recordar que, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, en diversas resoluciones de este Centro Directivo que invoca el recurrente (cfr. «Vistos»), ya se afirmó que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia».

Además, las dudas de que la representación gráfica de una finca invada otra colindante de la cual procede por segregación, al no constar inscrita la representación gráfica de ésta, carecen de la precisión y exactitud necesaria como para descartar «ab initio» la tramitación de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo necesaria la intervención del titular colindante, tal y como alega el recurrente, para determinar si efectivamente existe perjuicio al mismo. Cuestión distinta, que no plantea directamente la calificación, es si con la inscripción de la representación gráfica pudiera encubrirse un negocio jurídico no documentado, a la vista de los indicios que se exponen, cuestión que también procederá valorar a la vista de las actuaciones realizadas.

6. Lo mismo cabe decir en cuanto al dominio público colindante no inscrito. Así se ha pronunciado este Centro Directivo, afirmando que en caso de dudas de invasión del dominio público resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del expediente correspondiente.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que «el Registrador denegará 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».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho expediente.

Y sin que pueda entenderse implícito tal pronunciamiento, como afirma el registrador, en un certificado municipal en el que únicamente se afirma que las fincas registrales figuran catastradas con determinadas referencias catastrales. Tal y como señala el recurrente, tal correspondencia únicamente permite localizar las fincas en la cartografía oficial del Catastro. En este sentido, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral (cfr. Resolución de 4 diciembre de 2013).

7. En definitiva, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente. A lo que cabe añadir la posibilidad de tramitar el expediente notarial de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en el que podrán practicarse las diligencias adicionales que se estimen oportunas para disipar las dudas expuestas por el registrador en su calificación.

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, 28 de noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.