

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6376 *Resolución de 21 de enero de 2020, 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.*

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 Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica.

Hechos

I

Con fecha 17 de diciembre de 2018, causando la entrada 5098 y asiento 1405 del Diario 106, se presentó en el Registro de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, instancia, suscrita el mismo día, por don M. E. M. G., por la que solicitaba inscripción de la base gráfica de la finca registral número 2.392 de Fargas, con un exceso de cabida de un 3,5%, concretado en 376,25 metros cuadrados, con cambio de linderos. Acompañaba informe de validación gráfica de la representación gráfica alternativa a la catastral, realizada por el ingeniero técnico en Topografía, don A. M. J., del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, Delegación de Canarias; expedido y firmado por la Dirección General del Catastro el día 7 de noviembre de 2018 con código seguro de verificación, que contenía el correspondiente fichero GML donde constaba la relación de coordenadas georreferenciadas del perímetro de la parcela resultante. Dicha instancia fue tramitada por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose presentado alegaciones estimadas por el referido Registro de la Propiedad, y que motivaron recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual fue desestimado con fecha 7 de junio de 2019.

Con fecha 14 de agosto de 2019, el interesado volvió a solicitar inscripción de la representación gráfica de su finca aportando, en este caso, certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación catastral aportada y la nueva representación gráfica de la finca diferían sólo en 9,45 metros cuadrados menos respecto a la que resultaba de la representación alternativa que motivó el anterior recurso. Dicha diferencia en metros se situaba gráficamente en el lindero naciente de la finca, subparcela A de la parcela catastral 233 del Polígono 1 de Fargas. El lindero de uno de los alegantes se situaba al poniente; el camino objeto de controversia seguía ubicándose dentro de los límites físicos de la finca; y la oposición del cotitular de la finca objeto de la presente no se había desvirtuado.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, 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 el día 14/08/2019 y suscrito en el 14/08/2019 por, número / y previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna

porque se reitera la anterior calificación emitida por este Registro en los términos que seguidamente se exponen.

Dicha calificación se basa en los siguientes

Hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 14/08/2019, asiento 392 del tomo 108 del Diario, entrada número 3177 de 2019.

2.º El documento tiene por objeto la solicitud de inscripción gráfica de finca aportando certificación catastral acreditativa de la misma. La misma documentación, pero acompañada de informe técnico fue presentada en este Registro bajo el asiento 1674/99 por el mismo presentante.

3.º Contra dicha calificación fue interpuesto recurso por el citado presentante que causó la entrada 1096/2019, el cual fue desestimado por la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 7 de junio último.

4.º No se han subsanado ninguno de los defectos indicados en la anterior nota de este Registro, por lo que se mantiene la calificación, ratificada por la Resolución citada.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

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

Las Palmas, cuatro de septiembre de dos mil diecinueve (firma ilegible) José Antonio Utrera-Molina Gómez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. E. M. G. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«En fecha 14 de agosto de 2019 se inicia por el ahora recurrente expediente de inscripción de representación gráfica catastral validada conforme al art. 9 de la Ley Hipotecaria

A dichos efectos se acompañó Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica Informe de Validación Gráfica [...] catastral (con resultado positivo)

En fecha 04 de septiembre de 2019 se dicta nota de calificación objeto del presente recurso en virtud de la cual no se practica inscripción alguna porque se reitera la anterior calificación emitida por este registro en los términos que se exponen.

Hecho 4.º de la calificación que ahora se recurre: “No se han subsanado ninguno de los defectos indicados en la anterior nota de este Registro”.

En la anterior calificación a la que se remite (de fecha 4 de marzo de 2019) en los Hechos 3.º, 4.º, y 5.º se estiman las alegaciones realizadas por los allí referenciados y en las que en síntesis se limitan a indicar que “la inscripción pretendida invade el denominado ‘Camino (...)’ y que dicha cuestión ha sido 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 o hacer uso de dicho paso”.

Hechos del recurso.

Primero. Que la finca registral 2392 de Firgas, inscrita al Tomo 2145, Libro 86, Folio 129, Inscripción 1.ª de fecha 03/08/2015, figura a favor de:

Don M. E. M. G. (...) en un 90,905% del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa.

Y de Don J. S. T. (...) y Doña J. S. M. D. (...) con el 9.095% del pleno dominio con carácter ganancial.

Su descripción es la siguiente; rústica: tres cercados denominados de Oeste a Este "(...)", "(...)" y "(...)" de terrenos labrados cultivados, en (...), término municipal de Fargas. Tiene una cabida en junto de una fanegada, once celemines, dos cuartillos, veintiuna brazas, igual a diez mil ochocientos cincuenta y un metros con veinte decímetros cuadrados. Lina el todo: Al Norte, con propiedades de Don M. R. A. y de Don F. H. G. y la registral 5.223 de Fargas; al Naciente, con los terrenos de don F. H. G. o de su esposa Doña A. G. N.; al Sur, en parte, propiedad de Don R. R. G. y en parte Camino de (...); y al Oeste, con camino vecinal que sirve de acceso a la finca, hoy llamado Camino de (...).

Referencia catastral 35008A001002360000WD.

La superficie inscrita de dicha Finca no se corresponde con la real, siendo la superficie real de once mil doscientos dieciocho metros cuadrados (11.218 M2) resultando un exceso de cabida de 366.80 metros cuadrados (equivalente a un 3.38% sobre la superficie inscrita, según se acredita con la certificación catastral descriptiva y grafica e Informe de validación Gráfica Catastral Positivo emitidos ambos en fecha 01/08/2019 por la Dirección genera [sic] del Catastro con respectivos CSV (...) y CSV (...).

Segundo. Respecto del motivo principal de denegación en la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador y que ahora se recurre debe señalarse lo siguiente:

La oposición en su día sostenida por el colindante lo fue alegando exclusivamente un procedimiento civil instado por el compareciente en el que finalmente se desestima perturbación de la posesión invocada por falta de prueba acreditativa, sin que fuera objeto de litis en ningún caso, ni por actor ni demandados. la cabida, superficie y linderos de la finca registral titularidad del compareciente y quedando resulto y firme aquel proceso sin que en la actualidad exista controversia judicial alguna entre los entonces coligantes.

Que el camino que se indica por los opositores (Camino [...]) es un elemento interior de la finca 2392 (propiedad del dicente) y no afecta para la inscripción de la representación gráfica catastral que se pretende.

La Resolución de la D6RN de fecha 14 de septiembre de 2015 establece, 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.

Al respecto, ya la Resolución de 19 de diciembre de 2011, señaló que "actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior".

Por todo ello, existiendo plena y total coincidencia en cuanto a la ubicación y delimitación geográfica de la finca que se pretende inmatricular, esto es, su situación, superficie y linderos, con las que resultan de la certificación catastral aportada, ha de entenderse cumplida la finalidad esencial perseguida por el artículo 53 de la Ley 13/1996.

“5. No obstante, deberá tenerse en cuenta la próxima entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, en particular los nuevos artículos 9,10 y 202 de la Ley Hipotecaria. (...) determina que “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... Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa... 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”.

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 preexistentes 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 finca 2392.

Según el art. 9 de la LH y siempre que se quiera inscribir la representación gráfica catastral para completar la descripción literaria de la finca inscrita, las dudas del Registrador en este tipo de expedientes es valorar las dudas de Identidad respecto de la representación gráfica catastral que se aporta y el informe (calificación) del registrador no puede ser arbitrario u [sic] discrecional sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En este sentido en cuanto es determinante en la comprensión del presente recurso se deja citada la Resolución de la DGRN de 10 de Abril de 2019 que se pronuncia en los siguientes términos:

“Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el (...) contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (...)

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el (...) Dicho precepto regula las actuaciones para la Inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”.

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, entre otras).

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.

Según se señaló en la Resolución de 18 de octubre de 2018, “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). En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, 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 procedimiento correspondiente”.

Téngase en cuenta que, como ya ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de septiembre de 2018), incluso aunque nos encontrásemos ante un camino privado o servidumbre de paso, ello no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica, ya que “no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al (...) 1 que dispone que “los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo”.

Debe indicarse en el presente caso, que el Camino que se dice invadido por los colindantes no figura en ninguno de los títulos (ni del propio recurrente ni de los opositores) siendo tal que como figura en el título del ahora recurrente la finca en su momento se adquirió libre de cargas y gravámenes.

Para mayor abundamiento dicho camino no aparece reflejado en la cartografía catastral y debe recordarse que, conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Debe indicarse (...) que en fecha 6 de Agosto de 2.019 se dictó acuerdo de la alteración de la descripción catastral por la Gerencia Regional del Catastro de Canarias, plenamente coincidente con el informe de validación gráfica positivo que se acompañó al inicio del expediente que da lugar a la calificación ahora recurrida.

Dicho expediente Catastral ([...] se incoó en su momento a instancias del transmitente del ahora recurrente (Don J. L. M. H.) sin que conste que en dicho expediente catastral (al que sin duda fueron citados los colindantes que ahora se han opuesto) formularan oposición y/o alegación alguna (o en su caso si así fuere, las mismas fueron desestimadas)

En cuanto es de utilidad y correspondencia con lo hasta ahora manifestado se ha de decir que la resolución de la DGRN de 27 de septiembre de 2.018 se expresa en los siguientes términos:

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, 139 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 se 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 (...) se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al (...), “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.

En el presente caso las dudas del registrador en la nota de calificación se limitan a reproducir las alegaciones de los colindantes, los cuales aportan sendos informes técnicos.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. "Vistos"), 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.

En el supuesto de este expediente, la calificación se refiere en primer lugar a las alegaciones de doña R. D. G. G., constando en las mismas (y en la propia calificación) que pudiera afectarse a sus derechos e intereses jurídicos "o la hora de inscribir el resto de lo finca que se pretende", y que "se opone en lo que pueda afectar a su finca colindante, la cual se encuentra en litigio por el lado contrario, por motivos de superficie de la misma", aportando un informe técnico. Sin embargo, de tal documentación no resulta justificada la existencia de tal litigio y el informe técnico que se acompaña tiene por objeto la antigüedad de una edificación, sin resultar del mismo ninguna delimitación gráfica contradictoria con la que ahora pretende inscribirse.

En cuanto a las alegaciones de doña D. G. J., se alega un error en el título al expresar la servidumbre de paso que grava la finca, por omitir dicho título una rectificación posterior a la constitución. Además se aporta informe técnico del que resulta que la servidumbre se ubica en la finca resto, lindando la segregada con la misma.

Tales alegaciones e informe técnico tampoco resultan contradictorios con la representación gráfica que pretende inscribirse. No es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al (...) que dispone que a los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo".

Y ello sin perjuicio de la conveniencia de delimitar georreferenciadamente una servidumbre a la hora de efectuar la descripción de la misma en el título y en la inscripción registral, para que quede indudablemente determinada su delimitación y ubicación.

En el caso que nos ocupa, la descripción incorrecta de la servidumbre en el título por haberse omitido una modificación de la misma no es defecto que impida la inscripción de la representación gráfica de la finca, dado que lo relevante, tal y como se ha dicho, para preservar los derechos de los titulares de la finca beneficiada con la servidumbre será que tal descripción se haya documentado adecuadamente y se inscriba en el Registro, faltando en este caso tal inscripción registral del título modificativo de la servidumbre.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Por todo lo anterior, y al amparo de la doctrina de la DGRN que se deja citada y transcrita (además de otras como la de 30/01/2019, 21/05/2018, 24/04/2018 y/o 13/07/201/[sic]) se solicita:

Que teniendo por presentado en tiempo y forma recurso gubernativo ante la Calificación del Sr. Registrador la Propiedad n.º 4 de Las Palmas y previa su admisión se dicte resolución en virtud de la cual con plena estimación del recurso ahora interpuesto se proceda a la inscripción registral de la representación gráfica catastral presentada.»

IV

El registrador emitió informe, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 7 de junio 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. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

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

en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y 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.

3. En la Resolución de 7 de junio de 2019 se trató prácticamente el mismo supuesto, en un recurso contra el mismo registrador y por el mismo asunto, siendo así que el camino objeto de controversia sigue ubicándose dentro de los límites físicos de la finca; y la oposición del cotitular de la finca objeto de la presente no se ha desvirtuado.

Por tanto, como también se dijo en la citada Resolución, y ahora se reitera, las dudas del registrador en la nota de calificación están justificadas, en cuanto ponen de manifiesto una controversia con los colindantes, 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.

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 enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.