

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15781 *Resolución de 20 de noviembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. M. B., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 19 de septiembre de 2019, doña M. M. M. B. solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 10.851 del término de Mazaricos, acompañando a la misma informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Se deniega la inscripción de la base gráfica en atención a las alegaciones efectuadas por el lindante catastral doña M. M. J. y don J. M. M. J. Artículo 199 LH.

Iniciado expediente del artículo 199 LH se presenta instancia por doña M. M. J. y don J. M. M. J. se aporta copia de escritura de partición de herencia de doña E. M. O. y don A. M. O. en que se adjudica la finca de cuya referencia catastral son titulares.

Así mismo se presenta por la promotora acta de 6 de septiembre de 1991 otorgada ante don Juan Carlos Alonso Álvarez en que resultan comparecientes los causantes antes mencionados y se llega a un acuerdo sobre los lindes de las parcelas en que se aprecia que su finca linda efectivamente con el río.

Se acompaña así mismo informe de validación gráfico alternativo de la finca de los alegantes que se solapa con la aportada para su inscripción.

Puesta de manifiesto la existencia de discusión en relación al lindero mencionado se suspende la inscripción, dejando abierta la posibilidad de solicitar procedimiento de conciliación oportuno.

Todo ello conforme lo previsto en el artículo 199 LH.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento presentado.

(...)

Corcubión, a 5 de agosto de 2020. La registradora. Firma ilegible».

III

Doña M. M. M. B., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 28 de agosto de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el 2 de septiembre, en el que alega lo siguiente:

«Primero. Con amparo en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, he solicitado la incorporación al folio real de la finca con código registral único 15009000135585, de la representación gráfica georeferenciada de la misma.

Segundo. Realizados los trámites preceptivos, doña M. M. J. y don J. M. M. J. se oponen a la inscripción de la representación gráfica que se les notifica por considerar que invade por el Este la finca colindante propiedad de los mismos, con referencia catastral 15046A068001120000AU en una superficie de 129 m². A esos efectos acompañan informe de validación gráfica frente al parcelario catastral conteniendo subsanación conforme a la representación gráfica georeferenciada alternativa y otra documental.

Tercero. Constatada la oposición, la Registradora de la Propiedad suspende sin mayor consideración la inscripción de los asientos solicitados, determinando la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. No expresa sin embargo la calificación impugnada ninguna razón específica que concrete las dudas que le merece dicho resultado, ni los fundamentos en los que se pretende apoyar para justificarlas, lo que constituye una clarísima falta de motivación, conforme reiterada doctrina de la Dirección a la que tengo el honor de dirigirme con la consecuencia anula toda legalmente prevista.

Así es que, en el Registro de la propiedad se estiman unas alegaciones presentadas por los señores M. J., en las que se hace mención en todo momento a la finca con referencia catastral 15046A505091250000PL (se corresponde con el riu), siendo el objeto de la inscripción de la base gráfica alternativa la finca que tiene la referencia catastral 15046A505005870000PK.

Cuarto. Entrando en el fondo del asunto no hay motivo para que exista duda alguna de que no se produce invasión alguna de las fincas colindantes por el viento Este como manifiestan los Sres. M. M. y J. M. M., cuya oposición en este caso no está suficientemente fundamentada.

A estos efectos cabe reseñar las siguientes consideraciones:

En primer lugar, no hay que olvidar que la finca de la que soy titular es producto de la reorganización parcelaria de San Juan de Mazaricos y que en el título de propiedad figura anexo el plano que representa gráficamente esta parcela y la sitúa en referencia a sus colindantes.

La finca en cualquier caso fue inscrita en tres ocasiones. En la primera a nombre de M. M. M., deriva de ese título de propiedad de concentración parcelaria de San Juan de Mazaricos, en Mazaricos, al Tomo 270, Libro 80, Folio 219, Finca 10851, Inscripción 1.º La segunda a nombre de M. M. O., en Mazaricos, Tomo 270, Libro 80, Folio 219, Finca 10851. Y la tercera a mi nombre, M. M. M. B., en Mazaricos, Tomo 1146, Libro 136, Folio 117, Finca 10851, Inscripción 3.ª Con la solicitud no se pretende cambiar la cabida ni la planimetría, que realmente ya se encuentra inscrita con el plano de concentración parcelario del título, es decir, en este caso solamente se dan las coordenadas.

En segundo lugar, se ha solicitado a doña J. M. D., Ingeniera Técnica en Topografía, colegiada número 6679 del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, que emita informe sobre los motivos alegados de oposición por los Sres. M. lo que ha verificado mediante documento de fecha agosto de 2020 y cuya copia se adjunta a este Recurso. Manifiesta la Perito que realizó el levantamiento topográfico de la parcela por comprobación directa, tomando los principales puntos que definen los vértices de la misma y utilizando los pertinentes equipos técnicos.

Y añade que Para la georreferenciación en coordenadas UTM del sistema ETRS 89 (huso 29N) del plano oficial de la concentración parcelaria que tenía como anexo del título de propiedad correspondiente a la parcela 587 se utilizan las líneas que definen los viales de dominio público del entorno de la parcela que aparecen en el plano y que fueron tomadas en el levantamiento topográfico. Una vez georreferenciado el plano se superpone la línea georreferenciada que define el perímetro real de la parcela tomado en el levantamiento. Como se puede comprobar en el plano que se adjunta la coincidencia de la línea perimetral real con la línea que delimita la parcela según la planimetría oficial de concentración parcelaria es prácticamente total. Además se verifica la coincidencia de las cabidas entre la realidad y la cuantía que figura en el título de propiedad resultante de la reorganización por concentración parcelaria: 9402 m². A continuación se superpone la cartografía catastral actual de descargada de la Sede Electrónica del catastro y es ahí cuando se observan discrepancias que resulta necesario subsanar, conforme al informe de validación gráfica alternativa.

Respecto a las alegaciones presentadas por la parte opositora pone de relieve las siguientes consideraciones.

En primer lugar que la transcripción de la descripción de la parcela según figura en el título actual de aceptación de herencia y en el anterior testamento que dio Jugar a la redacción de este, establece claramente el linde este, (...) que es un cauce de agua paralelo al río y por el que circula parte del agua del mismo para el funcionamiento del molino y que ya existía en el momento de la reorganización de las parcelas para la ejecución de la concentración parcelaria de San Juan de Mazarico. No obstante, se aprecia la posibilidad de error al incorporar la referencia catastral en la escritura de aceptación, puesto que en el testamento únicamente se describe el lindante Este como presa del molino do Batán y en la escritura de aceptación de herencia, al incorporar la referencia catastral, se añade a la escritura una lindancia con Río que no es tal.

En segundo lugar y con respecto al Acta Notarial de fecha 6/9/1991 señala que se asocia la parcela de los alegantes a una de las parcelas que figura en el acta firmada ante el Notario de Santa Comba Juan Carlos Alonso Álvarez. Sin embargo, en dicha acta ni figuran descripciones completas de las parcelas, referencias catastrales, ni se menciona la zona de concentración parcelaria que pretenden los alegantes hacer entender que coincide como lindante con lo que en el acta figura. De este modo resulta completamente imposible establecer una relación directa e inequívoca entre las fincas que figura en el acta y la parcela de concentración 587 y objeto de estudio de este informe. Todo esto sin perjuicio de que el croquis no figura firmado por técnico competente, escalado, ni orientado con la rosa de los vientos, por lo que resulta difícil relacionarlo con una zona concreta. Se asocia a (...) cuando según la realidad y la planimetría oficial son elementos paralelos y coexistentes pero no coincidentes.

A mayor abundamiento hay que reseñar que el acta de manifestaciones no es un documento inscribible como aquéllos de los que se predica cumplen una doble exigencia formal (artículo 3 de la ley hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la ley hipotecaria y 4 a 33 de su reglamento).

Es evidente que el croquis que se adjunta aparece mal dibujado y con los lindes mal establecidos. Debido a que el molino, en la actualidad no está en uso y se encuentra en estado de ruina, esta presa hoy en día solamente lleva agua cuando el río sube de caudal. El molino en cuestión no está en el río. Si observamos el plano de concentración parcelaria que acompaña al título de propiedad de la finca, veremos que aparece situado en el cauce de agua paralelo al río, que sería (...). Se incluye documento de dos fincas de la zona excluida de concentración, y fotografía de catastro, donde se aprecia que tanto en catastro y en la realidad física no llegan al río, sino A (...), como aparece en los documentos. Una con referencia catastral 15046A068001800000AH, es decir polígono 68, parcela 180 y otra es la referencia catastral 15046A068001080000AZ, es decir, polígono 68, parcela 108.

Las fincas colindantes, a las que se refiere el escrito de las alegaciones presentado por D.^a M. M. J. y otro, aunque en catastro llegan al río (...), en la realidad física no lo

hacen, sino que llegan a (...), ya que este cauce de agua es el que deslinda la finca de concentración parcelaria 587 de las que están en zona excluida y que pertenecen a los colindantes.

Es significativo que estos titulares de las fincas colindantes a las de D.^a M. M. J. y Otro, que en Catastro sus fincas llegan al río (...) y en la realidad no, siendo notificados por el Registro de la Propiedad en este asunto, non presenten ninguna alegación, dando por cierto que (...), límite real de sus fincas por el Este, no es igual a Río (...).

Quinto. Por todo ello hago mías las consideraciones finales del informe de la Perito J. M. El informe de validación gráfica alternativa es correcto, correspondiente con la realidad y con la planimetría de concentración parcelaria y por tanto respecto a la delimitación perimetral real de la parcela con código registral único 15009000135585.

Y es perfectamente aplicable a este supuesto lo expresado en la Resolución de 8 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando dice lo siguiente:

En el presente supuesto entiende el Centro que las dudas planteadas no pueden desvirtuar la coincidencia entre la representación catastral y la descripción del Registro: la referencia en la inscripción a determinadas parcelas de un plano privado no puede justificar las dudas de identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro; Y por otra parte, la divergencia en la titularidad catastral tampoco justifica el rechazo de la representación gráfica aportada ya que no existe ninguna norma que imponga la coincidencia de dicha titularidad, como sucedía, por ejemplo en las inmatriculaciones por título público con el artículo 298 RH (M.N).

Por su parte la Resolución de 20 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, también señala que:

Por ello al no ser la concentración parcelaria propiamente una inmatriculación no juega aquí la exigencia previa de la total coincidencia con el Catastro, siendo, además, aplicable al presente caso lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el que se entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida 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.

Y sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.h), al permitirse la inscripción de 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 y notificándose por el registrador el hecho de haberse producido tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

En conclusión, fuera de los casos de inmatriculación, en los que se sigue exigiendo que la certificación catastral sea totalmente coincidente con la descripción que de la finca se hace en el título, hay que estar a las normas generales de correspondencia de la descripción literaria con la que resulte de la certificación no exigiéndose por tanto la total coincidencia. (MGV)».

IV

La registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto

Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de los titulares de una finca colindante, que alegan invasión de la finca de su titularidad en una superficie de 129 metros cuadrados, aportando al efecto informe técnico, georreferenciación contradictoria y diversa documentación en apoyo de sus alegaciones.

La recurrente alega, en síntesis, que la representación gráfica alternativa se basa en los planos de concentración parcelaria y que existen discrepancias respecto a la cartografía catastral que es preciso subsanar, además de realizar diversas consideraciones sobre la improcedencia de la documentación aportada por los colindantes.

2. Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes, cuando estos aportan documentos por escrito en apoyo de sus alegaciones (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

Ahora bien, 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, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

3. Así, en el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido informe técnico, levantamiento topográfico, georreferenciación de su finca y acta notarial de fecha 1991, documentos que ponen de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que

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

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 20 de noviembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.