

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6851 *Resolución de 22 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad, suscrita el día 6 de julio de 2022 por don F. J. G. T., en su propio nombre y derecho y en beneficio de los demás copropietarios de la finca registral número 4.849 de Monachil, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación de origen catastral que completase la descripción literaria de la finca.

II

Presentada el día 6 de julio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.)

Instancia de 6 de Julio de 2022

Procedimiento: Art.º 199.1 L.H.

Fecha del documento: 06/07/2022

Fecha de presentación: 06/07/2022

Asiento: 389 Diario: 139

N.º entrada: 5644

Hechos:

Se presenta para su calificación y despacho el documento antes referenciado, por el que D. F. J. G. T., en su propio nombre y en representación o beneficio de los restantes titulares de la finca registral 4849 de Monachil, que es la parcela catastral 18135A007001750000DB; solicita la tramitación del procedimiento establecido en el Art.º 199.1 L.H. para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca registral, conforme a datos catastrales actuales, y con ello la rectificación de su superficie y linderos.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al

Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Considerando que, iniciado por esta Oficina el procedimiento establecido en el Art.º 199.1 L.H. para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca registral 4849 de Monachil, y con ello la rectificación de la superficie inscrita y actualización de sus linderos, en base a datos catastrales actuales; dentro del período de información pública y notificaciones se ha presentado escrito de alegaciones y documentación técnica en las que se basan tales alegaciones, por D. F. M. A., en calidad de Administrador de la colindante Jamones Mariscal, S.A., titular de la finca con referencia catastral 18135A007001540000DM, cuyos datos registrales se desconocen; quien se opone a la inscripción solicitada por el Sr. G. T., alegando que los datos catastrales actuales no son correctos, pues no se ajustan a la realidad física, y como prueba de ello aporta Informe emitido el 22 de Agosto de 2022 por el Ingeniero Técnico en Topografía D. S. M. F., con planimetría que incluye Coordenadas Georreferenciadas de la parcela de su propiedad, según la cual la citada parcela catastral 18135A007001750000DB (finca 4849 de Monachil), está totalmente enclavada dentro de la delimitación geográfica atribuida a la finca de Jamones Mariscal, S.A., con el resultado de un solape total entre ambas representaciones gráficas georreferenciadas presentadas.

Se adjunta copia del Plano presentado por Jamones Mariscal. S.A., en el que constan las Coordenadas Georreferenciadas atribuidas a la parcela de su propiedad.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto, he acordado suspender la inscripción del documento presentado y al principio referenciado, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día diecisiete de octubre de dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. T. interpuso recurso el día 9 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Calificación que se recurre: Acuerdo recaído sobre la calificación de la Instancia presentada el 6 de julio de 2022 de procedimiento del art. 199.1 LH, asiento 389, diario 139, número de entrada 5644, por el que se suspende la inscripción del documento presentado.

Expresión del documento objeto de la misma: Instancia de solicitud de rectificación de la descripción literaria de una finca y coordinación con el catastro inmobiliario.

Fundamentos de derecho:

Se suspende la inscripción por la mera manifestación del presunto colindante de que la finca que se pretende coordinar está enclavada en una propia y en consecuencia se dice propietario no sólo de una colindante, sino de todas, incluida, como decimos, aquélla cuya descripción literaria se pretende modificar. Sin embargo, de la documentación de la que se nos da traslado en la calificación registral resulta que:

A) En el Registro se desconocen los datos registrales de esa presunta finca en la que, también presuntamente se encuentra enclavada la que se pretende coordinar.

B) En el catastro, Jamones Mariscal, S.A., aparece como titular de una sola de las fincas colindantes, sin que la modificación de la descripción literaria que solicitamos altere en modo alguno el lindero catastral.

C) El opositor presenta un informe pericial que, contradiciendo registro y catastro, dice que son suyas nuestra finca y todas las colindantes a nuestra catastral.

Pues bien, como fundamento jurídico del presente recurso, alegamos carencia de motivación suficiente, exigida por el art. 199 LH, en el acuerdo de suspensión adoptado, por carecer de un principio de prueba escrita de la existencia de una finca colindante y de la invasión de la misma por la nueva descripción. Literalmente se dice en el acuerdo impugnado: "(...) se ha presentado escrito de alegaciones y documentación técnica en las que se basan tales alegaciones por D. F. M. A., en calidad de Administrador de la colindante Jamones Mariscal, S.A., titular de la finca con referencia catastral 18135A007001540000DM, cuyos datos registrales se desconocen" (...)

Es doctrina consolidada en la materia la que determina que:

"La DGRN establece en distintas resoluciones que procede la denegación de la base gráfica en caso de que resulte 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 afectar a los derechos de terceros.

Parece deducirse que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria".

Así, el art. 199 LH, dice que a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registra les colindantes determine necesariamente la suspensión de la inscripción. Esto es, la mera

afirmación de un presunto colindante no es motivación suficiente para transformar en contencioso el expediente en cuestión.

En nuestro caso, la alegación efectuada por Jamones Mariscal, S.A. en el expediente no puede calificarse más que de una mera oposición, sin prueba documental bastante de lo que se afirma, que no justifica en modo alguno la suspensión acordada, ni las dudas de identidad que impiden la inscripción de la nueva descripción literaria, que, por otra parte, se corresponde íntegramente con la catastral. Donde se encuentran las dudas de identidad es en la finca que dice el alegante que es de su propiedad, cuyos datos registrales “se desconocen” y los catastrales coinciden exactamente con la rectificación de la descripción literaria y coordinación con el catastro que se propone por esta parte.

Si el oponente no acredita finca registral colindante ni catastral invadida, y sólo manifiesta ser propietario no solo de la totalidad de nuestra finca, sin finca inscrita identificable, sino también de todas las colindantes que la rodean, de nuevo sin acreditación de tal circunstancia y contradiciendo totalmente al catastro, debe sostener su derecho en un procedimiento instado por él, pues su mera palabra no basta para fundar las dudas del Registrador para que éste, motivadamente, no permita el complemento de la descripción literaria, obligando a esta parte a hacer contencioso un expediente respecto del que tiene cumplida justificación registral y catastral.

Por lo expuesto, solicito, que estimando el recurso interpuesto, revoque la nota de calificación y se proceda a la inscripción de la descripción literaria y coordinación con el catastro, según lo solicitado en la instancia de incoación del expediente.»

IV

El registrador de la Propiedad 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 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 y 19 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 18 de julio, 6, 7, 14 y 27 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca registral 4.849 de Monachil, con su consiguiente rectificación de superficie, mediante instancia privada, se suspende la inscripción solicitada por las alegaciones efectuadas por un colindante, que entiende que la georreferenciación presentada invade totalmente la finca de su propiedad, al entenderse incluida la georreferenciación aportada dentro de otra finca mayor que es de su propiedad.

2. Para resolver el presente recurso, debe partirse, como siempre, de la descripción de la finca registral 4.849 de Monachil, que resulta del Registro, la cual se describe como: «Rústica: pedazo de tierra procedente de la denominada (...) en término municipal de Monachil, con una extensión de siete hectáreas. Linda Norte con lote número 5 de esta misma partida, Sur lote número 3 de esta misma partida, Este con F. G. y Oeste con término municipal de Pinos Genil y Barranco (...)». La descripción actualizada, cuya inscripción se solicita, junto con a su georreferenciación de origen catastral es la siguiente: «Rústica lote número 4, pedazo de tierra procedente de la denominada (...) en término municipal de Monachil, con una extensión de 34.521 metros cuadrados. Linda

norte con la catastral 18135A007001660000DS, Sur con la catastral 18135A007001770000DG, Este con la catastral 18135A007001740000DA y Oeste con la Catastral 18135A007001540000DM. La citada finca tiene asignada la referencia catastral 18135A007001750000DB».

El registrador suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, presentando oposición mediante escrito de fecha 22 de agosto de 2022, pues entiende que existe una inexactitud en los datos catastrales, los cuales no se ajustan a la realidad, pudiendo incluso producirse una doble inmatriculación, presentando un informe emitido por don S. M. F., ingeniero técnico en Topografía, en el que se cita como título previo, mediante el cual el colindante notificado que se opone adquiere la propiedad, una escritura de compraventa otorgada el día 13 de marzo de 1989 ante el notario de Granada, don Antonio Galisteo Gámiz, por la cual la entidad «Jamones Mariscal, S.L.» adquiere la propiedad de dos fincas registrales, la 1.278 y la 1.310 de Monachil, cuyos datos catastrales correspondientes no constan, que tienen una cabida, respectivamente, de 58.726 metros cuadrados y 4.697,65 metros cuadrados.

Según consta en dicho informe, «en el año de adquisición de la finca por parte de la mercantil “Jamones Mariscal S.A.”, para poder llevar a cabo la compraventa de las mismas, tanto comprador como vendedor, se ponen de acuerdo para la realización de un levantamiento Topográfico, que arroje un plano a escala 1:2000 de la totalidad de los terrenos adquiridos, lindes, y puntos característicos, caminos, fuentes, barrancos, etc.

El citado plano, se realizó por el Ingeniero técnico en Topografía D. A. G. M., en diciembre de 1993, y se visó por el ilustre colegio de Ingenieros Técnicos en Topografía de Andalucía Oriental. Dicho plano fue firmado por ambas partes compradora y vendedora como prueba de la transacción. Se Aporta copia del mismo en los documentos Anexos.

En este estudio, se ha procedido a digitalizar el citado plano, concretamente la subparcela n.º 5, y posteriormente, se han insertado las lindes de la finca que se pretenden inscribir (parcela 175) sobre la Cartografía Catastral. Esto se puede observar en el plano N.º2 “Plano de 1.993 con Cartografía Catastral”, donde se observa claramente la falta de coincidencia entre las lindes Catastrales y las reales de 1.993 levantadas en el citado plano».

Concluye dicho informe que la georreferenciación catastral que se corresponde, según el recurrente con la finca registral 4.849 de Monachil no se puede inscribir por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si no es a través de una representación gráfica alternativa y con acuerdo del titular colindante, la mercantil «Jamones Mariscal, S.A.».

El registrador con base en esa alegación suspende la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, por resultar acreditado, con el informe del técnico, que la citada georreferenciación se encuentra dentro de la finca que es titularidad de «Jamones Mariscal, S.A.», una vez georreferenciada la finca suya, lo que puede constituir un supuesto de doble inmatriculación conflictiva.

3. Por tanto, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada, aportando un informe técnico para fundamentarlas.

También, y aunque no se exprese en la nota, resulta del escrito de interposición del recurso, que la superficie registral de la finca 4.849 de Monachil es de 70.000 metros cuadrados, según Registro, y de 34.521 metros cuadrados según certificación catastral, disminución superior al 100% de la cabida inscrita, sin que de las descripciones registral y la actualizada pueda establecerse la correspondencia entre los linderos registrales y los actualizados, pues en el Registro aparece por el oeste un lindero de titularidad pública, como el barranco de Monachil y el término municipal del Pinos Genil, que no

resulta de la descripción actualizada y una serie de lotes, de los que no puede determinarse que se correspondan con las parcelas catastrales colindantes que se refieren en la descripción actualizada, todo lo cual determina que no exista una correspondencia indubitada entre ambas descripciones, necesaria para poder determinar la coherencia de la georreferenciación aportada con la que resulta del Registro de la Propiedad, circunstancia determinante para que la calificación registral gráfica pueda ser positiva y determine la inscripción de la georreferenciación aportada.

Dichas diferencias y la inconsistencia de linderos ya impiden, por sí, la inscripción de la georreferenciación en el presente caso.

4. El registrador ha comprobado que la georreferenciación aportada está incluida en la finca cuyo titular se opone a la inscripción en la aplicación auxiliar homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, para estudiar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación y basa las dudas en la identidad de la finca en ese solape total, que encubre una situación patológica.

5. Ciertamente la descripción de las fincas implicadas dista de toda precisión, que permita una relativa individualización, lo que resulta de la fecha de las inscripciones de las fincas implicadas, todas ellas anteriores, en bastantes años, a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, resultando una descripción meramente literaria de cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas colindantes.

Ni con la instancia presentada ni con el escrito de recurso se disipa esa cierta imprecisión, pues no se explican las causas por las cuales una finca de 70.000 metros cuadrados pasa a tener 34.521 metros cuadrados, ni que ha ocurrido con el lindero oeste, de titularidad pública, que ahora no existe, lo que determina la inexactitud de la afirmación de su escrito de interposición del recurso, cuando afirma que: «sin que la modificación de la descripción literaria que solicitamos altere en modo alguno el lindero catastral».

Ciertamente no se altera ningún lindero catastral, puesto que se está solicitando la inscripción de la georreferenciación catastral, pero se altera el lindero fijo indicado, sin que se diga cómo se ha producido esa alteración.

6. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, pero también de la difusa situación física de la finca, en la que no se aprecia ningún lindero ni mojón, que permita identificar las fincas afectadas indubitadamente, decide según su prudente criterio, suspender la inscripción, al entender que el informe del técnico aportado por el opositor colindante determina la existencia de dudas en la identidad de la finca, pues resulta que la finca cuya georreferenciación se solicita está incluida dentro de otra mayor, que el opositor colindante notificado considera de su propiedad, aportando informe de técnico en el que se incluye el título de propiedad de las mismas, que es la escritura pública antes citada, de donde se desprende que las dos fincas que adquirió en dicha escritura están inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que se conoce su identidad, siendo las fincas registrales 1.278 y 1.310 de Monachil.

7. 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, siendo plenamente aplicable la reiteradísima doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 18 de julio de 2022, entre otras por la cual declara que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 fondos 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». 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.

8. Por tanto, queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de instar el expediente previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación conflictiva, en su caso.

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, 22 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.