

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13012** *Resolución de 16 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pamplona n.º 8, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y rectificación de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña I. I. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pamplona número 8, doña Maruxa do Pilar Ordóñez Novoa, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica catastral y rectificación de cabida tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

El día 28 de septiembre de 2023, se presentó en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 8 escritura otorgada el día 5 de mayo de 2023 ante el notario de Pamplona, don Alfredo Aldaba Yoldi, con el número 748 de protocolo, en la que solicitaba la inscripción de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria de la nueva superficie de la finca resultante de la agrupación de las fincas 365 y 366 de Ultzama. La suma de superficie registral era de 292 metros cuadrados y según Catastro y con la que se solicitaba la inscripción, de 635,11 metros cuadrados, por tanto muy superior al 10 % de la cabida inscrita.

La registradora de la propiedad inició el procedimiento regulado en el citado precepto y notificó a distintos colindantes registrales y/o catastrales. El día 27 de noviembre de 2023, se recibieron alegaciones de una colindante, el día 30 de ese mes de otro colindante y el día 13 de diciembre por parte del Concejo de Larrainzar. El día 20 de diciembre de 2023 se cerró el expediente denegando la inscripción gráfica y la rectificación solicitadas.

El Concejo de Larrainzar, mediante escrito suscrito por su presidente, exponía que sobre la finca afectada existía un expediente de deslinde administrativo iniciado por el propio Concejo en el que se estaba dilucidando la posible titularidad pública del terreno y que, a día de hoy, no había sido resuelto, expresando que se estaba negociando con las partes implicadas un posible acuerdo transaccional.

Los otros dos colindantes exponían, en el mismo sentido, que tanto la plaza al este de la edificación como un camino al sur de la misma, son propiedad del Concejo. Además, exponían que dichos terrenos constituían el acceso natural a las parcelas 73 y 75 desde el terreno público.

Se aportaba informe suscrito por ingeniero agrónomo el día 30 de junio de 2010 a instancia del Ayuntamiento de Ultzama a los efectos del deslinde de un terreno de dominio público que afectaba a las parcelas 71, 269, 239, 73 y 74. En dicho informe se ponía de manifiesto la existencia de un conflicto sobre la posible ocupación de un antiguo camino, analizando los distintos títulos de propiedad y exponiendo una serie de conclusiones.

## II

La documentación presentada en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 8 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Pamplona, a dieciséis de enero del año dos mil veinticuatro, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho

I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

a) Como ya se notificó con fecha 20 de diciembre de 2023 se suspende la inscripción de la agrupación solicitada por haberse presentado alegaciones por los titulares de las fincas colindantes.

b) Se acompañan certificaciones de dichas alegaciones, como ha solicitado la presentante, para que sirva de interés en caso de reclamación por vía judicial de las diferencias de cabida existentes en dichas fincas.

Fundamentos de Derecho

I. Esta nota se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Se presentó en este Registro escritura pública en la que se solicitaba la agrupación de dos fincas registrales que daba lugar a una finca resultante cuya diferencia de superficie era superior al 10 % de la cabida de las fincas inscritas. El artículo 9 b) de la LH en relación con el artículo 10 de la LH y 201.3 LH, exigen para todas las modificaciones hipotecarias, como es la agrupación en este caso, la coincidencia de las fincas de resultado descritas en la escritura con la superficie recogida en la cédula parcelaria. Dichas normas se introdujeron en la modificación de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015 con el fin de lograr la coordinación entre el Registro y Catastro.

Para los casos en los que la diferencia de superficie entre la suma de la superficie del registro y la contenida en el Catastro como resultante de la agrupación es superior al 10 %, como es el caso, se puede acudir al expediente notarial regulado en el artículo 201 de la LH o al procedimiento registral regulado en el artículo 199 LH.

En ambos casos se trata con dicha reforma legislativa de 2015 descongestionar los Juzgados, quienes hasta dicha reforma eran los encargados de tramitarlas, y se permite a Notarios y Registradores realizar estos procedimientos con una serie de garantías, como es la notificación a los titulares colindantes, para el caso de no existir oposición por ninguna de las partes y poder obtener dichas modificaciones con el común acuerdo del titular registral y posibles afectados.

En caso de oposición fundada de los colindantes sólo quedará la vía judicial para subsanarlo ya que excede de las competencias del Notario y Registrador entrar en el fondo de dichas alegaciones o actuar como Juez, ya que en ningún caso le corresponden dichas funciones.

En este caso se ha solicitado el procedimiento del artículo 199 de la LH para poder realizar la agrupación de dos fincas registrales en las que hay un exceso de cabida superior al 10 %.

Se han presentado en este Registro varias alegaciones cuyo contenido consta en las Certificaciones expedidas en las que suponen el cierre del procedimiento registral y la suspensión por tanto de la agrupación al no poderse inscribir la misma por su exceso de cabida al que se oponen los titulares colindantes.

Se tratan de unas alegaciones motivadas tanto por particulares como por el propio Ayuntamiento por lo que se suspende la inscripción solicitada al declarar que hay terrenos y caminos propiedad del Ayuntamiento de Larrainzar y que con dicha agrupación se dejan enclavadas las fincas 73 y 74 y que dicha discusión es conocida por la interesada en la escritura presentada por haber acudido a varias reuniones con el Ayuntamiento y alegan que con dicho expediente se trata de apropiarse de superficies que no le pertenecen. También se declara en otras alegaciones que el Camino (...) y el lindero este pertenece al concejil y que desde el año 2008 se está tratando de llegar a un acuerdo sin éxito por lo que es conocido por todas las partes dicha situación.

Así el art. 199.1 párrafo 4 de la LH dispone que en caso de oposición por los colindantes denegar la inscripción solicitada, y podrá recurrirse la nota de calificación conforme a las normas generales que constan al pie de dicho documento para poder ser recurrido conforme a los artículos 322 y siguientes de la LH.

2) Se acompañan certificaciones de dichas alegaciones, como ha solicitado la presentante, para que sirva de interés en caso de reclamación por vía judicial de las diferencias de cabida existentes en dichas fincas.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Pamplona, a dieciséis de enero del año dos mil veinticuatro Fdo. Maruxa Ordóñez Nova».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. I. G. presentó el día 20 de febrero de 2024 escrito en la Sede Electrónica del Registro General de este Ministerio en el que manifestaba su disconformidad con la nota de calificación, expresando que «antes de proceder a presentar los recursos ordinarios que se detalla en el pie de la notificación, desea formular las siguientes alegaciones aclaratorias que subsanan las faltas en las que se ha basado dicha resolución, y que a buen seguro permitirán continuar con el despacho del documento al que esta parte cree tener legítimo derecho», que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Pamplona número 8 el día 29 de febrero de 2024, reproduciéndose del contenido de este escrito lo siguiente:

«1. El presente despacho toma como base una compra legítimamente formalizada al anterior propietario, incluyendo lo que siempre se ha denominado como era de (...), o (...); mientras fue dueño ese Sr. nadie reclamó la propiedad de esa era, es más, el propio presidente del concejo pidió autorización para ceder una parte de ella con el fin de ensanchar la calle, a lo que accedió a cambio de su pavimentación. Se adjunta documento.

2. Esta era no está reivindicada por los colindantes, ni por ninguna Administración pública, lo que se han presentado han sido alegaciones de particulares colindantes sin base documental acreditativa.

3. Los Registros de la Propiedad, al estar obligados legalmente a coordinar, en la medida de lo posible, lo determinado en escritura pública con el Catastro, deben de cotejar la realidad física perfectamente detallada en este caso en el Catastro Municipal de Ultzama con lo detallado en la escritura (...)

4. En el escrito de suspensión se hace referencia a que el Ayuntamiento de Larrainzar ha presentado alegaciones, Esta confusión merece ser aclarada en el

siguiente sentido, pues no existe como tal Ayuntamiento de Larrainzar, se trata de un concejo que pertenece al Ayuntamiento de Ultzama, y como el Reglamento Bienes de las Entidades Locales de Navarra les concede una serie de prerrogativas en materia de conservación y recuperación de sus bienes, siguiendo procedimientos bien tasados y detallados, pero con la complejidad de las competencias compartidas entre Ayuntamientos y los Concejos que los conforman, esta parte le informa de que estas administraciones lo que han solicitado y obtenido es un deslinde administrativo, al que no se le ha dado más forma que el recogido en el informe del Técnico (...) no estamos ante una alegación propiamente dicha ni por parte del Concejo de Larrainzar ni del Ayuntamiento de Ultzama (...).

5. En ninguna de las alegaciones se aporta una documentación que haga dudar de la propiedad de esa era, en cambio esta parte aporta las cédulas parcelarias que han permanecido invariables desde el año 1983, y anteriores (...) Es importante saber que el mantenimiento del Catastro es competencia del Ayuntamiento, quien jamás ha objetado ni ha puesto en duda la titularidad efectiva (...).

6. En las alegaciones se habla, incluso, de que esta parte se ha apropiado del "camino (...)" cuando no hay tal (...), pues al desaparecer el mismo hace ya más de 200 años y tras el proceso de concentración parcelaria llevado a cabo en el Concejo, la realidad física se ha modificado y recogido en escritura objeto de esta alegación (...) no se trata de que la Sra. Registradora haga de Juez, lo que se pide es que la finca se inscriba con su exceso de cabida fruto de la reordenación habida tras la desaparición del (...) y camino, así como el del resultado de la concentración parcelaria.

7. Con la desaparición del camino citado, también desaparece el camino que pasaba por encima de las casas de (...) y (...), por el que también accedían al citado (...), quedando ahora esas casas con acceso a sus fincas traseras sin mediar servidumbre de paso alguno, algo lógico y deseable para un disfrute de la propiedad sin tener que pasar por imponer cargas a terceros (...).

Por tanto, habiendo dejado absolutamente claro que no hay reivindicación alguna por parte de ninguna de las dos Administraciones (Ayuntamiento y Concejo), que la documentación que aporta esta parte es más que suficiente para su correcta inscripción, y que el trámite documental del despacho pendiente no supone invasión competencial alguna de la Justicia civil, solicita desactivar la suspensión continuando con la inscripción en la forma detallada en la escritura de referencia, ya que de otra forma se estaría dando pábulo a insinuaciones y manifestaciones sin base documental alguna, perjudicando a quien la aporta de forma legítima. La intervención de un Juez será en un momento posterior si los colindantes considerasen que lo adquirido no se corresponde con la realidad, pues esta parte entiende que ya ha cumplido con todas las obligaciones provenientes del contrato de compraventa detallado en la escritura».

#### IV

La registradora de la propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020, 14 de

enero, 28 de junio de 2021, 28 de julio y 13 de octubre de 2021 y 31 de enero y de 26 de marzo de 2024.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de representación gráfica catastral y la nueva superficie de la finca resultante de agrupación de dos fincas La suma de superficie registral es de 292 metros cuadrados y la superficie según Catastro y con la que se solicita la inscripción, de 635,11 metros cuadrados, por tanto, muy superior al 10 % de la cabida inscrita.

La registradora inicia el procedimiento regulado en el citado precepto y notifica a distintos colindantes registrales y/o catastrales. Se reciben alegaciones de dos colindantes y por parte del Concejo de Larraintzar.

El Concejo de Larraintzar mediante escrito suscrito por su presidente expone que sobre la finca afectada existe un expediente de deslinde administrativo iniciado por el propio Concejo en el que se está dilucidando la posible titularidad pública del terreno y que, a día de hoy, no ha sido resuelto, expresando que se está negociando con las partes implicadas un posible acuerdo transaccional.

Los otros dos colindantes exponen, en el mismo sentido, que tanto la plaza al este de la edificación como un camino, al sur de la misma, son propiedad del Concejo. Además expone que dichos terrenos constituyen el acceso natural a las parcelas 73 y 75 desde el terreno público.

Se aporta informe suscrito por ingeniero agrónomo elaborado a instancia del Ayuntamiento de Ultzama a los efectos del deslinde de un terreno de dominio público que afecta a las parcelas 71, 269, 239, 73 y 74. En dicho informe se pone de manifiesto la existencia de un conflicto sobre la posible ocupación de un antiguo camino analizando los distintos títulos de propiedad y exponiendo una serie de conclusiones.

A la vista de las alegaciones presentadas, la registradora suspende la inscripción solicitada. En su informe hace constar que la nota de calificación es de fecha 16 de enero de 2024 y el recurso fue presentado el día 20 de febrero del 2024, pero no consta acreditada la fecha de recepción de la notificación, por lo que procede entrar en el fondo.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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.

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.

Además, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, esta protección que la ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Sobre los fundamentos y alcance de esta protección registral, basta remitirse, para evitar reiteraciones, a la doctrina contenida en la Resolución de 28 de junio de 2021 y las en ella referidas.

3. 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 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».

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En el presente caso en el que se pretende la inscripción de una inscripción de representación gráfica catastral y la rectificación de superficie resultante de agrupación, consta en el expediente la presentación de alegaciones por parte de dos colindantes notificados y por parte del Concejo de Larrainzar.

El Concejo es una entidad local enclavada en el término del municipio de Ulzama con población y ámbito territorial inferiores al de este, con bienes propios y personalidad jurídica para la gestión y administración de sus intereses, con las potestades y prerrogativas reconocidas a los municipios, en el ámbito de las competencias que les atribuyen las leyes, en los términos establecidos por la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra –artículo 37 y siguientes–.

Los colindantes, además de exponer que se les priva de acceso a sus parcelas, coinciden en señalar que los terrenos son propiedad del Concejo. Dichas alegaciones se apoyan en un informe técnico que pone de manifiesto la existencia de un conflicto sobre la titularidad del terreno e incluso la tramitación de un procedimiento administrativo de deslinde del que no resulta su constancia registral.

El Presidente del Concejo de Larrainzar, por su parte, alega que sobre la finca afectada existe un expediente de deslinde administrativo iniciado por el propio Concejo en el que se está dilucidando la posible titularidad pública del terreno y que, a día de hoy, no ha sido resuelto, expresando que se está negociando con las partes implicadas un posible acuerdo transaccional.

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

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

En el presente caso, además, se da la circunstancia de que el Concejo de Larrainzar ha manifestado expresamente su oposición por existir controversia sobre la titularidad pública del terreno por lo que ante la posible invasión de dominio público se consideran justificadas las dudas expuestas por la registradora para fundar su calificación negativa, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado para su resolución definitiva.

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, 16 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.