

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14701 *Resolución de 26 de junio de 2024, 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 Manacor n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Manacor número 1, don Damián Antonio Canals Prats, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de titulares de fincas registrales colindantes, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitaba la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales número 10.236 y 52.055 de Manacor, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se acompañaba plano de levantamiento topográfico de las indicadas fincas y las coordenadas para realizar la georreferenciación de las mismas.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Manacor número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 86. Diario: 360. Número de entrada: 5588/2023.

Fecha de presentación: 17/11/2023. Hora: 11:45.

Fecha del documento: 17/11/2023.

Presentante: Don H. F. S. J. R.

Calificación.

Hechos:

Se presenta la referida instancia de actualización de descripción de las fincas registrales 10.236 y 52.055 de Manacor, solicitando su actualización de conformidad con el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña plano de levantamiento topográfico de las indicadas fincas y se acompañan las coordenadas para realizar la georreferenciación de las misma [sic].

Previa calificación de la documentación presentada y examinados los datos obrantes en el Registro, fue iniciado con fecha 18 de diciembre de 2023 el procedimiento de rectificación solicitado, notificándose el mismo día a los titulares registrales y catastrales que pudieran verse afectados, entre ellos a los titulares de las fincas registrales 51.821 bis y 12.585 de Manacor que constituyen las parcelas catastrales 8796002ED1789N0001ZQ y 8796101ED1789S0001HO, para que en el plazo reglamentario pudieran alegar y justificar lo que de su derecho convenga, respecto de la pretensión de la rectificación solicitada.

Con fecha 26 de enero de 2024 fue presentado un escrito de igual fecha de M. C. P., titular de la finca registral 51.821 bis de Manacor que constituye la parcela catastral 8796002ED1789N0001ZQ, en virtud del cual, alega, en su calidad de colindante registral y catastral, que su parcela se ve afectada por la georreferenciación y rectificación solicitada en el sentido de que no se respetan los límites existentes entre las dos parcelas, delimitados con paredes, y que se invade su finca en una área de 387,51 metros cuadrados.

1.º Aporta Certificado de georreferenciación expedido el 22 de enero de 2024 por el Técnico Superior en Desarrollos de Proyectos, O. T. C., con las coordenadas georreferenciadas de su parcela y con un plano donde se identifica su parcela como parcela A, y las dos que son objeto de georreferenciación como parcelas B y C, y certifica que la parcela B, que constituye la parcela catastral 8796001ED1789N0001SQ invade a la parcela A en una área de 198,32 metros cuadrados y que la parcela C, que constituye la parcela catastral 8796003ED1789N0001UQ, invade a la parcela A en una área de 189,19 metros cuadrados.

2.º Aporta un Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, con el C.S.V.: (...), del que resulta que el área definida por las coordenadas georreferenciadas de su finca es 1460 metros cuadrados.

3.º Aporta Certificación catastral de parcela 8796002ED1789N0001ZQ, acreditativa de que la parcela mide 1.476 metros cuadrados

4.º Aporta fotografías aéreas de los años 1984, 1989, 2001, 2.002 y 2.021 y hace la observación de que la pared recta de 75,73 metros que separa las fincas siempre ha existido, y que siempre ha sido recta. Aporta planos y Certificado de Antigüedad de muro y de separación entre fincas expedidos el 23 de enero de 2024 por el Técnico Superior en Desarrollos de Proyectos, O. T. C., con las coordenadas georreferenciadas de la pared existente y que delimita ambas fincas, delimitado con sus coordenadas georreferenciadas [sic] y donde certifica que dicha pared según resulta de las fotografías aéreas obtenidas en el Visor IDEIB, en los años 1984, 1989, 2001, 2002 y hasta la actualidad, tiene una longitud de 75, 73 metros lineales y ha permanecido intacto desde el año 1979 hasta el día de hoy.

Con fecha 31 de enero de 2024 fue presentado un escrito de igual fecha de C. N. S. y con fecha 5 de febrero de 2024 fue presentado un escrito de igual fecha de M. P. F., M. R. P., J. C. R. P. y S. R. P., titulares de la finca registral 12.585 de Manacor, que constituye la parcela catastral 8796101ED1789S0001HO, en virtud del cual, alegan, en su calidad de colindante registral, que su parcela se ve afectada por la georreferenciación y rectificación solicitada en el sentido de que no se respetan los límites existentes entre las dos parcelas, delimitados con paredes y que se invade su finca en una área de 135,12 metros cuadrados.

1.º Aporta fotografías áreas de los años 2002 y 2021, y hace la observación de que en las mismas se aprecia perfectamente la pared divisoria entre ambas parcelas y que en ambos años presenta exactamente el mismo trazado y características.

2.º Aporta planos y Certificado de Georreferenciación expedidos el 26 de enero de 2024 por el Técnico Superior en Desarrollos de Proyectos, O. T. C., con las coordenadas georreferenciadas de la parcela 8796101ED1789S0001HO, y donde certifica que la georreferenciación propuesta de la parcela 8796003ED1789N0001UQ invade en una área de 135,12 metros cuadrados la parcela catastral 8796101ED1789S0001HO.

3.º Aporta un Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, con el C.S.V.: (...), del que resulta que el área definida por las coordenadas georreferenciadas de su finca es 810 metros cuadrados.

3. [sic]º- Aporta Certificación catastral de parcela 8796101ED1789S0001HO, acreditativa de que la parcela mide 803 metros cuadrados.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Por lo que se refiere al defecto indicado en el apartado hechos, el referido art. 199 de la Ley Hipotecaria, redactado conforme a la Ley 13/2015 de 24 de junio, establece: "...el Registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral, tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca, si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas colindantes afectadas...". "...el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita, con el dominio público, o en todo caso a la vista de las alegaciones efectuadas por los notificados...". y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

III. Se ha examinado el escrito de alegaciones junto con la documentación acompañada y se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1. Se ha consultado en la Sede Electrónica del Catastro la geometría asignada a la parcela cotejándola con la que se pretende inscribir.
2. Se han realizado las comprobaciones pertinentes mediante la utilización de la aplicación informática para calificación de las representaciones gráficas prevista en el art. 9.b de la L.H.
3. Se han comprobado las fotografías aéreas obtenidas en el Visor IDEIB, de los años 1984, 1989, 2001, 2.002 y 2.021, los Certificados de Georreferenciación y los Informes de Validación Gráfica frente a parcelario catastral aportados.

De la valoración conjunta de los extremos indicados y dadas las alegaciones presentadas en plazo y forma a que se ha hecho referencia en el apartado hechos, y al existir la posibilidad de que la inscripción de la georreferenciación solicitada pueda invadir parcialmente las fincas colindantes, registrales 51.821bis y 12.585 de Manacor.

Acuerdo:

Denegar la inscripción solicitada, en base a los fundamentos de derecho indicados.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Damián Antonio Canals Prats registrador/a de Registro Propiedad de Manacor 1 a día uno de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. R. S. interpuso recurso el día 4 de abril de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primera. Soy propietaria de las fincas registrales 52.055 y 10.236 de Manacor Urbana con una superficie de 600,27 m² y 3.551 m² respectivamente inscritas en el Registro de Manacor, 4.308 al Tomo Libro 826 de Manacor folio 135, inscripción 1 y la otra en el Tomo Libro 244 de Manacor, folio 97, inscripción 9.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y con el fin de completar la descripción literaria de las fincas y su delimitación gráfica, y al no corresponderse la descripción catastral con la realidad física presenté debidamente plano topográfico realizado por técnico competente.

Lamentablemente el Registro de Manacor 1 ha consentido que se colara como alegación de los propietarios colindantes un mal llamado certificado de georreferenciación presentado por un delineante llamado don O. T. C. el cual carece de la más mínima competencia para la firma de estos delicados trabajos como muy bien ha informado a esta parte el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía (COIGT), reservándose esta parte a iniciar acciones contra él mismo al margen que de oficio las vaya a desplegar dicho colegio por estar invadiendo sus competencias recogidas en la Ley 13/2015. El trabajo de don O. T. aparte de ser claramente incompetente por carecer de la titulación adecuada adolece de una mínima solvencia pues tratándose de un informe de propiedad le ha faltado como mínimo las notas simples y la historia registral de las fincas objeto de estudio. No se puede emitir una conclusión o certificación porque así lo indiquen caprichosamente los interesados.

Debía por tanto haber rechazado "ab initio" el Registro de Manacor 1 las alegaciones de los colindantes por haber aportado un informe suscrito por técnico claramente incompetente.

Segunda. Los colindantes no han exhibido en ningún momento algún título de propiedad que pueda combatir los metros que esta parte tiene reconocidos registralmente limitándose a oponerse con un informe de técnico claramente incompetente y con unos planos catastrales que groseramente contradicen la realidad registral lo cual ha motivado que esta parte haya presentado ante la Gerencia Territorial del Catastro de las Islas Baleares el día 27 de Marzo de 2024 un expediente de ajuste de parcelas (...) y que pretende resolver definitivamente la disparatada realidad catastral que se aleja demasiado y de manera no justificada de la realidad registral.

En virtud de lo expuesto,

Solicita a esta Dirección General que teniendo por presentado este recurso potestativo, con las copias y documentos que se adjuntan, se sirva admitirlo y acuerde levantar la suspensión que indebidamente acordó el Registro de la Propiedad de Manacor 1, por haber tramitado unas alegaciones fundadas por un informe realizado por un técnico manifiestamente incompetente y subsidiariamente y al mismo tiempo suplicar a esta Dirección General que acuerde la suspensión de la resolución de este expediente, hasta en tanto no tengamos una respuesta definitiva de la Gerencia Territorial del Catastro de las Islas Baleares en base a las fincas registrales como se ha solicitado en el expediente de ajuste de parcelas que esta parte presentó el pasado día 27 de Marzo de 2024.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de abril de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2022 y 17 de abril de 2023, y las en ellas citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de dos fincas, el titular de la finca registral 51.821 bis alega, en su calidad de colindante registral y catastral, que su parcela se ve afectada por la georreferenciación y rectificación solicitada en el sentido de que no

se respetan los límites existentes entre las dos parcelas, delimitados con paredes, y que se invade su finca en una área de 387,51 metros cuadrados.

Y los titulares de la finca registral 12.585 de Manacor, que constituye la parcela catastral 8796101ED1789S0001HO, en virtud del cual, alegan, en su calidad de colindante registral, que su parcela se ve afectada por la georreferenciación y rectificación solicitada en el sentido de que no se respetan los límites existentes entre las dos parcelas, delimitados con paredes y que se invade su finca en un área de 135,12 metros cuadrados.

El registrador deniega la inscripción pretendida porque «de la valoración conjunta de los extremos indicados y dadas las alegaciones presentadas en plazo y forma a que se ha hecho referencia en el apartado hechos, y al existir la posibilidad de que la inscripción de la georreferenciación solicitada pueda invadir parcialmente las fincas colindantes, registrales 51.821bis y 12.585 de Manacor».

La promotora del expediente recurre alegando en esencia que «los colindantes no han exhibido en ningún momento algún título de propiedad que pueda combatir los metros que esta parte tiene reconocidos registralmente limitándose a oponerse con un informe de técnico claramente incompetente y con unos planos catastrales que groseramente contradicen la realidad registral».

2. En el geoportal registral, accesible en geoportal.registradores.org se puede visualizar la pretensión de georreferenciación de las dos fincas de la promotora, como se aprecia a continuación:

- Visualización sobre cartografía catastral: (...)
- Visualización sobre ortofoto: (...)

3. La oposición del titular de la finca 51.821 bis alega sufrir la invasión que se aprecia en trama gris en la siguiente documentación gráfica que aporta: (...).

Y la oposición del titular de la finca 12.585 alega sufrir la invasión que se aprecia en trama gris en la siguiente documentación gráfica que aporta: (...).

4. Tales invasiones resultan, tanto a la vista de los linderos catastrales preexistentes, como de la apreciación visual de la ortofoto, según la cual existen unos muros en el terreno que aparentemente delimitarían físicamente las fincas respectivas, y cuya delimitación, coincidente con la catastral, no se respetaría por la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.

Además, los opositores aportan fotos de dichos muros tomadas a pie de tierra, tales como las siguientes: (...).

5. Por todo lo expuesto, nos encontramos ante un supuesto en el que hay oposición expresa de titulares de fincas registrales colindantes, que alegan invasión de la delimitación catastral que dicen corresponder a sus respectivas fincas, por invasión de los límites físicos aparentes en el territorio consistentes en los muretes de separación que se aprecian tanto en la ortofotografía oficial disponible en el geoportal registral como en las fotografías desde el suelo aportadas por los opositores.

En tal caso, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2023, «cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración».

Y en el presente caso, como en el resuelto por dicha Resolución «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante, con lo que “queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales 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 un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria».

6. En el caso que aquí nos ocupa alega la promotora y ahora recurrente que los opositores sólo aportan «unos planos catastrales que groseramente contradicen la realidad registral».

Sin embargo, la «realidad registral» preexistente no contiene pronunciamientos gráficos, sino sólo literarios, por lo que no hay contradicción gráfica posible. Y, por el contrario, es la georreferenciación alternativa de la promotora la que sí que contradice la realidad posesoria aparente en el terreno, que es la reflejada en la cartografía catastral que pretende alterar, y a la que se acogen los titulares de fincas registrales colindantes que formulan una oposición detallada y suficientemente fundamentada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.