

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

1033 *Resolución de 17 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. C. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Cristina Rollán Salgado, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el día 23 de mayo de 2017 ante el notario de Redondela, don José Manuel González Sáez, con el número 440 de protocolo, se solicitó la iniciación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de rectificar la superficie y linderos de la finca registral número 27.040 del término de Redondela, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada y lista de coordenadas. Se acompaña informe de validación gráfica y archivo de coordenadas GML alternativo elaborado por la ingeniera de montes, doña M. C. M. S., con informe de validación catastral, del que resulta que la finca tiene una superficie de 2.040,50 metros cuadrados, lo que supone un exceso de cabida de 551,55 metros cuadrados respecto a la registrada, esto es un 37,04% de exceso.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos 1.º—El veinte de Junio último fue presentada en este Registro, bajo el asiento número 311 del Diario 79, una Escritura autorizada por el Notario de Redondela, don José Manuel González Sáez, el veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, bajo el número 440 del orden de su protocolo. 2.º—En dicha Escritura, doña M. T. C. O. y doña P. C. O., dueñas de la finca 27.040 de Redondela, rectifican la descripción y linderos de la finca, declarando un exceso de cabida sobre dicha finca hasta dos mil cuarenta metros con cincuenta decímetros cuadrados. 3.º—En base a dicha Escritura, acompañada de Informe de Validación Gráfica y archivo gml de coordenadas, se inició expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la incorporación al folio real correspondiente a la finca registral 27.040 de Redondela, de la representación gráfica georreferenciada de la misma. Habiéndose realizado las correspondientes notificaciones a los titulares colindantes, el veintisiete de julio actual, y dentro del plazo de los veinte días previstos en dicho artículo, se recibió en este Registro un escrito de alegaciones suscrito por don F. B. V. L., como propietario de la finca catastral 0710701NG381S0001JO, junto con don L. B. C., don A. C. B., doña M. L., doña A., doña M. C. y don M. J. B. F. y doña M. C. y doña M. I. B. V. L., en el que señala que dicha finca catastral se corresponde con la finca registral 7.599 del Ayuntamiento de Redondela –Código Registral Único 36009000 113463–, que linda por el Este –que es el lindero oeste de la finca objeto de este expediente– con camino vecinal que de la Iglesia parroquial se dirige al (...) y en la parte del bosque con pazo llamado “(...)”, con lo que dicho camino pone en comunicación lugares públicos, y de acuerdo con Informe expedido por don J. A. H. T., Arquitecto Colegiado Número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de

Galicia de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete que acompaña a dichas alegaciones, se deduce que la franja de terreno que doña M. T. C. O. pretende incorporar a su propiedad por su lindero oeste, coincide con el camino vecinal que se describe en el lindero Este de la finca registral propiedad del alegante. Fundamentos de Derecho artículo 199 de la ley Hipotecaria y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, así como las disposiciones legales y resoluciones que en la misma se citan. Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la ley Hipotecaria, 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 descriptiva y gráfica, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador sólo 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 en parte con otra base gráfica inscrita o condominio público. En los demás casos y 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 colindante determine necesariamente la denegación de la inscripción. Considerando que, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintiocho de Noviembre de dos mil dieciséis, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, así por un posible encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, según dicha resolución, aunque 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, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del Registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, tal y como ocurre con el presente documento; y en este caso, además, del informe de validación gráfica resulta que la representación gráfica que se pretende inscribir se superpone a la parcela catastral propiedad del alegante. Considerando que, si bien el juicio de identidad del Registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterios objetivos, se entiende que en el presente caso concurren razones objetivas para suspender la inscripción de la base gráfica alternativa aportada con el cambio perimetral que resulta de la misma, y ello por modificarse el perímetro catastral de la finca colindante, resultando con ello controvertidos el objeto y la titularidad del terreno que se pretende ampliar por el lindero Oeste de la finca objeto de este expediente, y se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca objeto del mismo. Calificación Se suspende la inscripción del precedente documento por haber sido realizadas alegaciones por un titular de finca colindante, y resultar controvertida la representación gráfica aportada con la delimitación gráfica que resulta de la misma. Medios de subsanación: Cabe, además de juicio declarativo tendente a rectificar el Registro, tramitar el expediente de deslinde que prevé el artículo 200 de la ley Hipotecaria, y que exige acuerdo de los interesados previamente a su inscripción. Contra esta calificación (...) Redondela, 17 de agosto de 2017. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Cristina Rollán Salgado».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. C. O. interpuso recurso el día 26 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primera.–(...) Tercera.–(...) esta parte entiende que se equivoca la Sra. Registradora y que las alegaciones vertidas por el Sr. F. B. no pueden prosperar y suponer la suspensión de la calificación al considerarse que no se ha acreditado la existencia de tal camino vecinal que

manifiesta que existe entre el viento Oeste de la parcela objeto del presente expediente y el viento Este de la finca registral número 7.599 de Redondela de la que es copropietario por los motivos que a continuación pasamos a exponer. Cuarta.–De los motivos por los que la calificación recurrida debe quedar sin efecto. En primer lugar debemos manifestar que efectivamente la escritura de rectificación descriptiva de finca presentada para su inscripción adolece de un error; el lindante por el viento oeste no es un camino vecinal sino el terreno del que el Sr. F. B. V. junto con otras personas es copropietario que no es otra que la finca registral 7.599 del Registro de la Propiedad de Redondela-Pontecaldeas. Conscientes de este error que ha sido aprovechado por el Sr. F. B. para “inventarse” la existencia de un camino entre ambos terrenos, hemos procedido a otorgar en la notaría de Redondela el día 10 de octubre de 2017 ante el mismo notario (D. José Manuel González Sáez), protocolo 814, escritura de rectificación de aquella que se había presentado a la inscripción y que ha dado lugar a este procedimiento (protocolo 440/2017 del notario José Manuel González Sáez) (...) Si observamos la escritura presentada para su inscripción (protocolo número 440/2017 de José Manuel González Sáez) y la escritura rectificativa de ésta (protocolo número 814/2017 del mismo notario que hemos aportado anteriormente) concluimos: - que los lindes de los vientos Oeste y Sur de la finca registral 27.040 están cambiados. - que los herederos de O. C. a los que se hace mención en la escritura presentada para su inscripción (protocolo número 440/2017) son los actuales titulares registrales (los Sres. F. B. V, D. L. B. C., D. A. C. B., doña M. L., doña A., doña M. C. y D. M. J. B. F., y doña M. C. y D.ª M. I. B. V. L.). Se acompaña (...) certificación literal de la finca registral 7.599 del Registro de la Propiedad de Redondela en la que puede verse que los actuales titulares registrales son dueños con carácter privativo en virtud de escritura de herencia de la Sra. O. C. M. quien a su vez adquirió en virtud de su esposo, D. M. B. A. Es totalmente incierto que exista o haya existido un camino vecinal entre el viento oeste de la finca registral 27.040 y el este de la 7.599; ni en la cartografía catastral, ni en el inventario de bienes inmuebles del concello de Redondela se tiene constancia de tal camino vecinal (...) En este sentido, debemos resaltar que la parcela objeto del presente expediente está cerrada y ha estado cerrada desde hace muchos años por todos sus vientos y tal cierre por el viento oeste coincide con el muro de cierre que esta al viento este de la finca registral 7.599 de Redondela que es un antiguo muro de piedras del país, muro delimitador de ambas parcelas, la finca registral 27.040 (objeto del presente expediente) y la finca registral 7.599 (de la que es copropietario el alegante). Y es que basta con una simple visita al lugar para concluir que por la propia configuración de la finca registral 27.040 es evidente que no existe camino alguno y no parece probable que haya existido nunca un camino vecinal por la parte oeste de la misma; así efectivamente existe un camino por el viento norte de la citada parcela y que linda en parte por el viento este con la finca registral 7.599 pero ese camino vecinal continúa su curso por el viento norte de la parcela objeto del presente expediente, esto es, ni la bordea. ni la atraviesa como se puede apreciar en la ortofoto incorporada al plano topográfico y base gráfica GML realizado por el técnico, doña C. M. S. que se ha aportado con la solicitud de inscripción (...) en la que se marca dicho camino, la finca registral 27.040 y la finca registral 7.599, para una mejor comprensión (...) Y es que por la propia configuración de la parcela registral 27.040 en escalones o socalcos no parece posible que existiese un camino vecinal por el lugar señalado en el informe del Sr. J. A. H. Se acompaña (...) grupo de fotografías de la porción de terreno incluido en la parcela objeto del presente expediente y que el Sr. F. B. manifiesta que se trata de un camino vecinal; obsérvese al respecto la altura existente entre diferentes partes del mismo (hay tramos con una altura de 1 metro, aproximadamente) así como la existencia de grandes piedras y rocas que dificultan enormemente transitar por encima. Además dada la cercanía existente entre un galpón de piedra antiquísimo que se encuentra en la parcela registral 27.040 y el muro de piedra que cierra la parcela de la es copropietario el alegante (finca registral 7.599) no parece posible que en medio, pudiera existir un camino como manifiesta el técnico, Sr. H., ya que el paso existente es muy estrecho difícilmente cabe una persona (...) Por tanto, si es cierto que la finca registral 7.599 linda en parte por el viento este con un camino vecinal pero este tiene un curso diferente del

marcado por el técnico el Sr. H. en su informe; este camino vecinal sigue su curso por la parte del viento norte de la parcela objeto del presente expediente y continua hacia el norte tal y como se puede observar en la ortofoto a la que hacíamos referencia y tal y como se puede observar con una simple visita al lugar; de ahí que el citado camino al que se refiere el Sr. F. B. no conste en ninguna base de datos de ningún organismo, ni en la base de datos catastrales ni en el inventario municipal de bienes del concello de Redondela».

IV

La registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas 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, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre de 2017 y 18 y 19 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente del apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de una finca registral y catastral colindante y de un camino vecinal, existiendo oposición del titular colindante fundada en un informe técnico contradictorio aportado al expediente.

2. El artículo 199 regula el procedimiento 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.

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).

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.

3. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone 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 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 informe técnico, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

5. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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).

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas o de un camino público. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la

representación gráfica del promotor como de las alegaciones del titular colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la recurrente.

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 afectar a los derechos de terceros o incluso al dominio público.

Y sin que puedan tomarse en consideración otros documentos aportados con posterioridad y que la registradora no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. art. 326 Ley Hipotecaria).

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del 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).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterado 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 17 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.