

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17633 *Resolución de 27 de noviembre 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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada.*

En el recurso interpuesto por don J. C. V. S., en nombre y representación del Arzobispado de Santiago de Compostela y de doña M. S. C. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Santiago de Compostela, don Marcelino Estévez Fernández, el día 13 de febrero de 2017, con el número 174 de protocolo, subsanada por otra ante el mismo notario otorgada el día 11 de diciembre de 2017, con el número 1.495 de protocolo, por el Arzobispado de Santiago de Compostela se procedió, previa rectificación de su superficie, a la segregación de una porción de 630 metros cuadrados de la finca registral número 13.294 del término de Boqueixón, transmitiendo la misma a doña M. S. C. C. quien, previa rectificación de la superficie de la finca de la que es titular (registral número 13.295 del término de Boqueixón), segregó de su finca una superficie de 311 metros cuadrados para ser cedidos para viales y agrega la anterior superficie de 630 metros cuadrados a su resto de finca, que quedaba con una cabida de 26.413 metros cuadrados, aportando informe de validación gráfica catastral de las fincas objeto de tales operaciones. Dicha finca constaba en el Registro con una superficie de 24.631 metros cuadrados, expresando el título que la cabida real de la finca, tras las operaciones formalizadas, era de 26.413 metros cuadrados, amparándose todo ello en licencia municipal de segregación y agregación simultánea.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento por la registradora que suscribe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes

Hechos:

1. La escritura calificada se presentó el 21 de diciembre de 2017, bajo el número 324 del Diario 134, acompañada de escritura de subsanación otorgada ante el mismo notario el día 11 de diciembre de 2017, número 1495 de su protocolo.

2. Mediante dicha escritura, El Arzobispado De Santiago de Compostela segrega de la finca de su propiedad número 134 de la zona de Concentración Parcelaria de

Santa María de Lestedo (registral 13294) una parcela de 630 metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz de 5.504 metros cuadrados, y vende la parcela segregada a M. S. C. C. que compra con carácter privativo por confesión de su esposo. En la misma escritura Doña M. S. C. C., dueña de la finca número 135 de la misma zona de Concentración Parcelaria (registral 3295), colindante con la anterior, de una superficie de 24.631 metros cuadrados, previa declaración de un exceso de cabida de 1.463 metros cuadrados, es decir, pasando a tener una superficie según medición realizada para las presentes operaciones 26.094 metros cuadrados; de la misma segrega una parcela de 311 metros cuadrados destinada a cesión para viales, quedando un resto de 25.783 metros cuadrados, a cuyo resto agrega la parcela adquirida anteriormente de 630 metros cuadrados resultando una finca de la superficie de 26.413 metros cuadrados. Todo ello al amparo de la licencia concedida por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Santiago de Compostela el 20 de octubre de 2016 modificada por otra de 21 de septiembre de 2017 que se incorporan a la escritura inicial y a la de subsanación, respectivamente. De la expresada licencia resulta que las fincas objeto del expediente están clasificadas urbanísticamente como suelo de núcleo rural-ordenanza de núcleo histórico tradicional, y ordenanza de núcleo común, y suelo rústico de especial protección agropecuaria y que la zona objeto de dicho expediente de segregación está situada urbanísticamente, en suelo de núcleo rural; ordenanza de núcleo tradicional.

2. En la misma escritura de subsanación manifiestan las partes que el informe de validación gráfica con código seguro de verificación (...) elaborado por el ingeniero técnico agrícola Don C. V. S., es el relativo a dichas operaciones y el mismo se acompaña a la escritura.

3. En base a la documentación referida, con fecha 11 de enero de 2018 se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al Folio real correspondiente a las fincas resultantes de la Segregación de la finca registral 13294 y de la finca registral 13295 y posterior agregación, con la representación gráfica georreferenciada de las mismas. Se notificó a los colindantes catastrales/ registrales: doña M. P. N. C.; doña C. B. R.; don F. C. B.; doña E. R. C.; don N. F. G.; don J. F. T.; don R. M. F. V., don E. J. F. M.; doña M. A. N. C.; doña M. J. F. M.; don M. A. F. F.; don J. C. C.; Consellería de Medio Rural; Axencia Galega de Desenvolvemento Rural; don A. F. I.; Concello de Boqueixón y don J. B. P. E. Durante el plazo contemplado para ello, se presenta con fecha 5 de febrero de 2018 escrito de alegaciones presentado por don M. A. F. F., que se incorporan al expediente, oponiéndose a la situación resultante de la modificación propuesta, por discrepancias en la extensión de la finca de su titularidad, siendo ratificadas las firmas de doña M. J. F. M., doña M. L. F. F., doña M. E. M. F. F. y del propio don M. A. F. F., por la Registradora con fecha 14 de febrero de 2018. Y, también dentro del plazo legal, Don E. J. F. M., presentó en este Registro con fecha 8 de febrero de 2018, escrito de alegaciones oponiéndose a la situación resultante de la modificación propuesta, acompañadas de informe técnico suscrito por Don F. J. B. G., Ingeniero Técnico Agrícola colegiado número (...), con fecha 7 de febrero de 2018. Dicho expediente ha sido concluido con fecha 19 de junio de 2018.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, 4 de septiembre de 2017, 10 de noviembre de 2017 y 6 de febrero de 2018, entre otras.

Como tiene señalado la DGRN:

«El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se 'inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos'. Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria,

afectando por tanto a la finca resultante una agrupación como se plantea en el presente expediente.

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 cuanto a los requisitos que debe reuniría representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que 'en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral» (RDGRN de 6 de febrero de 2018).

En este sentido, la RDGRN de 4 de septiembre de 2017 tomó especialmente en consideración que del informe de validación gráfica propuesta resultaba «que la delimitación gráfica propuesta afecta a varias parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía Catastral, pues no respeta el perímetro Catastral e incluso resulta que invade el dominio público», añadiendo que «la protección registral que la Ley otorga al dominio público 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.

Ha señalado así mismo el Centro Directivo que «la representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». En este punto debe recordarse que el punto 4 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la esta Dirección General prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificaren su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplirlos requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenirlos colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b).

Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, por este sólo hecho, la denegación de la inscripción de la

representación gráfica. Impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere del artículo 10 de la Ley Hipotecaria que, en su apartado 2 prevé el supuesto de inscripción de representación gráfica catastral y el efecto de su coordinación, y de su apartado 3, que, para el caso de representación alternativa, dispone la comunicación por el registrador a Catastro de tal circunstancia, con objeto de realizar las alteraciones procedentes. En este caso, como resulta del apartado 5 del artículo 10 citado, tratándose de representación catastral se logrará la coordinación, exigiendo, para el caso de representación alternativa del correspondiente informe de validación, sin exigir que éste sea positivo».

«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)». Incluso en la RDGN de 6 de febrero de 2018 se contempla la posible invasión de una finca que no figura inscrita.

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.

Por otra parte, 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». Concretamente, tratándose de fincas resultantes de un proceso de concentración parcelaria, la DGRN admitió la rectificación de superficie respecto de la asignada en el

título respectivo en un caso en el que había correspondencia en la superficie alfanumérica que consta en la superficie total de cultivo, siempre que no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación Catastral aportada para acreditar tal rectificación, y entendiendo que no es de aplicación el artículo 201.1- letra e) de la LH al tratarse de un supuesto en el que se aprecia «la identidad total de la finca inscrita con la parcela Catastral, por lo que se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de Concentración Parcelaria y las fincas registrales» (RDGRN de 4 de septiembre de 2017 y 10 de noviembre de 2017).

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

A este respecto, la DGRN ha señalado que «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 citada 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.» Y añade que «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» (RDGRN; 19 de febrero 2015, 21 de abril de 2016 y 6 de febrero de 2018, entre otras).

Debe recordarse, asimismo, como señaló la RDGRN de 19 de junio de 2016, 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». Y la Resolución de 5 de marzo de 2012 señaló que «la participación de los titulares de 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 concernirá no se haga a costa o en perjuicio de sus limítrofes»

En el presente caso, la representación gráfica alternativa (RGA) aportada plantea dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y las fincas inscritas objeto de segregación y agregación, según la descripción literaria que resulta del Registro y de su representación en los planos de Concentración Parcelaria que obran en el mismo, e impide su correcta diferenciación con las fincas colindantes, fundadas en la rectificación de la superficie de la finca número 135 (registral 13.295) y en la posible existencia de conflicto en la delimitación de la finca resultante de agregación que se pretende inscribir y la colindante por el Norte (finca número 696 de la zona de Concentración Parcelaria de Santa María de Lestedo, Municipio de Boqueixón, registral número 20.135, con referencia catastral 5012D516006960000US), así como con la colindante por el Este

situada en zona excluida (referencia catastral 15012A506050670000WR), con posible invasión de las mismas, así como en una posible invasión del dominio público; según resulta de la documentación que obra en el expediente y, concretamente, de las siguientes circunstancias:

1. Se declara un exceso de cabida de 1.463 metros cuadrados respecto de la que consta inscrita en la finca número 135 procedente de Concentración Parcelaria que, además, constituye un resto de finca matriz tras una segregación, tal y como resulta de su inscripción segunda en la que quedó concretada la superficie de la misma.

2. Se plantea oposición por parte del colindante Catastral y registral por el Norte (finca número 696 de la zona de Concentración Parcelaria) y por parte del colindante Catastral por el Este (parcela 5067) según resulta de los escritos de alegación respectivos a los que me remito, de los cuales cabe destacar especialmente lo siguiente:

a) En la alegación presentada por los Señores F. F. y F. M., que la extensión de la finca número 696, conforme al título expedido por la Concentración Parcelaria, de 3.780 metros cuadrados con la que también constaba en el Catastro (según consulta unida al escrito de alegación fechada el 7/12/2011) se redujo a 3.508 metros cuadrados (según consulta unida al escrito de alegaciones fechado el 4/02/2018), según dicen, desconociendo la causa de dicha pérdida de metros «a nivel burocrático pues en realidad la finca tiene los mismos metros» que le asignó la Concentración. En relación con esta alegación hay que señalar que la RGA cuya inscripción se solicita le asigna una cabida de 3.522 metros cuadrados, es decir, mayor cabida que la que consta actualmente en el Catastro; no obstante, se toma en consideración la alegación dadas las circunstancias concurrentes, es decir, el hecho de que sigue siendo considerablemente inferior a la asignada por la Concentración al mismo tiempo que se da mayor cabida a la número 135 colindante; que se produce en dicha RGA una alteración de la línea poligonal de delimitación entre ambas fincas, como se determinará más adelante y que la existencia de alteraciones previas en la superficie catastral de la finca de los opositores sin obedecer a modificaciones físicas y sin intervención de sus titulares, pone de relieve una clara indefinición en sus límites.

b) El colindante por el Este (parcela 5067) alega que en la franja Noroeste de su finca mantiene litigio con los herederos de Don A. C. D. en cuanto al deslinde de sus respectivas fincas en base a lo que argumenta en dicha alegación, concluyendo que da por correcta la superficie catastral de 2.955 metros cuadrados y que de admitirse la modificación propuesta se produciría un déficit de superficie en su finca de 276 metros cuadrados. Todo lo cual apoya en un informe técnico que afirma que tras comprobar que «las coordenadas UTM georreferenciadas del perímetro que presenta el informe de Validación propuesto son discordantes desde el punto número 7 al 29, ambas inclusive, con las que identifica el plano catastral el perímetro de la finca del opositor, según el ensamblaje de ambos planos que el perito efectúa, y concluye que en la zona donde exista muro (puntos 20 a 19 que no lindan con las fincas objeto de operaciones) está correcta la delimitación catastral; en la zona donde no existe muro existe discrepancia en la línea de delimitación, pero en ningún caso será la que señala la propuesta de modificación, dado que, invade la zanja de cimentación de la propia vivienda y del cubierto, la antigüedad de la vivienda con ventanas abiertas a su fachada posterior y la construcción reciente de un cubierto que no respetaría la distancia legal de tres metros. Todo lo cual representa el técnico en el «plano de montaje por coordenadas de la inscripción pretendida sobre el General del catastro» en el que se observa que la RGA propuesta por los promoventes para la inscripción de la finca resultante de la agregación, se solapa con la parcela catastral 5067 en su colindancia con la finca 001, de manera que dicha RGA incluye parte del terreno de la parcela catastral colindante 5067.

3. Efectuada mediante la aplicación informática auxiliar -Geobase- la superposición de las coordenadas de la RGA de la finca resultante de agregación cuya inscripción se solicita, sobre la base gráfica catastral de las fincas afectadas, se observa lo siguiente: a) La supresión del

camino (parcela catastral 15012A506090490000WI) en el tramo que discurre entre las parcelas catastrales 000900100NH43G0000IH y 15012A506001340000WB, con posible invasión del dominio público, b) Que la RGA de la finca resultante de agregación, previo incremento de la cabida de la finca 135 de concentración, que se pretende inscribir, incluye parte del terreno que, según la certificación descriptiva y gráfica de la finca con referencia 15012A506050670000WR (parcela 5067) forma parte de esta última, de manera que dicha RGA invade parte del suelo existente entre la vivienda enclavada en la parcela 5067 (parcela 004) y la línea que delimita esta última por el Oeste según su certificación Catastral descriptiva y gráfica, cuya superficie se reduce en 207 metros cuadrados. También del cotejo con el plano de la Concentración Parcelaria de la zona resulta una modificación evidente de la línea divisoria entre ambas fincas, c) Que la RGA propuesta por los promoventes altera la línea poligonal de delimitación de las fincas afectadas respecto de la cartografía catastral, no solo en la colindancia con la parcela 5067, sino también con otras como la 132,133, 696 (en este caso, junto con reducción de su cabida como se ha dicho), 693, 142, 141, 523, 524 y 512.

En consecuencia, siendo dicho defecto de carácter subsanable, se suspende la inscripción solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...).

Santiago, a diez de julio de dos mil dieciocho.–La registradora, Fdo. doña María del Pilar Rodríguez Bugallo. Registradora de la Propiedad de Santiago Número Uno (firma ilegible).»

III

Contra la anterior calificación, don J. C. V. S., en nombre y representación del Arzobispado de Santiago de Compostela y de doña M. S. C. C., interpuso recurso el día 27 agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. En fecha 21/12/2017 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Santiago de Compostela, escritura de Segregación, Cesión, Compraventa y Agregación sobre las fincas registrales 12.394 y 12.395 del Registro de la Propiedad N.º 1 de Santiago de Compostela, autorizada por el Notario de Santiago D. Marcelino Estévez Fernández, con fecha 13/02/2017, número 174 de su protocolo, complementada con otra Escritura de Subsanción y Aclaratoria autorizada por el mismo notario con fecha 11/12/2017, número 1.495 de su protocolo.

Las operaciones de segregación y agregación descritas en la citada escritura fue autorizada por el notario con uso a la licencia de segregación que le fue conferida por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Boqueixón de fecha 20/10/2016, sustituida por otra posterior según se aclaraba en la Escritura de Subsanción y Aclaratoria autorizada por el mismo notario con fecha 11/12/2017, número 1.495 de su protocolo.

Dicha licencia de segregación y agregación fue conferida, según exige las ordenanzas municipales, de acuerdo al proyecto realizado por técnico competente, en el cual se aclaraba que se había realizado un levantamiento topográfico previo de las fincas originarias. El resultado de la licencia ha sido plasmado posteriormente en la RGA (Informe de Validación Gráfica) presentada con la solicitud de inscripción y elaborado por el mismo técnico (el que aquí suscribe), y cuyo código CSV figura incorporado en las escrituras que se pretenden inscribir.

Cabe destacar que para este tipo de licencias de segregación o parcelación, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en su artículo 355.2, apartado d) establece:

2. La solicitud de licencia de parcelación deberá adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá:

d) Plano parcelario de la finca mencionada, a escala idónea y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.

En el caso que nos ocupa, para obtener una licencia municipal fue necesario obtener una base cartográfica mediante un levantamiento topográfico georreferenciado previo, dado que:

– No fue usada la cartografía catastral porque esta presentaba errores de magnitud, no correspondiéndose la delimitación catastral con la realidad física del inmueble. Tanto es así que, en cuanto a la finca registral 12.395 (Finca 135 del Plano de Concentración con referencia catastral 000900100NH43G00010J y 000900100NH43G00010J), ésta presenta una superficie catastral de 28.994 m² frente a la superficie registral de 24.631 m² (desfase de 4.363 m² traducidos en un 17,7%), incluyendo en su superficie una porción de terreno excluida de concentración de unos 4.000 m².

– En cuanto a la cartografía de Concentración Parcelaria no fue usada dado que no está georreferenciada.

Conviene aclarar pues, que la inscripción que se pretende responde a un proyecto técnico previo, que refleja la realidad física de las parcelas, apoyado en un levantamiento topográfico inicial georreferenciado, de cuyo resultado se obtiene un exceso de cabida en la finca registral 12.395 de 1.463 m² (5,93% de exceso sobre la superficie registral).

Segundo. Dicho documento notarial presentado fue objeto de calificación negativa, fundamentada esta por parte del Sra. Registradora en que la representación gráfica alternativa (RGA) plantea dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y las fincas inscritas objeto de segregación y agregación, según la descripción literaria que resulta del Registro y de su representación en los planos de Concentración Parcelaria que obran en el mismo, e impide su correcta diferenciación con las fincas colindantes, fundadas en la rectificación de la superficie de 1afinca número 135 y en la posible existencia de conflicto en la delimitación de la finca resultante de agregación que se pretende inscribir y la colindante por el norte (finca 696-registral n.º 20.135-ref. catastral 15012D516006960000US), así como con la colindante por el Este situada en zona excluida (ref. catastral 15012A506050670000WR), con posible invasión de las mismas, así como en una posible invasión del dominio público.

Se interpone el presente recurso frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, toda vez que, de acuerdo con la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la DGRN y de la Dirección General del Catastro y de los Registros de la Propiedad, la escritura objeto de inscripción contiene todos los requisitos exigidos de acuerdo con la doctrina de la Dirección General para que pueda acceder al registro.

Tercero. En defensa de nuestra postura, cabe analizar y discutir punto por punto las circunstancias en base a las cuales la Sra. Registradora fundamenta su calificación negativa. Son las siguientes:

1) El exceso de cabida de 1.463 m² de la finca 135 procedente de Concentración Parcelaria.

Que se declare un exceso de cabida (en este caso inferior al 10%) no puede ser una circunstancia que motive una calificación negativa por parte de la Sra. Registradora, cuando la propia Ley Hipotecaria contempla en su artículo 199 los mecanismos necesarios para llevar a cabo este tipo de operaciones.

2) Se plantea oposición por parte del colindante por el norte (finca número 696 de la Zona de concentración parcelaria) y del colindante por el este de la parcela catastral 5.067.

a) Alegación presentada por los Sres. F. F. y F. M. (finca número 696 de la Zona de concentración parcelaria).

Entendemos que en este caso la existencia de dudas en la identidad de la finca por parte de la Sra. Registradora, no está justificada, dado que la representación gráfica de la finca agrupada no coincide 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, y no supera el 10% de la cabida inscrita.

Resulta imprescindible aclarar que el linde común entra la finca que esta parte pretende inscribir (finca 135) y la finca 696 de los alegantes se encuentra perfectamente delimitado en el terreno por un cierre consolidado en el tiempo de unos tres metros de altura, cuyos vértices se reflejan en las coordenadas de la RGA aportada. Es decir, sobre el terreno no existe ninguna duda ni conflicto sobre el linde común de las dos propiedades.

También es necesario aclarar que los alegantes se limitan manifestar que con la RGA que esta parte pretende inscribir, su parcela sufriría una merma de superficie catastral, pero estos no aportan coordenadas del linde común para que se pueda hacer una comparativa con la RGA presentada por esta parte, ni tampoco aporta una medición real de su finca (topográfico superpuesto con catastro o informe de validación gráfica), que permitan establecer si la merma de superficie catastral sufrida pueda deberse al solape con otras parcelas catastrales colindantes.

La alegación se fundamenta en conjeturas y suposiciones, cuestionando los métodos de medición de esta parte, incluso llegando a manifestar que la medición no se ha realizado de forma profesional o que el resultado se obtuvo mediante Sigpac, algo totalmente incierto y corroborado como ya se ha expuesto anteriormente.

Entendemos que esta alegación nace del desconocimiento del procedimiento por parte de los alegantes, algo que podría haberles aclarado la Sra. Registradora tal y como piden en su escrito de alegaciones. En la alegación manifiestan que se les aclare porque su finca quedaría catastrada con una merma de superficie catastral de 272 m² (7,20 %), pero en ningún momento mencionan que hayan realizado operación topográfica alguna para comprobar las coordenadas reales del linde entre ambas fincas.

Resulta evidente que cuando se solicita inscripción con una RGA, ésta tiene como finalidad aportar al registro una representación cartográfica real del inmueble, y que ésta sustituya a la descriptiva y gráfica del catastro, y ello lleva implícito una modificación en la cartografía de las parcelas catastrales colindantes, con merma o exceso de superficie en las mismas según el caso. Pues bien, ello no puede ser motivo de calificación negativa en nuestro caso, en el cual el colindante sufre una merma en su superficie catastral, dado que la alegación no aporta pruebas fundadas que puedan hacer una comparación objetiva con el RGA que se pretende inscribir.

Reiterándonos en lo expuesto, esta parte entiende que tendría que ser un requisito indispensable que el registrador exija al alegante que le aporte un levantamiento topográfico georreferenciado o bien un Informe de Validación Gráfica que refleje la realidad de su parcela, o al menos del linde que se discute, de forma que esta pueda hacer una comparativa de las coordenadas obtenidas con el RGA se pretende registrar.

b) Alegación presentada por el colindante por el este (parcela catastral 5.067 D. E. J. F. M.

Cabe mencionar que la parcela de los alegantes (5.067) no figura inscrita, desconociendo esta parte los documentos aportados en los que el oponente basa su derecho, ya que el Sra. Registradora no los enumera ni los cita en su calificación por lo que el recurrente no dispone de datos que acrediten la superficie documental de la parcela ni tampoco su interés legítimo. Tampoco menciona la registradora en su calificación que aporten coordenadas reales del linde común para que se pueda hacer una comparativa con la RGA presentada por esta parte, o una medición real de su finca (topográfico superpuesto con catastro o informe de validación gráfica), que permitan

establecer si la merma de superficie catastral sufrida pueda deberse al solape con otras parcelas catastrales colindantes.

Debe recordarse así mismo, como señaló la RDGRN de 19 de junio de 2016, 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 el Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial»

En este caso entendemos que no existe riesgo de doble inmatriculación dado que la finca colindante no está inscrita, y por tanto no puede llevar al registro situación litigiosa alguna.

Resulta imprescindible aclarar también que el linde común entre la que esta parte pretende inscribir (finca 135) y la parcela 5067 del alegante separan una zona concentrada de una zona excluida, cuyo límite está perfectamente definido por las edificaciones existentes (casa, alpendre y muro). Así se reconoce en la propia alegación, cuando se describe los lindes de su finca, cuya descripción «se supone» que ha transcrito de su título de propiedad:

«Linda: (...); al Oeste: en parte una faja de terreno de cuatro palmos de ancho que queda en la parte exterior de la casa v alpendres de esta pertenencia y después terreno de los herederos de A. C. D., y en parte muro de hormigón que cierra y sostiene esta finca y después de P. N. C. y otra.»

Es evidente, que según la descripción que realiza, que por su linde oeste no existe terreno de su propiedad más allá de las paredes de sus edificaciones, dado que linda por este viento con faja de terreno pegada a la cara exterior de las edificaciones.

Resulta incomprensible que en la misma alegación se manifieste posteriormente, y en contradicción a lo expuesto, que la parte posterior de su vivienda (linde oeste) existe una línea de ribazo que es la que separa de la propiedad colindante (entre los puntos 20 al 10 correlativos del plano de su informe), y dando así por buena la delimitación del catastro, cuando esta línea se separa de la pared de las edificaciones más de 5 metros.

Parece que la alegación presentada por el colindante tiene por objeto forzar algún tipo de negociación para obtener rendimiento o compensación, ajena por completo a la finalidad de este procedimiento de tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes.

Con respecto al informe pericial en el que se apoya la alegación, redactado por el técnico D. F. B. G., cabe destacar que su objeto era únicamente el de informar sobre la diferencia existente entre la cartografía catastral y la modificación que se propone (RGA). En su contenido explica que se limita a descargar las coordenadas del catastro y superponerlas con la RGA que se pretende inscribir, lo mismo que hace el Sra. Registradora con el programa Geobase, pero en ningún caso hace un levantamiento topográfico sobre el terreno con obtención de coordenadas, que permitan comparar con el RGA que se pretende inscribir, o que aporte un dato fundamental, la superficie real de su parcela. En el apartado de conclusiones se limita a informar que la línea de delimitación propuesta por esta parte no es correcta por las siguientes consideraciones:

- 1) Invade la zanja de cimentación de la propia vivienda y cubierto.
- 2) La antigüedad de la vivienda, con ventanas abiertas en su fachada posterior.
- 3) La construcción reciente del cubierto adosado a la fachada Norte de la casa sería impensable, toda vez que no respetaría la distancia de tres metros a la linde, que exige la Ley del suelo de Galicia y la Normativa Urbanística municipal para la construcción de un reciente cubierto dedicado a almacén agrícola.
- 4) Si la superficie del Plano actual Catastral que abarca el perímetro de la finca n.º 5067 es deficitaria 69 m² respecto al documento que da Título a la finca, este déficit se

agravaría en caso de la modificación propuesta por ese Registro de la Propiedad, dado que la superficie de la finca pasaría a ser deficitaria en 276 m².

Considera esta parte que la Sra. Registradora no debería haber tenido en cuenta ninguna de estas circunstancias a la hora de emitir una calificación negativa, dado que no aclaran cual es el límite real entre las dos fincas. Entendemos pues que no están justificadas ni fundamentadas en criterios objetivos y razonados, por las siguientes razones:

– Se trata de edificaciones de piedra muy antiguas en las que no existe zanja de cimentación.

– Que tenga hacia ese linde no es prueba suficiente para concluir que existe terreno propio más allá de la pared, y más tratándose de servidumbres de tanta antigüedad (y que además que estas pueden ser consentidas por el lindante).

– No es verdad que exista un cubierto de reciente construcción adosado a la vivienda por el norte, sino que ese cubierto es de piedra y con una antigüedad similar a la de la vivienda, circunstancia que se puede constatar en los fotogramas de distintas épocas de la fototeca digital del CNIG. En estos fotogramas se comprueba que el cubierto mencionado ya aparece reflejado en el vuelo americano (1956-57). Por otra parte cabe mencionar que no consta en la calificación negativa que el alegante haya aportado licencia municipal alguna sobre la construcción referida que acredite lo expuesto.

– Sí es cierto que con el RGA que se pretende inscribir la superficie catastral 5.067 se vería reducida en 276 m², pero ello no quiere decir que el linde que se discute esté mal definido. Cabe destacar que el técnico no ha medido la finca del alegante para saber su superficie real.

Reiterándonos en lo ya expuesto, esta parte entiende que tendría que ser un requisito indispensable que el registrador exija al alegante que le aporte un levantamiento topográfico georreferenciado o bien un Informe de Validación Gráfica que refleje la realidad de su parcela, o al menos del linde que se discute, de forma que esta pueda hacer una comparativa de las coordenadas obtenidas con el RGA se pretende registrar.

3) Efectuada mediante la aplicación informática auxiliar Geobase, la superposición del RGA sobre la base cartográfica, la Sra. Registradora observa lo siguiente:

a) La supresión del camino con posible invasión del dominio público (parcela catastral 15012A506090490000WI) en el tramo que discurre entre las parcelas catastrales 000900100NH43G0000IH y 15012A506001340000WB, con posible invasión del dominio público.

Resulta inverosímil que la Sra. Registradora considere que pueda existir una invasión del camino público al suprimir la referencia catastral 15012A506090610000WH, cuando el camino que menciona no aparece reflejado en el plano de concentración parcelaría ni en los descripción del título, es decir, no existe. Que aparezca reflejado en el catastro se debe claramente a un error cartográfico.

Tampoco ha tenido en cuenta la Sra. Registradora cuando contempla posible invasión de dominio público que la RGA que se pretende inscribir nace del resultado de una licencia municipal de segregación y agregación, para cuya obtención es necesario la supervisión y el informe técnico municipal favorable. Quiere decir ello que de haber existido invasión alguna de vial público, el ayuntamiento no hubiese otorgado dicha licencia.

Por otra parte, cabe mencionar, el registro ha realizado las comunicaciones pertinentes al titular catastral del vial con referencia 15012A506090610000WH (en este caso el Ayuntamiento de Boqueixón) y no ha habido alegación alguna.

Es por lo que considero que esta circunstancia no puede generar duda alguna a la Sra. Registradora.

b) Que la RGA de la finca resultante de agregación, incluye parte del terreno que, según la certificación descriptiva y gráfica de la finca con referencia 15012A506050670000WR, de manera que dicha RGA invade parte del suelo existente entre la vivienda enclavada en dicha parcela y la línea que delimita esta última por el oeste según el catastro. También del cotejo con el plano de la Concentración Parcelaria de la zona resulta una modificación evidente de la línea divisoria entre ambas fincas.

Resulta incomprensible que la Sra. Registradora tenga esta circunstancia en consideración, dado que, como ya se explicó anteriormente, el propio alegante (parcela 5.067) describe los lindes de su finca (supuestamente transcritos de la escritura de propiedad) de la siguiente forma:

«Linda: (...); al Oeste: en parte una faja de terreno de cuatro palmos de ancho que queda en la parte exterior de la casa v alpendres de esta pertenencia y después terreno de los herederos de A. C. D., y en parte muro de hormigón que cierra y sostiene esta finca y después de P. N. C. y otra.»

Como ya se expuso anteriormente, es evidente, y así lo reconoce inicialmente el alegante, que según la descripción que realiza, en su linde oeste no existe terreno de su propiedad más allá de las paredes de sus edificaciones.

Menciona la Sra. Registradora que del cotejo con el plano de la Concentración Parcelaria de la zona resulta una modificación evidente de la línea divisoria entre ambas fincas. Consideramos que lo que se pretende con el RGA es plasmar la realidad, y que al contrario de lo que la Sra. Registradora observa, el resultado obtenido es una línea que se asemeja mucho más al plano de concentración que lo que lo hace el actual catastro, el cual presenta múltiples quiebros que nada tienen que ver con la delimitación reflejada en el plano de concentración.

c) Que la RGA propuesta altera la línea poligonal de delimitación de las fincas afectadas respecto de la cartografía catastral, no solo en la parcela 5.067, sino también con otras como la 132, 133, 696, 693, 142, 141, 523, 524 y 512.

Reiterándonos en lo ya expresado, cuando se solicita inscripción con una RGA, ésta tiene como finalidad aportar al registro una representación cartográfica real del inmueble, y que ésta sustituya a la descriptiva y gráfica del catastro, y ello lleva implícito una modificación en la cartografía de las parcelas catastrales colindantes, con merma o exceso de superficie en las mismas según el caso.

Pues bien, esta parte entiende que esta circunstancia no puede ser motivo de calificación negativa por parte de la Sra. Registradora, y más teniendo en cuenta que el registro ha realizado las comunicaciones pertinentes a los titulares catastrales y registrales de estas fincas, y estos no han mostrado oposición alguna a lo que se pretende, salvo en el caso de la finca 696 que ya se discutido anteriormente.

Cuarto. En defensa de nuestra postura podemos citar varias resoluciones y leyes:

Resoluciones DGRN de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 ha establecido que «... por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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.

Entendemos que la Sra. Registradora no ha motivado ni justificado suficientemente la denegación de la inscripción, basándose en criterios objetivos y razonados, dado que en virtud del citado art. 191.1 (sic) la mera oposición, no determina la denegación de la inscripción. Además, en la calificación de la Sra. Registradora se omite cualquier valoración al respecto sobre si la oposición está o no debidamente fundada y en base a qué criterios, a fin de evitar la discrecionalidad.

Como señala la Resolución DGRN de 12 de febrero de 2016, "es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación de la Sra. Registradora sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa

vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Sr. Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Sr. Registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso".

También ha mantenido esta Dirección General (vid, la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que "no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma".

El TS entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado -interesado en la inscripción- puede conocer si el órgano administrativo -Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles- sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Ss TS 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Ss. TS de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la STC n.5 36/1982, de 16 de junio).

Establece el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria que "El Sr. Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Sr. 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales..."

Es doctrina reiterada de la DGRN que «siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Sr. 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, la finca que se pretende inscribir, no coincide con otra base gráfica inscrita, ni con el dominio público, y en una las oposiciones (D. E. J. F. M.) no ha sido realizada por un titular registral, y la mera oposición de quien no es titular registral ha conllevado de forma automática a la denegación de la inscripción.

Por tanto, habida cuenta que la negativa de la Sra. Registradora a la calificación está asentada en unas consideraciones que entendemos que no están fundamentadas con

critérios objetivos y razonados, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción.»

IV

La registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 15 de marzo, 12, 21 y 22 de abril de 2016, 8 de junio, 7 y 8 de julio, 2 de septiembre, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 13 de julio, 7, 13 y 29 de septiembre y 10, 25 y 26 de octubre de 2017 y 10 y 24 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de segregación y posterior agregación a otra de la anterior segregada y su correspondiente representación gráfica, que es alternativa a la catastral. La registradora, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción a la vista de las alegaciones formuladas por dos colindantes catastrales de las que se desprende una posible invasión parcial de las fincas colindantes por el norte y este, así como una posible invasión del dominio público, y por el hecho de que la finca objeto de tales operaciones procede de concentración parcelaria y es el resto tras una segregación, evidenciando a su juicio que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta.

El recurrente alega, en síntesis, que las dudas de identidad manifestadas por la registradora en su calificación no están suficientemente motivadas ni justificadas; que en las alegaciones presentadas por los colindantes no se aportan coordenadas del lindero común para poder hacer una comparación con la representación gráfica alternativa aportada, ni tampoco un levantamiento topográfico de la total finca de los colindantes, entendiéndose la parte recurrente que esta aportación es preceptiva y debe acompañar en todo caso a las alegaciones que se formulen en el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; que el colindante propietario de la parcela 5.067 carece de legitimación para formular alegaciones en el curso del procedimiento; que la existencia de una barrera física que delimita ambas propiedades y que el informe técnico que acompaña a las alegaciones se limita a contrastar la representación gráfica alternativa resultante de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias documentadas y la cartografía catastral. En cuanto a la posible invasión del dominio público –concretamente, un camino– considera el recurrente que no se produce, negando existencia de camino público alguno, debiéndose tratar de un error en la cartografía catastral, dándose la circunstancia de que, además, el Ayuntamiento ha concedido licencia para las operaciones documentadas y ha sido notificado en el curso del procedimiento sin que éste haya formulado alegación; y que si otras parcelas catastrales quedan afectadas por la segregación y agregación formalizadas, sus titulares no han formulado oposición.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 13.295 (parcela 135 de la Zona de Concentración Parcelaria de Santa María de Lestedo) del término de Boqueixón tiene una cabida inscrita de 24.631 metros cuadrados.

– En el título se afirma que a la finca registral le corresponden las referencias catastrales 000900100NH43G0000IH y 000900100NH43G0001OJ.

- Según el título e informe de validación gráfica catastral, la superficie real de la finca es de 26.094 metros cuadrados.
- Tras la segregación efectuada, consistente en una finca con una cabida de 311 metros cuadrados, la finca resto queda con una cabida, según el título, de 25.783 metros cuadrados.
- A esta finca resto se le agrega una finca, procedente de segregación de la registral 13.294, con una cabida de 630 metros cuadrados.
- La superficie final de la finca, una vez formalizadas las operaciones de segregación y agregación documentadas, es de 26.413 metros cuadrados, según el título.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

3. En cuanto al procedimiento y conjunto de tramites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199

supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. En consecuencia, expuesto el carácter preceptivo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de segregación y agregación y la necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria cuando la representación gráfica aportada no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, es preciso entrar a valorar si la oposición de un colindante catastral, alegando una posible invasión parcial de su parcela, es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

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).

En el presente supuesto, dado que se trata de una representación gráfica alternativa y el procedimiento es el contemplado en el apartado 2 del artículo 199, las dudas de identidad podrán referirse, además, a las parcelas catastrales colindantes, incluso no inscritas, ya que el precepto contempla la intervención de los titulares catastrales de las mismas, dada la alteración de la cartografía catastral que conlleva este procedimiento.

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.

5. 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».

No obstante, 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.

6. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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 supuesto de este expediente, el problema estriba en que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dos de los titulares colindantes formularon oposición. El apartado 2 del citado artículo 199 señala que: «(...) Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga» más adelante dispone que el Registrador a la vista de las alegaciones efectuadas, «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».

Conforme a lo anterior, la oposición planteada debe suscitar una duda razonable en el registrador sobre la identidad de la finca registral respecto a la representación gráfica que pretende atribuírsele.

Es preciso analizar las alegaciones presentadas a fin de determinar si el contenido de las mismas justifica la denegación de la inscripción. En concreto, respecto de las alegaciones formuladas por el titular de la parcela 696 (registral 20.135 del término de Boqueixón), de las mismas resulta que de una superficie original de 3.780 metros cuadrados, tras consulta catastral descriptiva y gráfica realizada con posterioridad al otorgamiento del título presentado a inscripción, la parcela pasa a tener una superficie de 3.508 metros cuadrados, resultando que con la representación gráfica alternativa y la modificación en el parcelario catastral que lleva aneja, la superficie de la misma pasa a ser de 3.522 metros cuadrados. Estas modificaciones operadas en la cartografía catastral no pueden servir de base, sin otros elementos probatorios, a una denegación de la representación gráfica alternativa pretendida. Como ya ha puesto de manifiesto reiteradamente este Centro Directivo, 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.

Ahora bien, la registradora pone de manifiesto en su calificación otras circunstancias que fundamentan las dudas como es la procedencia de las fincas de un procedimiento de concentración parcelaria y la alteración de la perimetría de las fincas resultante del plano de concentración. En este punto debe recordarse la doctrina de esta Dirección General que admite la rectificación descriptiva de una finca de reemplazo cuando, no existe duda alguna de identidad de la finca. Sin embargo en el presente caso, al tratarse de una representación gráfica alternativa, y a diferencia de otros supuestos resueltos anteriormente por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 y 21 de noviembre de 2017), no existe identidad de la finca inscrita con la parcela catastral, por lo que no se respeta la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017). Además de que la consideración a la perimetría y medición resultante de los planos de concentración, según se expresa en la calificación, justifican sobradamente las dudas de la registradora.

En cuanto se refiere a las alegaciones formuladas por los propietarios de la parcela 5.067, además, su oposición está sustentada por un informe técnico del que resulta que no es pacífica la línea de delimitación de las dos propiedades, identificando los pares de coordenadas afectados.

Todo ello determina que surja una duda más que razonable en la registradora que conducen a una calificación negativa de la pretensión de inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta, debidamente justificada y argumentada.

7. En cuanto a la posible invasión del dominio público que se pone de manifiesto en la nota de calificación y la alegación formulada por el recurrente de inexistencia de camino alguno, como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o la más reciente de 4 de septiembre de 2017, la protección que la Ley otorga al dominio público 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.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el

artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2017).

Ahora bien, de la nota de calificación resulta que durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron notificados el Concello de Boqueixón, la Consellería de Medio Rural y la Axencia Galega de Desenvolvemento Rural. Es evidente que la Administración ha sido notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento y formular las alegaciones que hubiera tenido por conveniente, sin que ésta se haya pronunciado de un modo negativo a la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada, habiendo concedido expresamente licencia de segregación y agregación simultánea recogiendo las nuevas superficies consignadas en el título, por lo que las dudas de la registradora en este punto no deben tomarse en consideración. Lo mismo debe entenderse en cuanto al resto de parcelas afectadas por la representación gráfica alternativa según resulta del informe de validación gráfica catastral, por lo que ello no constituye obstáculo para la inscripción de la representación gráfica propuesta ni puede servir de base para fundamentar las dudas de la registradora la ausencia de oposición de los eventuales colindantes perjudicados.

8. Y en cuanto a la exigencia, con carácter preceptivo o, al menos conveniente, de que todas las alegaciones vengan acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, esta Dirección General ya ha puesto de relieve la conveniencia de que las mismas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2017. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba -que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas.

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, 27 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.