

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13609 *Resolución de 24 de julio de 2019, 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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don M. C. M., en nombre y representación, «Elvinder Alfa, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de noviembre de 2018 ante el notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, con el número 4.845 de protocolo, la mercantil «Elvinder Alfa, S.L.», titular de las fincas registrales números 3.106, 3.337 y 3.338 del término de Miraflores de la Sierra, rectificó su descripción y agrupó dichas fincas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del documento cuyos datos identificativos ya se han hecho por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo N.º Previo examen del citado documento y sus complementarios, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente, lo que se considera subsanable:

Hechos.

Según la mencionada escritura de agrupación, las fincas registrales números 3.106, 3.337 y 3.338 de Miraflores de la Sierra, fincas que son colindantes entre sí según el título, han sido agrupadas, formando una nueva, que se constituye como finca independiente. La agrupación se basa en informe de validación técnica que se dirá. Las indicadas fincas tienen actualmente y en el Registro, antes de agruparse, las siguientes descripciones:

1) Finca registral n.º 3.106 de Miraflores de la Sierra

CRU/idufir: 28078000196289.–

Referencia Catastral en Registro: 4679210VL3147N0001ZM, y según el título: 4679206VL3147N0001SM

Superficie registral: 1.796 m2, y según el título: 2.148 m2 Ubicación actual según título: (...).–

Descripción: "...Urbana.–Huerta en término de Miraflores de la Sierra –Madrid–, llamada (...), al sitio (...), con árboles frutales y regadío, y con una superficie de mil setecientos noventa y seis metros cuadrados, según resulta de la inscripción 11.^a- Linda: al Norte, Doña A. G., Señor C., Doña E. C. M. y Doña M. M. G., actualmente en estos dos últimos, Don F. A. L., Don R. A. A., Don M. Z. R. y Don L. V. B.; Sur, E. R. G., hoy

también Don F. A. L., Don R. A. A., Don M. Z. R. y Don L. V. B., herederos de Don B. M., (...) y otros; Este, calleja de acceso; y Oeste, sucesores de Don A. R.—Es la parcela 79 del polígono 6.—...”

2) Finca registral n.º 3.337 de Miraflores de la Sierra

CRU/idufir: 28078000198597.—

Referencia Catastral en Registro: 4679207VL3147N0001ZM, y según el título: 4679207VL3147N0001ZM

Superficie registral: 2.657 m2, y según título: 2.370 m2 Ubicación actual según título: (...)

Descripción: “...Urbana.—Huerta murada de pared sencilla, en término de Miraflores de la Sierra —Madrid—, al sitio (...), con árboles frutales y riego por la cacera pública, de haber dos mil quinientos sesenta y un metros cuadrados, según resulta de la inscripción 11.ª- Linda: al Norte, con la huerta de Doña C. G.; Este, otra de Doña P. M.; Sur, otra de Don V. E.; y al Oeste, tierra abierta.—Es la parcela 73 del polígono 6.—...”

3) Finca registral n.º 3.338 de Miraflores de la Sierra

CRU/idufir: 28078000198603.—

Referencia Catastral en Registro: 4679206VL3147N0001SM, y según el título: 4679219VL3147N0002AQ

Superficie registral: 1.796 m2, y según el título: 1.716 m2 Ubicación actual según título: (...)

Descripción: “... Urbana.—Huerta en término de Miraflores de la Sierra —Madrid—, al sitio (...), con árboles frutales y riego por la cacera pública, de haber mil setecientos noventa y seis metros cuadrados, según resulta de la inscripción 10.ª- Linda: al Norte, con la de sucesores de Doña G. P., luego de Doña J. P. y actualmente de Don J. L. G.; Este, la de sucesores de Don F. C., luego de Doña A. P. y actualmente de Doña C. G. F.; Sur, la de los de Don A. R., luego de Doña M. H. y actualmente de Doña C. G. J.; y Oeste, la de los de E. A. V., luego M. G. y actualmente Figan, S.A.—Es las parcelas 65 y 66 del polígono 6.—...”

La finca resultante de la agrupación, según el título, tiene las siguientes características:

Finca agrupada Titularidad: Elvinder Alfa SL.—

Descripción: “...Urbana.—Parcela de terreno, sita en el término municipal de Miraflores de la Sierra —Madrid—, al sitio (...), señalada con el número (...) y número (...), con una superficie de seis mil doscientos treinta y cuatro metros.—Linda: Norte, con inmuebles en (...), con referencias catastrales 4679220VL3147N0001GM, 4679224VL3147N0001TM y 4679221VL3147N0001QM, respectivamente, y en calle (...), con referencias catastrales 4679222VL3147N0001PM y 4679223VL3147N0001LM, respectivamente; Sur, con calle de su situación, con inmuebles en calle (...), con referencias catastrales 4679209VL3147N0001HM y 4679208VL3147N0001UM, respectivamente, en (...), con referencia catastral 4679218VL3147N0001QM, y en calle (...), con referencias catastrales 4679210VL3147N0001ZM y 4679225VL3147N0001FM, respectivamente; Este, con calle de su situación, y con inmuebles en (...), y en calle (...), cuyas referencias catastrales ya han sido citadas; y Oeste, con inmuebles en (...), y en calle (...), cuyas referencias catastrales también han sido citadas, y en calle (...), con referencia catastral 4679205VL3147N0001EM.—...”

Se hace constar que las referencias [sic] catastrales citadas en los linderos de la finca agrupada han sido añadidas por el Registro, previa obtención de la sede electrónica del catastro, y con la intención de evitar [sic] clarificar las notificaciones que recibirían los colindantes según el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que se dirá seguidamente.

Como se ha hecho constar anteriormente en cada finca, las descripciones de las fincas en el Registro difieren en gran medida en las descripciones que resultan del título de las certificaciones catastrales aportadas, hasta tal punto que no se puede asegurar con certeza que se trate de las mismas fincas, máxime cuando las referencias catastrales incorporadas a los historiales registrales de las fincas no coinciden con las que se asignan en el título, y las superficies de las fincas son sensiblemente distintas en el catastro y en el Registro, por tanto existen dudas fundadas sobre la identidad de las fincas agrupadas. Además, para mayor abultamiento [sic], en las descripciones registrales las fincas aparecen designadas con número de parcela y polígono, sin que este dato puede corroborarse de modo alguno con la información catastral proporcionada. Igualmente se hace constar que en el título presentado se pretende actualizar los linderos de las fincas con el fin de identificarlas, indicando concretamente que los nuevos linderos son los que resultan del Catastro para cada finca. Como se aprecia al compararlos con los que constan inscritos en el Registro es francamente imposible ubicar las fincas sobre el mapa catastral dado que son linderos personales, los cuales la propia ley 13/2015 que se mencionará seguidamente trata de erradicar por su poca utilidad. Como ejemplo, y sin ánimo de enumerar todos los posibles problemas de comprobación de linderos ya que prácticamente existen dudas en todos ellos, la finca registral número 3.337 aparece en el Registro lindando al Sur, con otra de Don V. E., cuando supuestamente esta parte Sur de la finca agrupada debería ser el lindero con la calle pública denominada (...). En el título se indican simplemente los linderos de la nueva finca siguiendo el plano catastral, tanto para esa parte Sur como para el resto de vientos, sin contrastar de manera alguna lo que constaba en el Registro, y así poder despejar dudas sobre la identidad de las fincas.

También se deja constancia con la intención de defender esa existencia de dudas fundadas en la identidad de las fincas que las lindes de las fincas catastrales (de cuyas geometrías resulta la nueva finca colindante ya que el mencionado informe de validación gráfica es de resultado positivo, por tanto la suma de los perímetros de las fincas agrupadas será el perímetro de la finca resultante) con el dominio público (calles) es muy difusa y no es posible dirimir se [sic] están correctamente trazadas.

Dado que existían demasiadas dudas sobre la identidad, y con el fin de intentar arrojar algo de luz a la identidad de las fincas antes de efectuar esta calificación negativa, se inició con fecha 10 de enero de 2019 el procedimiento regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscripción de base gráfica de finca, cuyo proceso en cuanto a notificaciones y alegaciones quedó recogido en expediente separado a esta calificación. Durante los días en que se estuvo tramitando dicho procedimiento se alcanzaron los últimos quince días del asiento de presentación que motivó el documento, por tanto procedí a practicar anotación preventiva por imposibilidad del Registrador prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, todo ello, conforme al apartado segundo, letra D de la Resolución-Circular de fecha tres de noviembre de dos mil quince de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con fecha veinticinco de febrero de este año. En dicho procedimiento, y de la oportuna búsqueda de colindantes o interesados que pudieren verse afectados por la operación, siempre en el hipotético caso de que las dudas sobre la identidad de las fincas quedarán despejadas, resultaron 28 afectados, procediéndose a enviar notificaciones administrativas con doble intento de entrega personal, con prueba de entrega. Pasados los correspondientes plazos se procedió a publicar en el BOE las notificaciones correspondientes a 4 afectados por no ser posible las notificaciones personales.

El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria finalizó con fecha 07 de los corrientes, fecha en la que finalizaron los 20 días contemplados para

alegaciones desde la fecha de la última notificación concretamente la efectuada en el BOE, y en el mismo se produjeron varias alegaciones de afectados:

1) Titular de finca colindante alegando y manifestando que las fincas de referencia han tenido problemas de lindes con varios de sus colindantes (habiendo existido procedimientos judiciales al respecto), y que la linde Sur de la parcela agrupada se encuentra sin tapiar ni vallar siendo probable que exista invasión de dominio público.

2) Titular de finca colindante alegando y manifestando, prácticamente repitiendo las alegaciones anteriores, que las fincas de referencia han tenido problemas de lindes con colindantes (mencionando los reseñados procedimientos judiciales), y que la linde Sur de la parcela agrupada se encuentra sin tapiar ni vallar siendo probable que exista invasión de dominio público.

3) Titular de finca colindante, siendo estas alegaciones las que definitivamente hacen que el expediente no pueda tener resultado positivo, alegando y manifestando detalles de superficies y linderos de fincas colindantes de su propiedad en comparación con las fincas catastrales agrupadas, que según lo cual sus fincas se verían perjudicadas en un [sic] franja de terreno bastante grande. Para acreditar estas alegaciones se presenta informe topográfico emitido por la sociedad Geyto GPS Topografía, S.L. de las fincas propiedad del alegante, en el que aparecen sus perímetros mediante geometrías dibujadas por sus coordenadas georreferenciadas, y concretamente al comprobar dichas coordenadas sobre la planimetría catastral se observa claramente una invasión de la linde de la finca objeto de agrupación con las de titularidad del alegante, que está constituida mediante una medianería-alambrada.

4) Titular de finca colindante, alegando y manifestando que entre las fincas de referencia y las suyas existe una discrepancia de superficie ya que debido a unas alteraciones catastrales previas en las fincas de su propiedad, el Catastro las delimitó con una superficie distinta a la registral-realidad. Este alegante indica en sus manifestaciones que con fecha 29 de enero de 2.019 se ha solicitado al Catastro cartografía histórica de sus fincas, y concretamente la parte de la linde con la finca de referencia, para así poder despejar dudas sobre los problemas encontrados en las lindes. Preguntado días antes telefónicamente desde este Registro sí (sic) el catastro le había proporcionado ya la información cartográfica solicitada, el alegante indica que no, que aún no tiene noticias, ya que el propio catastro le indica que existe una amplia lista de espera y que tardará en emitirse 40 días como mínimo.

Además de las indicadas alegaciones, y previsiblemente dado el elevado número de afectados por el expediente, se produjeron numerosas llamadas telefónicas de afectados al Registro de mi cargo, indicando, por lo general, las mismas alegaciones sobre problemas con las lindes y los mencionados procedimientos judiciales. Sí bien estas llamadas telefónicas no quedan recogidas en el expediente por no poder identificar a los afectados.

El mencionado informe de validación gráfica en el que se basa la operación, protocolizado en el título tiene CSV número: (...), que puede ser descargado en la propia sede electrónica del Catastro, o en la siguiente dirección web: <https://www.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx?CSVIVG=YC7YMNQVDTB67F55>

En conclusión, y basándose en todo lo indicado anteriormente, el documento no puede ser objeto de inscripción.–

Fundamentos de Derecho,

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.

– Los artículos 9, 10 y 38, y en los contenidos en el Título VI titulado “De la concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica” de la Ley Hipotecaria.

– Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

– Resolución de 29 de octubre de 2.015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Por todo ello, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del relacionado documento en tanto no se subsanen los defectos indicados que se consideran subsanables, en tanto en cuanto se despejen las dudas encontradas en la identidad de las fincas y además la problemática encontrada con los colindantes afectados.

Con la remisión que se hace por telefax (...)

Colmenar Viejo, a 28 de marzo de 2.019.–Firmado Digitalmente, María López Álvarez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. M., en nombre y representación, «Elvinder Alfa, S.L.», interpuso recurso el día 6 de mayo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.–Que estamos en el presente caso, ante una agrupación de tres fincas colindantes, y cuya superficie registral resultante asciende a 6.249 metros cuadrados, y una superficie catastral de 6.234 metros cuadrados, es decir, que la diferencia entre las dos superficies reseñadas es de 15 metros cuadrados, siendo menor la catastral a la registral.

Asimismo, señalamos, que no estamos ante la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de la finca agrupada alternativa a la catastral, sino lo que se pretende es que se modifique la superficie registral de la parcela resultante, y completar la descripción literaria de la misma, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Segundo.–Mediante correo electrónico, solicitamos al Registro de la Propiedad, (...) la identidad de los cuatro colindantes que se consideran afectados por la agrupación de las tres fincas, al objeto de contactar con ellos, para subsanar los defectos que pudieran, en su caso, encontrarse. En entrevista personal con la Señora Registradora nos manifestó que no podía acceder a nuestra solicitud.

Tercero.–Como consta en los Libros del Registro, la sociedad Bética de Energías, S.A. y cuyo Administrador Único, entonces y actual, es M. C. M., adquirió en el año 1990 la propiedad de las fincas registrales 3.106, 3.337 y 3.338

Con posterioridad, y en el año 2009 la transmitió a una empresa de su grupo, la entidad Elvinder Alfa, S.L., es decir, que han sido propietarias de las tres parcelas más de 29 años,

Cuarto.–Para tener un conocimiento completo y cabal del asunto objeto del recurso, y ante las afirmaciones de los colindantes que se consideran afectados, es necesario hacer, aunque sea sucintamente, un relato histórico de las tres parcelas catastrales, porque pudiera ser que las últimas modificaciones del catastro realizadas en el año 2014, hayan sido promovida a instancias de los que ahora se manifiestan en contra, vulnerando el principio general del derecho, de que nadie puede ir contra sus propios actos.

La sociedad Bética de Energías, S.A, era titular de las parcelas catastrales 4679206VL3147N0001FM, 4679207VL3147N0001ZM, 4679210VL3147N000 y 4679219VL3147N0002AQ (...)

Pues bien, en la parcela señalada en el plano catastral (...) 46.79.2, y que como decimos, su titular era la mercantil Bética de Energías, S. A., se empezó a construir un chalé, por lo que se formuló un interdicto de obra nueva, contra, D. E. T. B., padre de los actuales colindantes, D. D. T. y D.^a M. T., que era el promotor de la obra. La Audiencia Provincial de Madrid, desestimó la demanda presentada, alegando que la vía del interdicto no era el procedimiento adecuado para resolver la cuestión planteada, y que había que acudir a un declarativo.

D. E. T. N., segregó su parcela en dos y se las transmitió a su hijo D. D. T., y a su hija D.^a M. T. y esposo, D. A. F. G., como consta en los Libros del Registro.

Que la recurrente, y los colindantes D. D. T. B., y D.^a M. T. B., y su esposo D. A. F. G. C., llegaron a un acuerdo amistoso para resolver las discrepancias catastrales, ya que la parcela 46.79.210 figuraba a nombre de la primera, e iniciaron los trámites para la modificación de las parcelas catastrales 4679207VL3147N0001ZM, 4679210VL3147N0001ZM y 4679219VL3147N0002AQ, y que como decimos, entonces figuraban a nombre de la sociedad Elvinder Alfa, SL, y acordaron iniciar los trámites necesarios para regularizar la situación ante el Catastro Inmobiliario de Madrid, para ello, se designó al Ingeniero Topógrafo D. J. M. D. C. V., que había sido el autor de la segregación de la familia Torrego, y al Arquitecto Técnico D. J. A. D., para la redacción del levantamiento topográfico de las parcelas mencionadas, con señalamiento de superficies y contornos.

En el citado acuerdo se comprometían a abonar el importe de 3.000 euros, por el concepto de los IBI abonados por la recurrente, y que les correspondía a los hermanos T.

Con fecha 24 de junio de 2014, se presentó ante el Catastro Inmobiliario de Madrid, un escrito, (...) suscrito por la recurrente, los mencionados D. D. T., D.^a M. T. y su esposo, D.^o A. F. G., y por la también colindante, D.^a A. S. A., que prestaba su conformidad con los planos que se adjuntaba al mismo, (...) y que habían sido redactados por el Ingeniero Topógrafo y Arquitecto Técnico mencionados.

Asimismo, (...) el correo remitido por D.^a M. T., a la recurrente, sobre el abono de los honorarios profesionales del Ingeniero Topógrafo, a razón de 200 euros cada uno, y el compromiso de abonar a la recurrente la parte proporcional de los IBI pagados por esta, una vez finalizado los trámites del Catastro, y señalado anteriormente.

El Catastro de Madrid, en año 2014, en base al escrito y a los planos presentados, admitió las modificaciones solicitadas. A Elvinder Alfa, SL, se le asignó la titularidad catastral de las parcelas 4679207VL3147N0001ZM y 4679219VL3147N0002AQ, señalando que la parcela 4679206VL3147000N0001SM, no fue objeto de solicitud de modificación, y que son las que constan en la escritura de agrupación, a D. D. T. B. se le asignó la parcela 4679210VL31470001ZM, y a D.^a M. T. B. y su marido D.^o A. F. G. C., la parcela catastral 4679225VL3147N0001FM.

Quinto.—Que finalizado los trámites ante el Catastro, se le requirió a D.^a M. T. la cantidad pactada, y después de agotar todas las vías amistosas de solucionar la reclamación, nos vimos obligado a formular la correspondiente demanda (...)

Sexto.—En el año 2008, se llevo [sic] realizó, el cerramiento de la parcela resultante, tanto por la (...), como por la (...), y que previa solicitud al Ayuntamiento fue concedida las licencias de obra menor (...)

Séptimo.—Los colindantes que se consideran afectados, abonan sus IBI, de acuerdo a las construcciones de sus viviendas y al número de metros de sus parcelas, por lo que todos ellos son conocedores de las superficies de las mismas.—

Fundamentos de Derecho:

I. La Dirección General tiene declarado, que los notarios y registradores no son enteramente libres a la hora de desempeñar su ministerio, pues han de prestarlo conforme a los procedimientos legalmente establecidos.

II. El artículo 9, apartado b, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, dice “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”.

Asimismo, el párrafo séptimo del citado texto legal establece 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. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.»

En el presente caso, se considera que no se debió tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria de las fincas agrupadas, sin perjuicio que una vez inscrita dicha representación georreferenciada, como tiene declarado la Dirección General, en sus Resoluciones de fechas 12 de febrero de 2016 y 20 de diciembre de 2018, la Registradora notifique el hecho de haberse practicado la inscripción, con una cabida que será la resultante de dicha representación, a los titulares registrales de las fincas colindantes.

III. Sentado lo anterior, la Registradora, basa la calificación negativa de la escritura presentada, en tres cuestiones, la identidad de las fincas agrupadas, la posible invasión de dominio público, y las manifestaciones de colindantes.

1. En cuanto a la identidad de las fincas agrupadas, es necesario señalar, que estamos ante tres fincas registrales colindantes, que físicamente forman una sola parcela sin edificación, y que están rodeadas por parcelas con construcción, por lo que no cabe duda de la identidad de la finca resultante, ya que es la única parcela existente de esta superficie.

Las parcelas pertenecen a una muy antigua urbanización, procedente de unos terrenos rústicos donde a las fincas se le señalaban con una parcela y polígono. Las tres parcelas según registro son del polígono 6, y si como decimos, las tres parcelas son las únicas de la zona sin edificar, no cabe duda, por tanto, sobre la identificación de las mismas, como se puede comprobar mediante la cartografía catastral actual e histórica disponible en Sede Electrónica, y a la que la Registradora puede acceder, para averiguar las características topográficas de las fincas y su línea poligonal de delimitación.

Asimismo, señalamos que la representación gráfica de la finca resultante no coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, como luego se dirá.

Las descripciones literarias de las fincas que constan en el registro dista mucho de estar actualizadas, y es por lo que la Ley 13/2015 de 24 de junio, regula el procedimiento para completarlas, así como sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral y gráfica.

2. En relación a las duda por la posible invasión de la finca resultante con el dominio público (calles), solo cabe decir, que desde la adquisición de las parcelas, hace 29 años, la parcela resultante tiene sus entradas, por (...), Referencia Catastral 4679219VL3147N0002AQ, y que esta vallada en la actualidad, y por (...), Referencias Catastrales 4679206VL3147N0001SM y 4679207VL3147N0001ZM, que estuvo vallada, hasta que los vecinos empezaron a alojar sus basuras encima de ella, y la destruyeron, lo que obligó al Ayuntamiento a plantar árboles y evitar el basurero, y sin que en ningún momento haya sido puesto en cuestión la ubicación y delimitación del dominio público (...)

Se dice en la calificación registral, que el perímetro de la finca resultante con el dominio público es muy difusa y no se posible dirimir si están correctamente trazada. Sin perjuicio de que no se indica expresamente a que terreno de dominio público podía

invadir la parcela resultante, si al de (...), o a la de la (...), lo cierto es que jamás ha habido ningún litigio con el Ayuntamiento respecto a los viales citados, sino todo lo contrario, sobre todo en el que se encuentra en la (...), y sin que conste que la Administración Pública formule oposición alguna en el procedimiento.

Como tiene declarado la Dirección General, la Ley 13/2105 [sic], trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que le permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y en la disposición adicional primera del citado texto legal, la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público, y sin que sepamos no se han utilizados estos medios técnicos mencionados.

3. En cuanto a las alegaciones de los cuatro afectados colindantes, cabe de decir, en primer lugar, que no se conocen a ciencia cierta la titularidad de los mismos, a pesar de haberlo solicitado al Registro, y que obran en el expediente, sin embargo, de las alegaciones de los tres primeros, parece desprenderse que se tratan de D. D. T. B., titular actual de la parcela catastral 4679210VL3147N0001ZM, y D.^a M. T. B., y su esposo D. A. F. G. C., titular actual de la parcela catastral 4679225VL3147N0001FM, y D.^a A. S. A. titular de la parcela catastral 4679209VL3147N0001HM.

a) Los dos primeros manifiestan lo mismo, que han existido problemas judiciales con colindantes, y que puede haber invasión del dominio público. Esta falta de concreción de sus alegaciones deben considerarse como genéricas y mera oposición no documentada, por la que la Registradora las debía de rechazar de plano.

Ante las manifestaciones de estos colindantes, hay que decir, que el único litigio con colindante, es el señalado anteriormente, y a instancia de la recurrente, contra su padre D. E. T. B., y un procedimiento verbal en reclamación de cantidad contra D.^a M. T. y esposo, y que por cierto, en el Auto judicial de fecha 20 de abril de 2016, dice literalmente en su punto segundo, último párrafo, "Ambas partes dan por zanjado y resuelto cualquier tipo de litigio o discrepancia que pueda resultar de la propiedad o linderos existentes entre la fincas catastrales 4679207VL3147N0001ZM. 4679210VL3147N0001ZM y 4679219VL3147N0002AQ" (...)

Y en cuanto a la posible invasión de dominio público, nos remitimos a lo manifestado anteriormente, y como se ha indicado, la Registradora tiene a su disposición los medios técnicos auxiliares, que se señalan en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria para conocer el histórico de las parcelas modificadas.

Consideramos que la actuación de los colindantes, hermanos T., en el presente procedimiento, ha sido de intentar confundir a la Sra. Registradora, y en base a lo anteriormente manifestado, obedece a un ánimo de perjudicar a la recurrente, más que a la defensa de sus derechos.

b) En cuanto al tercero de los colindantes, que como decimos, parece que es D.^a A. S. A., con DNI (...), como propietaria de la parcela catastral 4679209VL3147N0001HM, en la que manifiesta que existe una invasión de la linde de la finca objeto de agrupación con la de su propiedad, y aporta informe topográfico emitido por la sociedad Geyto GPS. Topografía, SL

Pues bien, en primer lugar, D.^a A. S. A., suscribió, prestando su conformidad, como titular de la parcela colindante 4679209VL3147N0001HM, el tan mencionado escrito, con su planos correspondientes, junto a una copia de documento nacional de identidad (...), y presentado al Catastro Regional de Madrid para la modificación de las parcelas catastrales 4679210VL3147N0001ZM. 469207VL3147N0001ZM y 4679219VL3147N0002AQ, en segundo lugar, llama la atención que la empresa de topografía que ha redactado el nuevo informe, y cuyo contenido desconocemos, es la misma que realizó el trabajo a los hermanos T. y a la recurrente, y que fue presentado al Catastro, el que como es público y notorio llevo a cabo las modificaciones solicitadas, en base al escrito presentado y planos aportados, sin olvidar, como decimos, que es concedora durante muchísimos años, como todos los colindantes, de la superficie de su parcela, y que consta en los recibos del IBI.

Por lo tanto, solo nos cabe manifestar que la alegante D.^a A. S. ha vulnerado el principio general del derecho, que dice, que nadie puede ir contra sus propios actos.

c) En relación al titular del cuarto colindante, solo nos cabe decir, que debido a las afirmaciones genéricas que hace, y siguiendo la reiterada doctrina de la Dirección General, las alegaciones deben ser rechazadas de plano

IV. En resumen, la recurrente que tiene inscrito una superficie registral de la resultante de 6.249 metros cuadrados, y para legalizar la situación catastral de los hermanos T., que carecían de inscripción alguna en el Catastro, iniciaron en el año 2013 los trámites necesarios para la modificación que consta en los planos redactados por el Topógrafo D. J. M. D. C. V. y el Arquitecto Técnico D. J. A. D. C. V., con la conformidad de las modificaciones solicitadas de D.^a A. S. A., con NIF (...), y titular de la parcela colindante de Referencia Catastral 4679209VL3147N0001HM, y que siguiendo el procedimiento por todos sus trámites, se acordó por el Catastro, estimar las modificaciones solicitadas.»

IV

La registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 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, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 21 de marzo, 24 de abril, 11, 16 y 21 de mayo y 5 de julio de 2018 y 18 de febrero de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una agrupación de fincas, aportándose representación gráfica alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, la cual comprende tres parcelas catastrales sin alteración de su perímetro. Además se pretende la rectificación descriptiva de las fincas que se agrupan, que según Registro suman una superficie de 6.249 metros cuadrados, sumando las parcelas catastrales, 6.234 metros cuadrados y modificando los linderos que figuran en el Registro, apreciándose modificaciones de linderos fijos y móviles.

Una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción alegando dudas de identidad de la finca y considerando la oposición formulada en el procedimiento por los titulares de varias fincas colindantes.

Se advierte que para la resolución de este recurso no pueden tomarse en consideración documentos presentados con el escrito de recurso que la registradora no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

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 siempre 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 ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, 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, como ocurre en el supuesto de agrupación de fincas.

3. Alega el recurrente, en primer lugar, que no debieron realizarse las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite a las actuaciones previstas en el 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 de tales actuaciones 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 realizar tales actuaciones, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas 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 realización previa de las actuaciones referidas en este último precepto, 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 realización de las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En el caso de este expediente el título expresa rectificaciones descriptivas, no sólo de superficie, sino también de linderos fijos y móviles, de cada una de las fincas que se agrupan, lo que justifica la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. En cuanto a la posibilidad de acceder a las alegaciones presentadas en el curso de tales actuaciones, cuestión que también plantea el recurrente, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 o 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán

expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a las actuaciones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el referido precepto que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicha norma, haría derivar tales actuaciones en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza. Asimismo deberán respetarse las previsiones sobre protección de datos de carácter personal, como es norma general en todo supuesto de publicidad registral.

5. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el presente caso resultan fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a que «las descripciones de las fincas en el Registro difieren en gran medida en las descripciones que resultan del título de las certificaciones catastrales aportadas, hasta tal punto que no se puede asegurar con certeza que se trate de las mismas fincas». Tal y como manifiesta la registradora en su calificación, las circunstancias físicas que caracterizan las fincas objeto de este expediente dificultan que pueda precisarse la identidad y correspondencia entre la descripción de literaria de las fincas y la de sus colindantes que figuran en el Registro con la representación gráfica

que pretende inscribirse, cuestión que encaja en la doctrina reiterada de este Centro Directivo según se ha expuesto en la letra c) del anterior fundamento.

Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documentos que obran en el expediente, en particular la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a informe técnico topográfico. Todo ello evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que estará reservada a los tribunales de justicia.

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).

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, 24 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.