

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6666 *Resolución de 11 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. R. H. G., en nombre y representación de la mercantil «Sophim Iberia, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha el día 10 de julio de 2019, con firma legitimada ante la notaria de Almería, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, don J. R. H. G., en nombre y representación de «Sophim Iberia, SL», solicitaba la rectificación de la descripción de la finca registral número 50.815 del término de Níjar, según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato GML que se acompañaba a la citada instancia.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

I. Presentada el día diez de julio de dos mil diecinueve, bajo el Asiento 630 del Diario 68, instancia suscrita por la sociedad titular de la finca registral 50815 del término de Níjar, Sophim Iberia, SL, con CIF (...), representada por su director general Don J. R. H. G. con N.I.F. (...), facultado en escritura autorizada por el Notario de Almería Don Jerónimo Parra Arcas el dos de julio de dos mil diecinueve, número 897, inscrita en el Registro Mercantil de Almería con fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, tomo 1598, libro 0, folio 30, hoja AL-42003, inscripción 2.ª En la misma, se solicita coordinación registral georreferenciada de la citada finca número 50815 de Níjar, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. Con fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve se inició procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes la existencia del mismo.

III. Con fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve se recibió en este Registro de la Propiedad acuse de recibo de notificación al titular colindante Transportes y Contenedores Antonio Morales SA.

IV. Con fecha cuatro de septiembre siguiente, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 9518/2019, escrito de alegaciones presentado por el titular colindante Transportes y Contenedores Antonio Morales, SA, con C.I.F. (...), representada por su consejera delegada Doña M. M. M. H., mayor de edad, con N.I.F. (...) con firma legitimada ante la Notario de Almería Doña María Begoña Martínez Amo

Gámez el día tres anterior, el cual se adjunta por fotocopia a este escrito de calificación, en el que solicita la denegación de la inscripción pretendida.

Y apreciándose que las alegaciones resultan fundadas en base a lo que resulta de la aplicación gráfica auxiliar de que dispone este Registro, que por fotocopia por mí firmada y sellada con el de este Registro se acompaña, en la que claramente se observa que la representación de la base gráfica alternativa cuya inscripción se solicita, excede con mucho de la representación gráfica catastral, con las posibles invasiones señaladas por el alegante,

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar dicha inscripción en virtud de la alegación presentada. Con esta fecha se emite calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos del derecho.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.
- Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la anotación del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día veintinueve de Octubre del año dos mil diecinueve».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. H. G., en nombre y representación de la mercantil «Sophim Iberia, SL», interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone

Con fecha 10 de julio de 2019 y registro de entrada n.º 3735, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería una instancia de solicitud de coordinación de la finca registral n.º 50815 a la realidad, conforme a un informe técnico realizado (...)

Igualmente se presentaron junto con la mencionada Instancia los siguientes documentos (...)

Documento n.º 3: Informe de Medición de Finca Rústica en el Paraje (...) en Nijar, Almería, elaborado por el técnico competente D. M. J. A. R., Ingeniero en Geomática y Topografía Colegiado n.º (...) el cual se acompañó a la Instancia de Solicitud junto con el CD con las coordenadas en formato “.dwg” de conformidad al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Documento n.º 4: Copia de la Escritura formalizada ante el notario D. Francisco Balcázar Linares el 30 de julio de 2008 con el n.º 1.429 de su protocolo en la que se recoge, entre otros actos, la segregación de la finca objeto de solicitud de Coordinación a la Realidad, incorporando en la misma escritura, el plano de segregación con sus

coordenadas georreferenciadas y la correspondiente licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento de Níjar con el Expediente n.º 2342/2008.

Adicionalmente (...) se presenta la nota simple de la finca registral n.º 50815 cuya referencia catastral es 04066A022001140001JX, Polígono 22. Parcela 114, propiedad de Sophim Iberia, SL, mediante título de Compra-Venta.

Como se puede contrastar en el documento n.º 3, en su página 5, se incorpora un certificado catastral de la finca, en el que se comprueba, con la información gráfica de la misma, que tiene una superficie según lo indicado en el catastro de 25.783 m², sin embargo, tal y como se puede ver en la Nota Simple de la finca n.º 50.815 (...), y en la escritura de Segregación (...) la finca tiene un tamaño de 3 hectáreas (30.000 m²).

Adicionalmente, se ha aportado, en la Escritura de Segregación (...) la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Níjar (Almería):

“A Albaida Residuos, SL, segregación de 30.000 m², a su favor, de una finca matriz con Inscripción registral n.º 49 960 sita en Paraje (...) (Níjar) –Expte. 2342/2008–”. Esta finca registral n.º 49.960 es la que se escinde en la mencionada escritura.

Igualmente se aporta en la Escritura de Segregación (...) un plano de finca a segregar (n.º 50.815) y de la finca segregada (n.º 49.960) que contiene las coordenadas georreferenciadas de la segregación.

A partir de toda esta información registral, que identifica a la finca segregada con sus coordenadas georreferenciadas, el técnico competente D.M. J. A. R., Ingeniero en Geomática y Topografía Colegiado n.º (...), elaboró un informe (...) en el que se concluye en su página 9, que la superficie de la parcela según la medición realizada con las Coordenadas del plano de la Segregación, asciende a 30.000 m², frente a los 25.783 m² que figuran en el catastro, indicando igualmente en la página 10 del mencionado informe que “existe una diferencia importante con el perímetro catastral y el plano de la finca registral por lo que es importante que se realicen los cambios oportunos para corregir dicha cartografía”

También en el informe mencionado anteriormente (...), se acompaña un plano (...) en el que se superponen las superficies que figuran en la información gráfica catastral (línea azul indica el límite catastral) y la medición realizada por el técnico (línea roja indica la medición realizada según el proyecto de segregación), siendo ilustrativa la diferencia existente entre ambas por el error en la cartografía catastral.

Adicionalmente, centrándonos en la descripción registral de la finca (...), la misma, tal y como se indica en el plano representado en la escritura de segregación, linda... “Norte, Oeste y Sur, resto de finca matriz; y Este, finca catastral 101 del polígono 22 – Monte (...)–, Esta finca tiene a su favor como predio dominante, sobre la finca matriz – registral 49960–, como predio sirviente, una servidumbre de paso para vehículos, personas y animales a través de un camino de doscientos diez metros de longitud por cinco metros de anchura, que discurre por el lindero Este de la finca matriz y termina en el lindero norte de esta finca...”

Evidentemente, el camino continua a partir de los 210 metros de servidumbre de paso como se puede ver en el informe del técnico (...) en los planos n.º 1 y n.º 2, pero el camino continua ya como propiedad de la finca registral n.º 50815, no como propiedad de la registral n.º 49960 tal y como indica en su Alegación tercera –(...)– la mercantil propiedad de finca colindante Transportes y Contenedores Antonio Morales, SA; dicho de otro modo, la servidumbre de paso constituida acaba donde comienza la propiedad de la finca registral 50815 ya que adicionalmente, si fuese tal y como se indica en las alegaciones, la finca registral 50815 tendría un lindero Este a la finca registral 49960, sin embargo, el lindero Este de la finca registral 50815, es la finca catastral 101 del polígono 22 –Monte (...)–, tal y como figura en la descripción de la nota simple (...).

La continuidad del camino a lo largo de la finca registral n.º 50815 una vez terminada la servidumbre de paso para poder acceder a parte de las instalaciones productivas situadas en la zona Sur de la finca, no puede suponer en sí mismo una pérdida de la propiedad de parte de la superficie de la finca, como sugiere en su escrito de Alegaciones (...) la mercantil propiedad de finca colindante n.º 49960, Transportes y

Contenedores Antonio Morales, SA, sin que en el mismo se aporte ningún informe técnico que justifique esta afirmación sobre la titularidad del camino que, tal y como indican en la Alegación tercera "...sólo puede concluirse que dicho camino forma parte de esta última registral 49960, propiedad de Transportes y Contenedores Antonio Morales, SA, ostentando la 50815 sólo un derecho de servidumbre de paso." Afirmación ésta que sólo se justifica por la Representación Gráfica del Catastro, que, tal y como se demuestra en el informe técnico aportado (...), presenta grandes diferencias que son precisamente las que se tratan de subsanar en el procedimiento iniciado.

Igualmente en el escrito de Alegaciones (...), en su Alegación segunda, la mercantil Transportes y Contenedores Antonio Morales, SA, indica textualmente:

"...como fácilmente puede comprobarse a simple vista, la descripción gráfica que consta en Catastro de dicha finca no coincide con la representación gráfica que se pretende inscribir.

Con total claridad resulta que la finca resultante de dicha representación gráfica invade la de la referencia catastral 04066A02200108000HJ, propiedad de Transportes y Contenedores Antonio Morales, SA, tanto por su lindero norte, como por sus linderos sur y este."

Nuevamente, esta afirmación realizada en el escrito de alegaciones que sólo se justifica por la Representación Gráfica del Catastro, carece de fundamento ya que, tal y como se demuestra en el informe técnico (...), esta representación gráfica catastral presenta grandes diferencias que son precisamente las que se tratan de subsanar en el procedimiento iniciado.

Por todo lo expuesto anteriormente, entendemos que existe una clara discrepancia entre lo dispuesto catastralmente y la situación registral. presentando diferencias significativas entre ambos respecto al plano aportado en la segregación, sin que en ningún momento haya sido intención de este recurrente, una interpretación subjetiva de los hechos, sino todo lo contrario, se ha tratado de objetivizar los mismos, para lo que todo se encuentra soportado documentalmente tanto en la parte Técnica con el informe de medición aportado, como en la parte Registral con la aportación del plano de la Segregación con sus Coordenadas Georreferenciadas que dio origen a la finca segregada n.º 50815».

IV

El registrador de la Propiedad de Almería número 3 emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre, 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 y 17 de enero, 6 de febrero, 7 de marzo, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 20 de diciembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante, acogiendo las alegaciones del titular de la misma y afirmando que la representación gráfica alternativa aportada «excede con mucho de la representación gráfica catastral, con las posibles invasiones señaladas por el alegante».

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– La finca número 50.815 del término de Níjar, según el Registro, tiene una superficie de 3 hectáreas; la representación gráfica alternativa a la catastral arroja una superficie coincidente de 30.000 metros cuadrados; y según el Catastro, la parcela 04066A022001140001JX (correspondiente a la citada registral) tiene una superficie gráfica de 25.783 metros cuadrados.

– El colindante que formula oposición es titular, de las fincas registrales 40.043, 41.182 y 49.960, y afirma la correspondencia de las mismas con las parcelas catastrales 04066A02200108000HJ y 04066A022001090000HE. Asimismo manifiesta que la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende engloba por su lindero este el terreno de una servidumbre de paso existente, de la que la registral 49.960 es predio sirviente, perteneciendo por tanto el terreno de este camino a dicho predio sirviente.

– De la finca registral 49.960 se segregó la finca objeto de debate, registral 50.815, según escritura otorgada ante el notario de Almería, don Francisco Balcázar Linares, el día 30 de julio de 2008, número 1.429 de protocolo. En dicha escritura se incorpora plano identificativo de la porción segregada, expresando las coordenadas de sus vértices. Asimismo, se constituyó servidumbre de paso a favor de la porción segregada identificada también sobre el plano. La citada escritura se acompaña al escrito de recurso.

– El informe técnico del que resultan las coordenadas de la finca, alternativas a las catastrales, expresa que «el perímetro de la finca se ha establecido a partir del plano aportado del promotor correspondiente con el proyecto de segregación antes indicado. En dicho plano la superficie representada asciende a la cantidad de 30.000 m²; el lindero Este se ha ajustado al linde catastral o Monte público, ya que las diferencias son escasas entre ambos».

2. El artículo 199 regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

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

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

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

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica

georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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

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

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

4. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca registral colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Ciertamente, de la escritura de segregación que da lugar a la registral 50.815 resulta un plano identificativo de esta finca del que resultan siete pares de coordenadas. Sin embargo, no ha quedado acreditado a efectos de la resolución de este recurso la total coincidencia de tales coordenadas con las de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, lo que resultaría determinante para poder estimar la pretensión del recurrente. Aunque dicha escritura se acompaña al escrito de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), el plano incorporado sí se incluye en el informe técnico que el registrador tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación.

Por otra parte, en cuanto al camino existente en el lindero este, cabe decir que la servidumbre de paso constituida y que el titular colindante alega que puede verse afectada, resulta identificada en el mismo plano incorporado a la escritura de segregación y no parece verse afectada; no obstante lo cual, existen alteraciones (aunque aparentemente mínimas) en dicho lindero reconocidas por el propio técnico.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y 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, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se

haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de 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 calificación impugnada.

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, 11 de febrero de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.