

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8618** *Resolución de 7 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. B. D., en nombre y representación de doña G. B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribas, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de una finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitó la inscripción de una representación gráfica y la rectificación de la descripción de una finca registral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad de Denia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario 41 Asiento 1779.

Entrada 4152 del 2020 de 19/11/2020.

Se presenta por A. M. B. D., el 19/11/2020, bajo el asiento de presentación 1779 del Diario de operaciones número 41, y número 4152 del Libro de Entrada, instancia suscrita el 19 de noviembre de 2020 por A. M. B. D., en nombre y representación de doña G. K. B. Se acompaña: autorización suscrita por doña G. K. B. a don A. B. D., cuya firma consta legitimada por un notario de Alemania, y apostilla, certificación descriptiva y gráfica, y levantamiento topográfico realizada por Ingeniero Agrícola.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

En la instancia presentada se solicita la inscripción de la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca 766 de este Registro, con Código Registral Único: 03055000099094, que según Registro consta inscrita con 1.168 m<sup>2</sup>, por parte de A. K. y G. B., en base a catastro, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resultando una cabida de l. 064 m<sup>2</sup>.

Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se practicaron notificaciones a los colindantes y al cotitular de la finca, y dentro del plazo legal se ha presentado alegación por el titular de unas fincas colindantes, las fincas 11.206, 11.205 y 13.945 de este Registro, que han sido objeto además de sendos expedientes iniciados bajo los asientos 1213, 1214 y 1216 del diario 41, y que han sido objeto de calificación negativa, y que afectan a la inscripción de la representación gráfica objeto de este expediente.

Dicha titular alega “1. Que dicha representación gráfica alternativa afecta a fincas de mi propiedad, las cuales se corresponden con las registrales n.º 11206 (tomo 206, libro 206, folio 89), 11205 (tomo 206, libro 206, folio 87) y 13945 (tomo 260, libro 260, folio 203), correspondiente a su vez con parte de las referencias catastrales n.º 2312607BD5021S0001BU, 2312609BD5021S0001GU y 2312606BD5021S0001AU. 2. Que la representación gráfica que pretende inscribirse por dicho colindante ocupa casi totalmente, parte de la propiedad de mis fincas, las cuales se encuentran perfectamente delimitadas y consolidadas en su perímetro exterior de conjunto mediante mojones y vallado metálico, el cual se describe con la medición topográfica encargada...” se adjunta levantamiento topográfico por Ingeniero de Montes y Téc. Agrícola. “La parcela que con la actual descripción catastral pretende inscribir Dña. G. B., nacida K., quedaría afectada totalmente conforme al resultado del informe de validación que describe la alternativa gráfica de la propiedad de esta parte... 3. Que de la medición de la realidad física amojonada y vallada de las registrales 13945, 11205, 13944 y 11206, propiedad de esta parte, se obtiene unas superficies medida plenamente coincidente con las cabidas inscritas. 4. Los colindantes de la registral n.º 766 propiedad de Dña G. B., nacida K., concretamente los ubicados en orientación Sur y Oeste, G. B. y B. B., respectivamente, están ubicados en otro emplazamiento y por consiguiente, fruto de una incorrecta alteración catastral de ubicación de su finca sobre porción antes ‘en investigación’, se ha forzado una identificación artificiosa y errática sobre el catastro...”. “Resulta indubitado que no nos encontramos ante un conflicto de linderos, sino de titularidad, y que afecta a toda la propiedad de mis tres registrales, cuestión que debería ser resuelta por los tribunales de justicia. En cualquier caso, y dado el interés de esta parte por alcanzar una solución definitiva de lo que apunta a una clara discusión sobre el dominio y al objeto de favorecer la adecuada aclaración, esta parte facilita teléfono y correo electrónico con el que agilizar el contacto por parte de la promotora de la inscripción de representación gráfica comunicada” “T. A. M. W. (...)”.

Examinada la alegación resulta que, volcada la representación gráfica aportada al programa auxiliar de este Registro, resulta el solape de casi la totalidad de la representación gráfica objeto del expediente, lo que evidencia la controversia de la delimitación de casi la totalidad de la finca, lo que justifica la suspensión de la inscripción de la base gráfica interesada, por haber evidencias de que comprende una zona de titularidad controvertida.

#### Fundamentos de Derecho.

Visto lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe el Registrador calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el citado artículo 9 en su apartado 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; agregando que 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 inmatriculada 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).

Vista la doctrina de las R.D.G.R.N. de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 27 de julio, 27 de septiembre, 10 y 19 de octubre, 18 y 19 de diciembre de 2017, de la que

resulta que “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción”, pero ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, si bien para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición. Existiendo dudas que impidan la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”; también podrá acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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.

Por su parte la R.D.G.R.N. de 24 de octubre de 2016 declara que: “En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.”

Y en base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Denia, doce de febrero del año dos mil veintiuno. La registradora (firma ilegible): Fdo. Susana Juste Ribes.

Contra esta decisión (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. D., en nombre y representación de doña G. B., interpuso recurso el día 17 de marzo de 2021 en virtud de escrito en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Único. Se funda el presente recurso en la oposición a la calificación negativa del registrador, basada en la medición topográfica aportada por la Sra. W., la cual se encuentra acompañada del informe con CSV (...) de fecha agosto de 2020.

No se entiende por qué la Sra. W., que no era colindante catastral, ha sido considerada colindante registral en este caso y se le han mandado notificaciones:

– Por una parte, ninguna constancia registral había al inicio del expediente de la colindancia de la finca registral n.º 766 propiedad de mi mandante con la finca n.º 13945, propiedad de la Sra. W.

– por otra parte, la finca n.º 11206, según certificación registral de fecha 12-3-2021 emitida a instancia de esta parte, la referida finca no figura a nombre de la Sra. W. sino a nombre de A. J. K., según la inscripción 2.ª, que sería la última vigente.

Entendemos, por tanto, que no se pueden tomar en consideración en este expediente las alegaciones ni documentación presentada por la Sra. W., por no ser colindante, y por tanto, debe calificarse positivamente la solicitud presentada por esta parte y proceder a su inscripción.

Por otra parte, y para rebatir el Informe de Validación Gráfica acompañado por la Sra. W., se acompaña el informe emitido por el técnico D. J. M. M. A., autor de la medición de esta parte obrante en el expediente, y del que resulta que la medición topográfica aportada en su momento coincide exactamente con la finca catastral a nombre de mi mandante con RC (...), por lo que no existe duda alguna de la identidad catastral y registral de la finca.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de marzo de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Aclaraba, frente a la alegación de que doña T. A. M. W. no es colindante, que el día 15 de marzo de 2021 comunicó al solicitante el error involuntario de haber omitido en la certificación de la finca registral número 11.206 la inscripción 6.ª «que contiene la titularidad vigente a favor de doña T. A. M. W., emitiendo nueva certificación el día 23 de marzo. Siendo éste el motivo por el cual el recurrente indica en su escrito que dicha finca no figura a nombre de la Sra. W.».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 3, 10 y 24 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 28 de marzo, 30 de abril, 26 de septiembre y 9 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre y 23 de diciembre de 2020 y 13 de enero y 18 de febrero de 2021.

1. Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la base de una representación gráfica catastral, se practicaron notificaciones a los colindantes y al cotitular de la finca, y dentro del plazo legal se presentaron alegaciones por el titular registral de fincas colindantes.

La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica catastral en el Registro de la Propiedad, por tener dudas fundadas de que se solapa casi en su totalidad con las representaciones gráficas alternativas presentadas por el titular registral colindante que formula oposición (y que a su vez habían motivado otro expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, igualmente denegado).

El recurrente considera que las alegaciones se presentan por quien no es colindante y porque la medición topográfica aportada coincide exactamente con la finca catastral por lo que no existe duda alguna de la identidad catastral y registral de la finca.

2. Lo primero que debe aclararse, como se ha acreditado en la tramitación del recurso, es que la persona que realiza las alegaciones sí es titular registral de finca colindante, tal como se acredita por certificación de la registradora incorporada al expediente.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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».

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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) de la Ley Hipotecaria «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».

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, entre otras).

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.

4. Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

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 diversa documentación, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.

5. 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 fundos 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».

6. En el supuesto de hecho de este expediente las dudas están justificadas, dado que según el colindante registral que realiza alegaciones, la representación gráfica que pretende inscribirse, y que hasta el 12 de diciembre de 2015 figuraba catastralmente en investigación, ocupa parte de la propiedad de sus fincas inscritas, las cuales se encuentran perfectamente delimitadas y consolidadas en su perímetro exterior mediante mojones y vallado metálico, justificándose la medición con plano topográfico –con superposición catastral y ortofoto–, e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

7. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, procede la confirmación de la nota de calificación, si bien 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), o bien acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 7 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.