

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21180** *Resolución de 2 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Aspe a practicar la inscripción de las representaciones gráficas de varias fincas.*

En el recurso interpuesto por doña I. A. Q. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Aspe, doña Sofía María Romero Rodríguez, a practicar la inscripción de sendas representaciones gráficas de varias fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 1 de abril de 2021 ante el notario de Aspe, don Rafael Moreno Olivares, doña I. A. Q., como titular de las fincas registrales número 9.968, 9.969 y 11.115 del término de Hondón de las Nieves, declaraba que sobre las dos primeras se habían construido sendas edificaciones y se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de todas ellas y rectificación de su descripción.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Aspe, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto se la siguiente nota de calificación:

«El día 1 de abril de 2021 tiene entrada en este Registro causando el Asiento 972 del Diario 182 una escritura de declaración de obra nueva sobre la finca 9.968 de Hondón de las Nieves que requiere la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuyo inicio tuvo lugar el 13 de abril de 2021.

Este expediente registral se ha hecho en base a las coordenadas y superficies contenidas en el IVGA positivo con CSV (...)

El día 4 de junio de 2021, con entrada n.º 1.653, se presentan alegaciones por uno de los colindantes, D.<sup>a</sup> N. A. C. y Don R. N. C. –titulares registrales– manifestando su disconformidad con las coordenadas propuestas por la promovente del procedimiento. Aporta la siguiente documentación:

- Informe sobre medición de parcela con planos firmado por D. O. R. ingeniero técnico agrícola colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Murcia acompañado de otros documentos.
- Certificación catastral correspondiente a la finca afectada.
- Fotos antiguas y nuevas de la zona en conflicto.
- Atestado policial de diligencia de inicio por denuncia de infracción penal.

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. Por otra parte, 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.

Vistos, así como valorados los documentos presentados y habiéndose acreditado la titularidad de una de las fincas colindantes, en concreto, de la finca registral 4.005 de Hondón de las Nieves que se corresponde con la referencia catastral (según informe técnico) 03077A013000910000PD, parece que esta colindante podría verse perjudicada por la inscripción de la base gráfica de los promoventes de este procedimiento. Se alegan diferentes motivos:

1. Entre ellos, la realización de diferentes construcciones sobre una zona que dicen no ser de la titularidad de la promovente. En concreto, se hace referencia al cierre de una serie de pasos y zonas de acceso comunes.

Quiero destacar que no puedo entrar a valorar como verdaderas o falsas estas afirmaciones por no estar dentro del ámbito de mi calificación registral pero sí tener en cuenta que manifiestan claramente disconformidad con la base gráfica a inscribir.

2. Por otra parte, quiero destacar que, en cuanto al atestado presentado por infracción penal, no se me ha acreditado que se haya admitido a trámite la denuncia ante los tribunales. Por tanto, no existe litispendencia acreditada ante mí que me permita suspender el procedimiento directamente por este motivo; no obstante, sí valoro que por este motivo y por el anterior, existe un claro conflicto o discrepancia en cuanto a los límites de sendas propiedades.

3. Finalmente, en cuanto a la base gráfica en cuestión que es objeto de este expediente y como consecuencia de los planos y coordenadas aportadas y tras la superposición de ambas bases gráficas en mis herramientas auxiliares (la propuesta para el expediente del artículo 199 y la de su colindante-alegante) tengo dudas fundadas de invasión de la colindante, tal y como podemos observar en la fotografía que adjunto:

[se inserta imagen]

En suma, las alegaciones presentadas en su conjunto resultan suficientemente justificadas para suspender este procedimiento puesto que observo de manera clara y concisa que la base gráfica que pretende inscribirse afecta a una de las fincas colindantes.

Por otra parte, quiero recordar que estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria de manera que, desde el momento que existe oposición fundada por alguno de los colindantes, este procedimiento pierde el carácter que le reconoce el artículo 2 de la Ley de 2 de julio de 2015 de Jurisdicción Voluntaria el cual señala que la finalidad de los expedientes de jurisdicción voluntaria es la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso. Así, no es el procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria la vía adecuada para la inscripción de la base gráfica de la finca por no ser pacífica la

delimitación de ésta, pudiendo afectar a los derechos de terceros debiendo, por tanto, dirimirse esta cuestión en sede judicial.

Resuelvo no practicar la inscripción de la base gráfica de las fincas registrales 9.968, 9.969 y 11.115 de Hondón de las Nieves con la rectificación de la superficie solicitada por los motivos antes expuestos.

Fundamento jurídico: los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo, 13 y 24 de abril de 2018 y 21 de mayo de 2018, entre otras.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación cabe la posibilidad de (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sofía María Romero Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Aspe a día diez de agosto del dos mil veintiuno».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. A. Q. interpuso recurso el día 10 de septiembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

En fecha 10/08/2021, la Registradora del Registro de la Propiedad de Aspe resuelve no practicar la inscripción de la base gráfica de las fincas registrales 9.968, 9.969 y 11.115 de Hondón de las Nieves con la rectificación de la superficie solicitada.

Alegaciones a la oposición de la colindante, N. A. C.

Motivo 1 - Titularidad. Soy nuda propietaria de las fincas 9968, 9969 y 11115 de Hondón de las Nieves por Título de donación otorgado por mi padre en 2008, ref.<sup>a</sup> catastral 0004003XH8305N0001WO. Con efectos 2006, según expediente catastral 01481480.03/14 y 836625.3/15, mi propiedad se ajusta a su realidad física con la conformidad de colindantes. Por el mismo título y términos, soy copropietaria en un 25% del suelo rústico común sobre el que se asientan las tres fincas citadas, sus calles, ensanches y la era de pan trillar, correspondiente a la parcela 124 del polígono 13-Bayón, ref. catastral 03077A013001240000PJ, regularizada con conformidad de colindantes según exp. catastral 1067942.03/16. Según historial registral, no existen servidumbres ligadas a ninguna de mis fincas ni tampoco derecho de paso para acceder a la finca 4005 que mi tía N., en escritura de donación de 22/12/1977, agrupó junto con la 9967 y la 10192 resultando la única finca catastral polígono 13-Bayón, parcela 91, ref. catastral 03077A01300091000PD, de 31.649 m2.

Motivo 2 - Presunta infracción penal. Las diligencias previas n.º 000627/2016 se resolvieron con autos de archivo de actuaciones, por la titular del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia e Instr. N.º 2 de Novelda y, tras el recurso de contrario, por la Audiencia Provincial de Alicante al desestimar el recurso de apelación interpuesto por R. N. A. (en repres.)

Motivo 3 - Invasión colindante. Mi finca 11115, descrita como "trozo de casa 55" se corresponde con el patio de dicha casa 55 (finca 9969), separada de la finca 4005 por parcela 124 del polígono 13-Bayón, de cuyo 25% soy copropietaria, no existiendo invasión de colindantes como avala el Informe de validación gráfica del Catastro, incorporado en la Escritura de Declaración Obra Nueva de fecha 01/04/2021, protocolo 526 del Notario de Aspe, D. Rafael Moreno Olivares.

E) Solicito: (...)

Que se tenga en cuenta que no está fundada la invasión de la colindante 4005, agrupada junto con la 9967 y la 10192 en la parcela rústica Bayón, polígono 13 - parcela 91, referencia catastral 03077A01300091000PD, de 31.649 m2, con frontera al camino (...) y al camino (...)

Que tampoco recaen sobre mis fincas servidumbres ni infracciones penales ni se ha abierto expediente por Infracción Urbanística. Aporto documentación acreditativa de cuanto expongo.

Que se inscriban los excesos de cabida georreferenciados de las fincas 9968, 9969 y 11115 recogidos en escritura pública de obra nueva de fecha 01/04/2021, protocolo 526, con la rectificación de la descripción literaria de las tres fincas con superficies y linderos actualizados, así como su representación gráfica georreferenciada, por ajustarse a lo establecido en el articulado de la Ley Hipotecaria, para lograr la concordancia entre Registro, Catastro y realidad física y jurídica tras la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Que se realice anotación preventiva de la demanda para que se declare la validez del título objeto de la calificación».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Aspe 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, 42, 43, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si son inscribibles las representaciones gráficas alternativas a las catastrales correspondientes a tres fincas registrales y consiguiente rectificación de sus descripciones.

La registradora suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, a la que se acompaña diversa documentación, y que existen dudas de invasión de finca colindante atendiendo a la superposición de representaciones gráficas según la aplicación auxiliar.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que las alegaciones formuladas por el colindante no se encuentran debidamente justificadas y solicita que se tome «anotación preventiva de la demanda para que se declare la validez del título objeto de la calificación».

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente 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 esa 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».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, a las que se suman las apreciaciones de la registradora según la superposición de representaciones gráficas.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con diversos documentos como informe técnico de medición, fotografías e incluso atestado policial de diligencia de inicio por denuncia de infracción penal.

Todo ello que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno. 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.

No pueden estimarse las alegaciones de la recurrente basadas en nueva documentación aportada junto al escrito de recurso, ya que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

No procede, en definitiva, como pretende la recurrente, que la registradora 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 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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

5. Por último, no es admisible la solicitud de anotación preventiva de demanda, la cual requiere que se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real (cfr. artículo 42 primero de la Ley Hipotecaria) y que se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador (artículo 43 de la Ley Hipotecaria). Dicho mandamiento judicial será igualmente necesario para practicar la anotación en el caso de que se interponga la demanda a la que se refiere el artículo 328 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, 2 de diciembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.