

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24442 *Resolución de 2 de noviembre de 2023, 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 Pola de Laviana, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada.*

En el recurso interpuesto por don R. M. N., en nombre y representación de don J. L. F. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Guadalupe Cuesta Vizoso, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 28 de marzo de 2023, se solicitaba la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado y calificado el precedente documento, de fecha 28/03/2023, que fue presentado en este Registro de la Propiedad con fecha 17/04/2023, asiento 1831 del Diario 134, y tras examinar los antecedentes del Registro, así como todos los documentos complementarios en él reseñados; la Registradora que suscribe, ha tramitado el procedimiento regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 149 del Ayuntamiento de San Martín del Rey Aurelio, C.R.U. 330140001152987, practicando las comunicaciones prevenidas en dicho artículo, y, una vez terminado el plazo de alegaciones, ha resuelto suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada, en base a los siguientes:

Hechos:

Cursadas las comunicaciones prevenidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el titular de la finca con referencia catastral 33060A019007670000HL, colindante con la finca que motiva el expediente, ha comparecido ante la Registradora que suscribe, manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, en base a las siguientes alegaciones: "I. M. F., con DNI/NIF (...), y domicilio a efectos de notificaciones en (...) tanto en nombre propio, como en nombre y representación de los herederos de F. G. A., titulares indivisos de la finca de referencia catastral 33060A019007670000HL, y, en tal condición, receptores de comunicación de esa entidad, de fecha 15/05/23, por la cual se nos traslada modificación en finca colindante, la de referencia catastral 33060A019007680000HT, a efectos (ver supra), y por medio de la presente, cursa las siguientes alegaciones: 'Referencia catastral: 33060A019007670000HL' Antecedentes. a) Ambas fincas provienen de un tronco común, compartiendo –en su día– las instalaciones de un molino. De hecho, la linde entre ambas se corresponde al antiguo trazado del canal de dicho molino. El río (...)

aportaba el agua al ingenio, y discurre a poniente de ambas. Para el acceso a estas dos fincas, y a otra tercera, dada la imposibilidad de usar el trazado del ferrocarril de (...), hoy convertido en senda peatonal, se construyó un puente sobre el río (ver documento adjunto final), por mejora de uno inadecuado y preexistente. Este puente, visible nítidamente en la ortofotografía disponible, dio y da acceso a una explanada desde la cual se puede continuar aguas arriba por la ribera izquierda del (...) hasta la tercera finca (Pol 19, par 745), y del mismo modo, y a través de la misma explanada, acceder a las otras dos fincas (HT, Pol 19, par 768 y HL, Pol 19, par 767), con entradas independientes desde esa antojana/antoxana. El espacio de la antoxana es reconocido por las partes implicadas como un espacio común, desde la alineación de la fachada del antiguo molino, hasta el cauce del río. En refuerzo de este aserto, advertir que ambas fincas (768 y 767) disponen de acceso –propio e independiente– desde la antoxana, dado que están cerradas sobre sí. Precedentes. Tras la recepción del escrito de esa entidad, se ha podido advertir la realización de un trámite catastral, en septiembre de 2022, del cual esta comunidad hereditaria no fue partícipe, sobre la finca que motiva este expediente. En visita cursada (tras otras infructuosas) en fecha 08/06/2023, por el dicente y otros dos primos, a esa entidad, en presencia de la Registradora, se puede constatar la delimitación de la propuesta, visualizada sobre pantalla. Por todo lo cual, a) Entiende que la inscripción del espacio definido como antoxana –entre la alineación (sensiblemente N-S) del antiguo molino y las nuevas construcciones, y el cauce del (...)– a uno de los predios, resulta impropia e incorrecta. b) Considera que tal inscripción intercepta e impediría el único acceso a finca propia. c) Solicita no se consolide o acepte tal pretensión. d) Solicita la condición de interesado en el expediente mentado”.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 21, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, artículos 98 al 101 de su Reglamento y 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dadas las alegaciones realizadas por el titular de la finca catastral número 33060A019007670000HL, colindante de la que es objeto del expediente, la Registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de que la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir esté invadiendo la finca de la que es titular catastral el alegante, por lo que acuerda no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 149 del Ayuntamiento de San Martín del Rey Aurelio, C.R.U. 330140001152987.

Se informa al promovente del presente procedimiento que podrá instar el expediente de deslinde conforme a lo establecido en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente a la presente calificación.

Contra esta calificación podrá (...)

Pola de Laviana, a seis de julio de dos mil veintitrés. La registradora (firma ilegible)
Fdo. Guadalupe Cuesta Vizoso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., en nombre y representación de don J. L. F. R., interpuso recurso el día 23 de agosto de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. El día 17 de abril de 2023, quien suscribe presenta, en nombre y representación de D. J. L. F. R., solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana con número de entrada 2231/2023 y que se da por reproducido al acompañar al presente escrito.

Segundo. Con fecha 18 de julio de 2023 se notifica la calificación negativa, dictada por el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana (Asturias) en fecha 6 de julio de 2023, por la que se suspende la inscripción, por los defectos subsanables que en ella se recogen.

Tercero. Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de mi representado, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes (...)

Alegaciones:

Primera. Dice la Sra. Registradora, en los fundamentos de Derecho que “dadas las alegaciones realizadas por el titular de la finca catastral número 33060A019007670000HL, colindante de la que es objeto del expediente, la Registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de que la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir esté invadiendo la finca de la que es titular catastral el alegante”. Se entiende que la Sr. [sic] Registradora no ha motivado ni justificado suficientemente la suspensión de la inscripción basándose en criterios objetivos y razonados.

Es reiterada la doctrina, recopilada en reciente Resolución de la DGSJFP de 7 de julio de 2023, que recoge que 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”.

Segunda. Así pues, y en primer lugar, según se desprende de los fundamentos de Derecho de la calificación, quien plantea la oposición lo hace en condición de titular catastral, frente a la titularidad registral de mi mandante. Es decir, el colindante no parece acreditar titularidad registral alguna ni parece presentar título de propiedad que avale sus pretensiones.

Pero es que, además y en añadido a la desequilibrada confrontación de titularidad registral y catastral mencionada, el alegante, D. I. M. F., ni siquiera es el titular catastral –que es Dña. F. G. A.– por lo que se desconoce la legitimación de este, creando manifiesta indefensión hacia mi representado.

Tercera. En cualquier caso, las alegaciones del colindante –mera oposición sin aval documental aparente– plantean la existencia de una explanada a antojana o antoxana, espacio tradicional del rural asturiano que se conforma como zona privativa de uso común, entre la fachada Oeste de las edificaciones y el río (...) Sin embargo, en las

mismas alegaciones transcritas en la nota de calificación, el colindante reconoce que “Ambas fincas provienen de un tronco común, compartiendo –en su día– las instalaciones de un molino. De hecho, la linde entre ambas se corresponde al antiguo trazado del canal de dicho molino. El río (...) aportaba el agua al ingenio y discurre a poniente de ambas”. Esta descripción parece incompatible con la pretensión de una antojana como espacio común al Oeste de las edificaciones, ya que el canal que alimentaba el molino, hoy desaparecido, habría de discurrir necesariamente en dirección Oeste-Este desde el río hacia las actuales construcciones, atravesando la explanada y separando así ambos inmuebles como independientes ya desde el río (...)

Cuarta. En refuerzo de lo anterior, el presente recurso es también negatorio de la declaración del alegante cuando expone, según se recoge en el escrito de calificación, que “el espacio de la antojana es reconocido por las partes implicadas como un espacio común, desde la alineación de la fachada del antiguo molino, hasta el cauce del río”. Si hubiera tal reconocimiento, estaría así recogido en la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa y, sin embargo, no lo está.

De hecho, la vigente descripción registral de la finca de mi representado, que data de 1973, expresa indubitadamente que esta es lindante al Oeste con el río (...), como elemento fijo e invariable en el tiempo, no con explanada común o antojana como declara el alegante.

La finca de mi representado es también lindante con el río en la cartografía catastral sin dejar espacio ninguno a explanada común y resulta, a este respecto, concordante con la descripción registral anterior. En cualquier caso, el Informe de Validación Gráfica (IVG) presentado junto a la instancia de inicio viene a ajustar y corregir precisamente el viento Oeste en la parte en la que el puente mencionado por el alegante ha de quedar fuera de la geometría de la parcela de mi representado, pero sin reconocer ninguna explanada o antojana, por inexistencia de esta.

Por último, cabe aclarar que el trámite catastral de septiembre de 2022, al que se hace referencia en la oposición, es el correspondiente a una declaración de obra nueva antigua inscrita en este mismo Registro de la Propiedad y del que la titular del mismo ha de tener pleno conocimiento.

Fundamentos de Derecho:

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria
- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023.

Por lo expuesto,

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana (Asturias), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendido en el escrito original.»

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de septiembre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022.

1. La registradora suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada para una finca porque dadas las alegaciones realizadas por el titular del inmueble catastral número 33060A019007670000HL, colindante de la que es objeto del expediente, «la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de que la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir esté invadiendo la finca de la que es titular catastral el alegante».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, «que la Sr. [sic] registradora no ha motivado ni justificado suficientemente la suspensión de la inscripción basándose en criterios objetivos y razonados»; que «el colindante no parece acreditar titularidad registral alguna ni parece presentar título de propiedad que avale sus pretensiones», y que «ni siquiera es el titular catastral –que es Dña. F. G. A.– por lo que se desconoce la legitimación de este».

2. Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el 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”.

En el presente caso quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, por lo que no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar.

Por el contrario, la registradora solo expresa «dudas fundadas acerca de que la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir esté invadiendo la finca (más bien, la parcela catastral) de la que es titular catastral el alegante». Y esto no es una «duda fundada», sino la constatación evidente que ya resultaba del propio informe de validación técnica catastral positivo de que la georreferenciación alternativa del promotor de que en parte (pero en pequeñísima parte, en este caso) invade un inmueble catastral colindante.

En efecto, del citado informe de validación técnica positivo, tras acceder al mismo a través de su código seguro de verificación en la Sede del Catastro, resulta lo siguiente:

SDF6W138VEGEQ19M
 

07/02/2023 SUBSANACIÓN 

PRESENTADAS 100

1 - 33060A01900767 RC - Sup.: 5700 m2 >

2 - 33060A01900768 RC - Sup.: 4495 m2 >

3 - 33060A01900769 RC - Sup.: 3097 m2 >

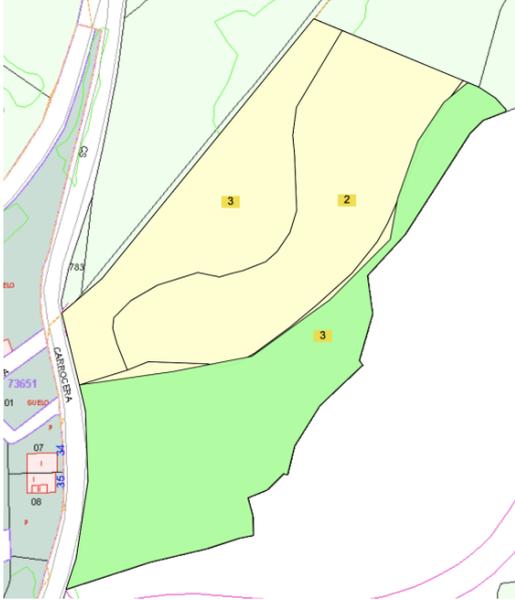
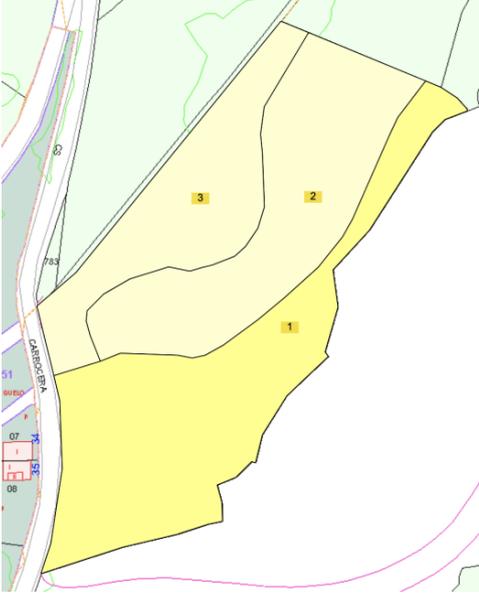
AFECTADAS 97

1 - 33060A01900768 - Sup.: 5191 m2 >

2 - 33060A01900769 - Sup.: 2543 m2 >

3 - 33060A01900767 - Sup.: 5558 m2 >

Es decir, que el inmueble catastral del opositor (parcela 767) con referencia catastral 33060A019007670000HL y con superficie catastral de 5.558 metros cuadrados, pasaría a tener mayor superficie total (5.700 metros cuadrados). Y perimetralmente, vería ampliada su geometría en todo su lindero norte, salvo en un punto muy concreto en el centro de ese lindero norte, y por superficie muy escasa, como se aprecia a continuación:

Parcela catastral actual del opositor (en color verde) con 5.558 m2	Cómo quedaría (en amarillo intenso y con 5.700 m2) si se inscribe la georreferenciación alternativa del promotor
	

Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, procede estimar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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 noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.