

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7199** *Resolución de 4 de marzo de 2020, 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 Toro-Fuentesaúco, por la que suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. B., abogado, en nombre y representación de don R. H. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco, doña Sara Rubio Martín, por la que suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por don J. J. P. B., abogado, en nombre y representación de don R. H. G., éste como titular de la finca registral número 6.740 del término de Guarrate, solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral y, consecuentemente, la rectificación de su descripción.

##### II

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

«El día 14 de mayo de 2019 se presenta en este Registro documento privado por se solicita el inicio [sic] del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de adecuar a catastro la superficie de la finca registral 6740 de Guarrate, en Registro con una superficie de 300 m<sup>2</sup> y según catastro y el solicitante con una superficie de 866 m<sup>2</sup>.

Una vez enviadas las notificaciones a los colindantes, se recibe alegación formulada por Doña A. P. R., en la que afirma que es dueña de una parcela de terreno de 552 m<sup>2</sup>, adquirida mediante donación. De dicha finca se segregaron 300 m<sup>2</sup> que fueron vendidos a Don M. R. B. R. De la finca matriz se efectuaron dos segregaciones de 130 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>. El resto de la finca quedó con 2900 m<sup>2</sup>. Que Doña A. permitió utilizar aproximadamente 300 m<sup>2</sup> de su parcela de forma gratuita y temporal a Don M. hasta el momento de su fallecimiento. Todo lo cual se ha documentado correctamente.

Fuentesaúco a 30 de Octubre de 2019. La Registradora (firma ilegible). Doña Sara Rubio Martín».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. P. B., abogado, en nombre y representación de don R. H. G., interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primero.—Título de propiedad: don R. H. G. y su esposa doña E. M. R. G. son propietarios por título de compra para su sociedad de gananciales de la finca sita en la localidad de Guarrate (Zamora):

“Parcela de terreno en Guarrate (Zamora), (...)

Tiene una superficie de 866 m<sup>2</sup>, si bien en el Registro de la Propiedad figura con una superficie de 300 m<sup>2</sup>.

Linda.—Norte, con (...); Sur con (...), hoy Confederación Hidrográfica del Duero; Este con A. C. M. y Oeste con A. P. R. y M. O. R. P. (...).

Sobre esta finca existe construida una vivienda con planta baja y sótano, con distintas habitaciones y estancias según se encuentra descrita en el Registro de la propiedad, con una superficie construida en planta sótano de 210,58 m<sup>2</sup> y en planta principal de 179,24 m<sup>2</sup>. El resto de la superficie no construida está destinada a patio-jardín.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Fuentesauco, al Tomo 1.217, Libro 36, Folio 58, finca 6.740.

Título.—El de compra a doña M. E. S., mediante escritura de compraventa otorgada ante la notaría de Toro (Zamora), el 26 de diciembre de 2014, con número de protocolo 771.

Consta en el Registro de la propiedad al que me dirijo original de la escritura de compraventa (...), Certificación del registro de la Propiedad de Fuentesauco, relativo a la referida finca (...), así como nota simple de la misma (...)

Referencia catastral- 5437955TL9753N0001KS.

La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes y la vivienda quedó terminada con la descripción que consta en la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, en virtud de escritura de obra nueva de fecha 27 de abril de 1.995 ante el notario Don José Luis Álvarez Álvarez en la que consta Certificado final de obra del Arquitecto de Zamora Don J. G. I., visado por el Colegio de Arquitectos de Zamora de fecha 14 de junio de 1994.

Segundo.—Error de la inscripción registral.—Según se acredita mediante Certificación descriptiva y gráfica del Catastro Inmobiliario, la superficie correcta de la finca descrita es de 866 m<sup>2</sup> y no de 300 m<sup>2</sup> que consta en el Registro de la Propiedad de Fuentesauco.

Nos remitimos a las Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas relativas a la finca urbana descrita con el n.º 55 de la Información Gráfica, (registral 6740), en la que consta la superficie total de la finca (866 m<sup>2</sup>), así como la vivienda construida en ella (368 m<sup>2</sup>) (...) y de las fincas colindantes, n.º 61 de Doña A. P. R., registral 6112 (...) y n.º 58 de Don A. C. M., registral 6150, (...), así como la correspondiente al caño enterrado perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Duero (...) aportado con la solicitud.

Según se puede apreciar (...), existe total identidad de superficie de las fincas colindantes y Certificación catastral descriptiva de las mismas, con total identidad de superficie en catastro y registro. Así la finca catastral n.º 61 en la información Gráfica con referencia catastral 5437961TL9753N0001XS, con superficie de 774 m<sup>2</sup>, coincide en superficie con la descripción registral, finca 6112 de 774 m<sup>2</sup>.

Según el informe de técnico competente don A. S. M., en el que consta reciente medición de la finca, la superficie de la misma es de 866,92 € [sic], coincidente con el catastro (...).

Tercero.—Adecuación registral de la finca con el Catastro [sic] y la realidad. Existe un error evidente en la descripción registral de la superficie de la finca de mi patrocinado,

Finca registral 6.740 del registro de la Propiedad de Fuentesauco, por cuanto no se corresponde con la superficie real, siendo ésta coincidente con la superficie catastral, error que viene dado por las distintas segregaciones que se han venido haciendo de una inicial finca matriz, sin que se hayan inscrito correctamente.

El error viene dado por las distintas segregaciones habidas de la inicial finca matriz y que ha dado lugar a las fincas actuales. Así según certificación del registro de la propiedad relativa a la finca registral 6112, colindante con la finca de mi representado y que se corresponde con la finca reseñada con el n.º 61 y referencia catastral 5437961TL9753N0001XS, existe un error en cuanto a los metros de la finca residual, registral 6.113 y con referencia catastral 5437954TL9753N00010S tras la última segregación, por cuanto según el registro quedan 2.125,50 m<sup>2</sup> como resto cuando según el título quedan 774 m<sup>2</sup>.

Así consta en certificación registral relativa a la finca registral 6.112 que se acompañó (...) con la solicitud y en la que consta el referido error como nota marginal de la última inscripción llevada a cabo tras sendas donaciones de la propietaria de ambas fincas, en la que manifiesta tener dos fincas de 774 m<sup>2</sup> cada una.

Por tanto es necesario adecuar el registro de la propiedad a la realidad, siendo ésta además coincidente con el Catastro, lo que se pretende mediante esta solicitud.

Cuarto.–Colindantes: Los titulares catastrales colindantes no resultan afectados por la incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral y la inscripción correcta de la superficie de la finca registral 6740, por cuanto no modifica las [sic] superficie catastral, registral y del título de las fincas colindantes por tal incorporación.

Así la finca registral 6112, cuyo usufructo es de doña A. P. R., y nuda propiedad de su hija M. R. R. P. permanecería con su superficie real actual 774 m<sup>2</sup>, coincidente con la catastral y la del título e igualmente el resto de la finca matriz (registral 6813), cuyo usufructo es de doña A. P. R. y nuda propiedad de su hija doña O. R. P. la cual quedaría tal y como se encuentra inscrita con 774 m<sup>2</sup>, coincidente con el Catastro y con el título, siendo así la situación real de la misma.

Así se evidencia con la nota simple registral de la finca residual Registral 6813, con superficie de 774 metros (...). Y con su certificación gráfica del catastro con referencia 5437954TL9753N00020S (...).

Por tanto, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y la inscripción de la correcta superficie de la misma, nunca invadiría ni afectaría a las fincas colindantes inmatriculadas, que quedarían con la misma superficie real inscrita, como dice, coincidente con catastro, con registro y con título.

(...) Certificación registral de la finca 6112, en la que se hace mención a la segregación que hace doña A. P. R. de 774 metros quedando dos fincas iguales de 774 metros, donando la nuda propiedad de cada una de ellas a sus dos hijas, y figurando en nota marginal el error de metros que quedaría en la finca residual (...).

Todos los documentos aportados son contradictorios con las alegaciones formuladas, según nota negativa del Registro e infundadas por doña A. P. R., afirmando que es dueña de una parcela de 552 m<sup>2</sup>, adquirida mediante donación, cuando no es cierta tal afirmación y así se evidencia tanto con las certificaciones registrales, catastrales e informe técnico en el que consta foto aérea de la situación y realidad de la finca de mi patrocinado y de las colindantes, habiendo donado la nuda propiedad doal [sic] A. P. R. a su dos hijas de dos parcelas de 774 m<sup>2</sup> cada una y así queda evidenciado en foto, registro y Catastro.

No es cierto lo alegado en orden a que permitió utilizar 300 m<sup>2</sup> de parcela de forma gratuita al anterior propietario, faltando esa alegación a la verdad y sin que el Registro haya remitido documentación a la que alude de tal hecho.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho. Artículo 324 de la Ley Hipotecaria "(...)"

Artículo 326 de la Ley Hipotecaria "(...)"

Artículo 327 de la Ley Hipotecaria "(...)"

Por ello, y en virtud de las alegaciones formuladas que reiteran las de la solicitud, interesamos que, previamente el Registrador de la propiedad rectifique su calificación entendiendo que lo solicitado no ofrece dudas acerca de la realidad de la situación de la finca de mis mandantes, coincidente con el catastro y su falta de adecuación al registro, entendiendo que a tenor de diversas resoluciones de la DGRN, “El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en datos objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Así, establece la DGRN que “La mera oposición de un colindante no fundamenta por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica... 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... La oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador teniendo en cuenta las pruebas que presente.”

Las alegaciones formuladas por la colindante (titular actual del usufructo y no de la nuda propiedad según fincas registrales 6112 y su nota marginal), no desvirtúan la realidad, registral y catastral de las fincas cuyo usufructo actualmente posee por haber donado en escritura pública la nuda propiedad a sus hijas, compareciendo ante notario y suscribiendo escritura con los metros reales de las fincas donadas.

Todo lo alegado sin pruebas no puede desvirtuar la documentación obrante en el expediente.

Invocamos asimismo los preceptos alegados en escrito de solicitud de adecuación de la realidad registral al catastro:

– Artículo 198.1.º de la Ley Hipotecaria, vigente desde el 1 de noviembre de 2015, según redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio establece:

“La concordancia entre Registro de la Propiedad y realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro...”

Artículo 199. 1 de la Ley Hipotecaria, vigente desde el 1 de noviembre de 2015, según redacción dada por Ley 13/2015 de 24 de junio establece: “(...)”.

Es de aplicación al presente caso, el procedimiento establecido en el art. 199 de la vigente Ley Hipotecaria, por cuanto sólo se pretende adecuar la descripción de la finca, acreditando su ubicación, delimitación gráfica y por ello superficie errónea, adecuándola a la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6740 y que se corresponde con la realidad de la misma. De esa manera, no se produce ningún cambio de la situación real de la finca y de las fincas colindantes, quedando como están, sin que sus titulares resulten perjudicados.

Por ello, no consideramos que sea el procedimiento adecuado el de deslinde del art. 201 por cuanto no se trata de establecer un exceso de cabida y deslindar superficie de otra u otras fincas. Se trata únicamente de adecuar la realidad catastral y física de la finca al registro, sin modificar linderos ni superficies de las fincas colindantes.

Según fotografía aérea (...), se puede apreciar la realidad de la finca de mi patrocinado, linderos y fincas colindantes, coincidentes con catastro y registro de todas ellas, a excepción de la de mi patrocinado. Las fincas que doña A. P. R. donó la nuda propiedad a sus hijas son coincidentes con registro, catastro y realidad según se pueden apreciar el [sic] la fotografía y por ello compareció ante notario a suscribir escritura pública de segregación y donación de nuda propiedad a sus dos hijas. No haya más metros sino únicamente los que son y que se pueden apreciar.

Falta por tanto adecuar la realidad de la finca de mis patrocinados Registral 6740 en el Registro de la propiedad con su superficie correcta.»

## IV

La registradora de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2014, 13 y 15 de junio y 7 de julio de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 5 y 20 de diciembre de 2018 y 1 y 28 de marzo, 30 de abril, 14 de mayo y 9 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. La finca registral 6.740 del término de Guarrate figura en el Registro con una superficie de 300 metros cuadrados y la superficie de la representación gráfica catastral aportada es de 866 metros cuadrados.

Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora se limita a denegar la inscripción acogiendo las alegaciones presentadas por el titular de una finca colindante, registral 6.112 del citado término.

2. A la vista de los términos en los que se pronuncia la calificación, transcrita en los hechos de la presente Resolución, procede analizar primeramente los defectos formales de la nota de calificación.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 o 7 de julio de 2016), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

3. 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 expedientes 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 expedientes 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 expediente 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, ha reiterado este Centro Directivo que 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

4. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando que se han formulado alegaciones, reseñando las mismas y expresando que se han documentado adecuadamente.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresan en ella los motivos por los que la representación gráfica no es inscribible, más allá de reseñar la oposición del colindante. Incluso desde el punto de vista formal, la calificación ni si quiera se ordena en hechos y fundamentos de derecho, según prescribe el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sin que tampoco exprese la más mínima motivación fáctica o jurídica.

5. No obstante, a diferencia de lo que sucedió en el caso de la Resolución de 9 de octubre de 2019, pese a las deficiencias formales de la nota de calificación, el recurrente en su escrito de recurso entra en el fondo del asunto rebatiendo los argumentos formulados por el colindante en su escrito de oposición. Por este motivo y en aras a la economía procesal, procede entrar en el fondo de la cuestión.

En el caso que nos ocupa, la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno.

A lo que cabe añadir la existencia de una grave desproporción entre la finca registral (formada por segregación en el año 1995) y la superficie de la representación gráfica catastral aportada. Ya ha señalado este Centro Directivo que es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, correspondencia que no se aprecia en el caso que nos ocupa.

Las circunstancias concurrentes denotan la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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 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 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 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, 4 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.