

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6653 *Resolución de 5 de abril de 2022, 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 La Seu d'Urgell, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca registral por oposición de un colindante.*

En el recurso interpuesto por don M. R. C. y doña M. y doña D. R. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Seu d'Urgell, doña María Cruz Borlado Palomino, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una finca registral por oposición de un colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 7 de marzo de 2021, don M. R. C. y doña M. y doña D. R. A. solicitaban del Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria sobre la finca registral número 118 de Civís, aportando la correspondiente georreferenciación alternativa, ante la inexistencia de la catastral, cuya inscripción solicitaban, juntamente con la rectificación de la descripción de la misma por el lindero sur, según el límite trazado en el levantamiento topográfico que originaba la georreferenciación alternativa.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Cruz Borlado Palomino Registradora de la Propiedad de La Seu D'urgell, y en relación con el procedimiento [sic] regulado al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria inicia con motivo de la presentación del documento con número d'entrada 427/2021

Certifico [sic]

– Que con fecha 1 de Abril de 2021, por parte de la Registradora, se expidió la siguiente nota de calificación, que se transcribe literalmente:

«Hechos:

Se acompaña a la reseñada instancia, acta de deslinde contradictoria y acta de manifestaciones, otorgada el 27 de Diciembre de 2016, ante la Notario de La Seu d'Urgell, Doña Eva María López Monfort, número 1584 de protocolo.

En la citada instancia, se solicita la tramitación del Procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para llevar a cabo la rectificación de la superficie y linderos de la finca registral 118 de Civís; cuya descripción en el Registro, es la siguiente: Urbana: Un molí fariner, avui restes de les seves ruïnes, situat al (...); que amida dotze pams, o sigui, dos metres quaranta centimetres d'ample, per quinze pams, o sigui, tres metres de llarg, el que fa una superfície de set metres i vint decimetres quadrats. Afronta: al front, Orient, amb terreny comunal; dreta, Migdia, amb marge de M. C.; esquena, Ponent, i esquerra, Nord, amb el riu.

Ahora, en la instancia suscrita en fecha 7 de Marzo de 2021, se pretende hacer constar la superficie y linderos siguientes, los cuales resultan que resulta del acta de deslinde contradictoria lavantada [sic] el 28 de Diciembre de 2016, por la Ingeniera en Topografía, Doña L. V. F., sin haber sido suscrito por todos los colindantes afectados, en concreto por don J. S., y en unión de informe de validación gráfica catastral positivo no suscrito por técnico competente.

Fundamentos de Derecho

– Debe aportarse un certificado expedido por técnico competente del que resulte la descripción, superficie y linderos de la finca cuya rectificación se solicita y en el que el citado técnico declare, bajo su responsabilidad, que el informe de validación gráfica positivo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta Registro-Catastro, pues del informe de validación aportado no resulta la autoría técnica del mismo. Y tampoco sería título válido para llevar a cabo la rectificación, el acta de deslinde aportado, al no estar suscrito por todos los titulares colindantes afectados por el mismo.

Artículos 9, 10, 199.2 de la Ley Hipotecaria y apartado 7.º de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 29 de Octubre de 2015.

– En segundo lugar debe aportarse certificado de técnico competente del que resulte, que la edificación existente sobre la finca, tiene la descripción y superficie que se pretende. No bastando al efecto, la mera declaración por parte de los promotores del expediente sino que la misma debe tener su base en la correspondiente certificación del técnico competente.

Artículo 28 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

– En tercer lugar, para poder hacer constar la balsa en la descripción de la finca en el Registro, debe acreditarse su descripción, superficie y coordenadas georreferenciadas de sus vértices, o bien mediante el correspondiente certificado [sic] expedido por técnico competente o bien mediante certificación catastral [sic] descriptiva y gráfica de la que resulten tales extremos.

Artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, artículo 28 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 45 y siguientes del Real decreto 1093/1997 de 4 de julio.

Calificación:

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la rectificación de la descripción de la finca registral 118 de Civis.»

– Que con fecha 22 de Junio de 2021, se aporta instancia suscrita por Don M. R. C., Doña M. R. A. y Doña D. R. A., el 22 de Junio de 2021, en la que se actualiza la descripción de finca sin aportarse la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada.

– Que en fecha 23 de Junio de 2021, como trámite previo al inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria, y en tanto fueran subsanados los defectos señalados, así como en aras a tratar de dirimir las posibles controversias con los colindantes afectados, se procedió a hacer las notificaciones oportunas a los mismos, cuyo documento consta firmado electrónicamente por mí y su CSV es: (...), realizándose las notificaciones señaladas en el mismo.

Don J. S. C., presenta escrito de oposición a la posible tramitación de la rectificación de superficie y linderos de la finca 118. De dichas alegaciones resulta que es titular de la

finca registral 901 de una hectárea, treinta áreas y setenta y cinco centiáreas. Por su lindero norte colinda con A. G. y pajar de la misma herencia, hoy pajar de M. M. A., pajar de la misma herencia, tierra de M. A. O. y camino (...) Y aporta tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, catastradas a su nombre y de donde resulta la representación gráfica de la finca registral 901.

Vistas las alegaciones presentadas por don J. S. C. como colindante titular registral de la finca 901, así como titular catastral de las parcelas catastrales 25026A007000310000FR, 25026A007000440000FW y 25026A007000430000FH, manifiesta su oposición a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria para llevar a cabo la rectificación de superficie y linderos de la finca 118. Dicha oposición se basa, por un lado, en su condición de titular registral de la finca 901 de donde resulta ser colindante por el norte con familiares de los actuales titulares registrales de la finca 118 y promotores del actual expediente. Y por otro, aporta tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de donde resultan tres parcelas catastrales que formarían su finca registral. De dichas certificaciones, catastradas a nombre del señor S., resulta que la representación gráfica que se incorpora en el informe de validación gráfica aportado por los señores R., estaría solapándose sobre la representación gráfica de la finca 901. Es por ello, y en base a la documentación aportada, se procedería a suspender la tramitación del expediente y darlo por cerrado, al existir oposición y no haberse alcanzado entendimiento entre las partes interesadas para determinar los límites sobre la superficie y linderos de la finca objeto del mismo. De este modo, siendo ambas partes titulares registrales de las fincas afectadas, para poder hacer constar la rectificación de cabida y linderos pretendida deben o bien, ponerse de acuerdo ambas partes en el deslinde de las mismas, o bien por parte del promotor del expediente, aportar una representación gráfica georreferencia levantada por técnico competente y con la intervención de todas las partes interesadas, o bien solicitar la rectificación en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, con la que no existe controversia al no existir el citado solapamiento y con la superficie y linderos que de ella resulta. De otro modo y existiendo oposición por parte de uno de los colindantes registrales y teniendo en cuenta las alegaciones aportadas de las que resulta que dichas representaciones gráficas estarían superpuestas, solo quedaría acudir a la vía judicial para dirimir las posibles controversias puestas de manifiesto. Téngase en cuenta que la intervención en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria por parte del Registrador de la Propiedad es una instancia dentro del ámbito de la jurisdicción voluntaria, que requiere que haya acuerdo entre las partes interesadas que han acreditado suficientemente sus derechos.

No obstante lo cual, al haberse intentado por este registro, el previo entendimiento con los titulares colindantes afectados, como paso previo al inicio del procedimiento del 199 y en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, no obsta para que los interesados aporten la documentación oportuna que se les requiere en la calificación antes señalada, y proceder al inicio de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 y llevar a cabo la rectificación de la finca pretendida.

– Que con fecha 15 de Octubre de 2021, se aporta instancia suscrita por Don M. R. C., Doña M. R. A. y Doña D. R. A., en unión de informe de correspondencia entre la RGA y el levantamiento topográfico y de las construcciones incluidas en la finca, expedido por Don C. E. J., Ingeniero Agrónomo, colegiado con el número (...), de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, que acredita las oordenadas georreferenciadas [sic] del solar y las construcciones, de la finca registral 118 de Civis.

– Que en fecha 22 de Octubre de 2021, se inició del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria, y se procedió a hacer las notificaciones oportunas a los colindantes afectados, cuyo documento consta firmado electrónicamente por mí y su CSV es: (...), realizándose las notificaciones señaladas en el mismo.

– Que en fecha 9 de Noviembre de 2021, Don J. S. C., presenta escrito de oposición a la posible tramitación de la rectificación de superficie y linderos de la finca 118. De dichas alegaciones resulta que es titular de la finca registral 901 de una hectárea, treinta

áreas y setenta y cinco centiáreas. Por su lindero norte colinda con A. G. y pajar de la misma herencia, hoy pajar de M. M. A., pajar de la misma herencia, tierra de M. A. O. y camino (...) Y aporta tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, catastradas a su nombre y de donde resulta la representación gráfica de la finca registral 901.

Vistas las alegaciones presentadas por don J. S. C. como colindante titular registral de la finca 901, así como titular catastral de las parcelas catastrales 25026A007000310000FR, 25026A007000440000FW y 25026A007000430000FH, manifiesta su oposición a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria para llevar a cabo la rectificación de superficie y linderos de la finca 118. Dicha oposición se basa, por un lado, en su condición de titular registral de la finca 901 de donde resulta ser colindante por el norte con familiares de los actuales titulares registrales de la finca 118 y promotores del actual expediente. Y por otro, aporta tres certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de donde resultan tres parcelas catastrales que formarían su finca registral. De dichas certificaciones, catastradas a nombre del señor S., resulta que la representación gráfica que se incorpora en el informe de validación gráfica aportado por los señores R., estaría solapándose sobre la representación gráfica de la finca 901.

De otro modo y existiendo oposición por parte de uno de los colindantes registrales y teniendo en cuenta las alegaciones aportadas de las que resulta que dichas representaciones gráficas estarían superpuestas, solo quedaría acudir a la vía judicial para dirimir las posibles controversias puestas de manifiesto. Téngase en cuenta que la intervención en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria por parte del Registrador de la Propiedad es una instancia dentro del ámbito de la jurisdicción voluntaria, que requiere que haya acuerdo entre las partes interesadas que han acreditado suficientemente sus derechos.

Es por ello, y en base a la documentación aportada, se procede a suspender la tramitación del expediente y darlo por cerrado, al existir oposición fundada en derecho y no haberse alcanzado entendimiento entre las partes interesadas para determinar la superficie y linderos de la finca objeto del mismo.

La presente calificación negativa parcial determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha nota de calificación cabe (...)

La Seu d'Urgell, a 30 de noviembre de 2021. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Cruz Borlado Palomino con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. C. y doña M. y doña D. R. A. interpusieron recurso el día 10 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Alegaciones

1. La calificación recibida que suspende el procedimiento no detalla los motivos que justifican la suspensión.

En este sentido, la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) se caracteriza por el rigor con el que ha calificado las posibles dudas del registrador sobre la identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica aportada, y de manera reiterada ha señalado que tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En la calificación recibida se constata que hay una superposición de la representación gráfica aportada de nuestra finca registral 118 con la parcela catastral 25026A007000310000FR, una de las tres parcelas catastrales correspondientes a la finca registral colindante 901, pero no se evalúa lo siguiente:

a. Correspondencia entre representación gráfica aportada, refrendada por técnico competente, y la descripción literaria de nuestra finca registral 118

A continuación, vamos a corroborar la correspondencia de los linderos literales y los gráficos. En la Figura 1 se muestra la representación gráfica alternativa aportada de nuestra finca registral 118 (parcela catastral 25026A00700034).

[se inserta imagen]

La descripción literal original de nuestra finca registral 118 es:

Urbana: Un molí fariner, avui restes de les seves ruïnes, situat al terme (...); que amida dotze pams, o sigui, dos me tres quaranta centímetres d'ample, per quinze pams, o sigui, tres metres de llarg, el que fa una superfície de set metres i vint decímetres quadrats. Afronta: al front, Orient, amb terreny comunal; dreta, Migdia, amb marge de M. C.; esquena, Ponent, i esquerra, Nord, amb el riu.

Y la descripción literal revisada que hemos solicitado actualizar en este expediente, en la que no se ha alterado la descripción de los linderos, es:

Urbana; anomenada (...), amb una superfície de sis-cents quinze metres quadrats (615m²). Conté un molí fariner amb la seva bassa. El molí ocupa quaranta-un amb 56 metres quadrats (41,56 m²), avui en runa parcial, format per un mòdul principal de trenta-dos amb vuitanta-nou metres quadrats (32,89 m²), avui sense llosat, i un afegit de vuit amb seixanta-set metres quadrats (8,67 m²). Al costat del molí per-1'Est hi ha la seva bassa que ocupa dos-cents trenta-sis amb onze metres quadrats (236,11 m²). Afronta: al front, Orient, amb terreny comunal; dreta, Migdia, amb marge de M. C., avui J. S. C.; esquena, Ponent, i esquerra, Nord, amb el riu fins al pont del camí (...)

Donde la correspondencia de linderos es:

– al front, Orient, amb terreny comunal: en la Figura 1 es la parcela 25026A00700033 que linda por el Este (Orient) de propiedad comunal de la Entidad Municipal Descentralizada de Asnurri. Por tanto, el límite literal por el Este se corresponde correctamente con el gráfico de la Figura 1

– dreta, Migdia, amb marge de M. C.: es el límite por el Sur con las parcelas catastrales 25026A00700044 y 25026A00700031, ambas, junto con la parcela 25026A00700043, conforman la finca registral 901 de Civís. Se describe como marge que sobre el terreno es un talud que acaba en el acceso al molino incluido en la finca. M. C. es un antepasado del Sr. J. S. C., actual propietario de la finca registral 901. También se puede apreciar en la Figura 1 que dicha descripción literal se corresponde con la gráfica.

– esquena, Ponent, i Esquerra, Nord, amb el riu: el limite por el Oeste y el Norte es con el río descripción que se corresponde perfectamente con la representación gráfica alternativa presentada de la Figura 1

Por tanto, la correspondencia entre los linderos de nuestra finca registral 118 y la representación gráfica aportada de la misma es clara.

b. Correspondencia entre la representación gráfica aportada, refrendada por técnico competente, y la descripción literaria de los linderos de la finca registral colindante 901 en la parte que linda con nuestra finca registral 118.

La descripción literal de la finca registral 901 de Civís, colindante por su Norte con nuestra finca registral 118, es la siguiente:

Rústica: Una pieza de tierra, parte campo y parte prado, llamada (...), sita en el término de Civís, partida de su nombre; de cabida seis jornales, o sean, una hectárea, treinta áreas, setenta y cinco centiáreas. Linda: a Oriente, con camino público y tierra de A. G., hoy M. A. O.; a Mediodía, con la de J. O. y un barranco, hoy E. O. C., barranco

(...) y M. A. O.; Poniente, con camino que dirige a la montaña y tierra de A. U., hoy río (...); y al Norte, con A. G. y pajar de la misma herencia, hoy pajar de M. M. A., pajar de la misma herencia, tierra de M. A. O. y camino de (...)

Donde la descripción del lindero por el Norte la marcamos en amarillo:

– con A. G. y el pajar de la misma herencia: A. G. es un antepasado nuestro y el pajar se refiere a la construcción del molino, ya que no hay otra construcción al Norte en la parte Oeste de la finca

– pajar de M. M. A., pajar de la misma herencia: entendemos que se refiere al pajar, hoy inmueble urbano con referencia catastral 0205105CH7000S, que limita al Norte por la parte Este de la finca y por tanto no linda con nuestra finca

– tierra de M. A. O.: se refiere a nuestra finca registral 118

– camino de (...): el camí (...) es el acceso al molino por el interior de nuestra finca registral 118

Dicha descripción del lindero por el Norte de la finca registral 901 concuerda perfectamente con la representación gráfica alternativa presentada de la Figura 1 del apartado anterior.

Lo que también queda claro en este punto es que la descripción literal de los linderos de dicha finca registral 901, colindante con nuestra finca registral 118, no concuerda con la actual representación gráfica catastral de la Figura 2 de la parcela 25026A00700034, correspondiente a nuestra finca registral 118, ni con la de la parcela 25026A00700031 perteneciente a la finca registral 901.

[se inserta imagen]

– Ni en la descripción literal de nuestra finca registral 118 hay descrito ningún límite por el Este con la finca registral 901 que pueda justificar la forma actual de dicha finca (...).

– Ni en la descripción literal de la finca registral 901, donde el límite por el Oeste se describe como: Poniente, con camino que dirige a la montaña y tierra de A. U., hoy río (...); No se constata un límite por el Oeste con nuestra finca registral 118 (parcela catastral 25026A00700034) que pueda justificar la forma actual (...).

Por tanto, en este punto queda claro que la representación gráfica alternativa presentada de nuestra finca registral 118 concuerda perfectamente con la descripción de los linderos de la finca registral 901 colindante, y como consecuencia también queda claro que el límite en la representación gráfica catastral actual entre las parcelas 25026A00700034 (por su Este) y 25026A00700031 (por su Oeste) es erróneo.

En la Figura 3 se muestra la representación gráfica alternativa presentada, refrendada por técnico competente según las descripciones literales de ambas fincas, los límites físicos constatados sobre el terreno y la medición topográfica realizada, que se corresponde perfectamente con las descripciones literales de las fincas registrales 118 (la nuestra) y 901 (la colindante del propietario que se ha opuesto a la inscripción). Igual que en la Figura 2 se ha resaltado la zona en lila, que la representación gráfica alternativa aportada corrige, y donde se produce la superposición con la representación gráfica catastral actual de la parcela 25026A00700031 que con lo expuesto se demuestra que es errónea.

[se inserta imagen]

Correspondencia entre la descripción literaria de los linderos de nuestra finca registral 118, que no se pretende alterar en dicho procedimiento, con la descripción literaria de los linderos de la finca registral colindante 901.

Contrastando las descripciones literales de los linderos de ambas fincas registrales colindantes (en amarillo), nuestra finca registral 118 por el Sur, y la finca registral 901 por el Norte, queda claro que concuerdan entre ellas:

– Descripción literal original de nuestra finca registral 118: Urbana: Un molí fariner, avui restes de les seves ruïnes, situat (...); que amida dotze pams, o sigui, dos metres quaranta centímetres d'ample, per quinze pams, o sigui, tres metres de llarg, el que fa una superfície de set metres i vint decímetres quadrats. Afronta: al front, Orient, amb

terreny comunal; dreta, Migdia, amb marge de M. C.; esquena, Ponent, i esquerra, Nord, amb el riu.

– Descripción literal de la finca registral 901 colindante:

Rústica: Una pieza de tierra, parte campo y parte prado, llamada (...), sita en el término de Civis, partida de su nombre; de cabida seis jornales, o sean, una hectárea, treinta áreas, setenta y cinco centiáreas. Linda: a Oriente, con camino público y tierra de A. G., hoy M. A. O.; a Mediodía, con la de J. O. y un barranco, hoy E. O. C., barranco (...) y M. A. O.; Poniente, con camino que dirige a la montaña y tierra de A. U., hoy río (...); y al Norte, con A. G. y pajar de la misma herencia, hoy pajar de M. M. A., pajar de la misma herencia, tierra de M. A. O. y camino (...).

Esto es otra prueba más de que la forma de la representación gráfica catastral actual de las parcelas 25026A00700034 y 25026A00700031 es errónea.

Por tanto, dicha evaluación, no efectuada por parte de la registradora en el marco del expediente, permite validar claramente la correspondencia entre la descripción literal de nuestra finca registral 118 y la representación gráfica alternativa presentada, así como constatar sin lugar a dudas que la causa de la superposición es un error en la representación gráfica catastral actual de la parcela 25026A00700031 de la finca registral 901.

2. La calificación tampoco tiene en cuenta que nuestra finca registral 118 es de carácter urbano debido al uso industrial que tuvieron en el pasado las construcciones que contiene. Se trata de un molino harinero con su balsa que además había dado servicio de electricidad al pueblo de Asnurri. Parte de dicha balsa, construcción perteneciente al molino, actualmente está erróneamente incluida en la parcela catastral 25026A00700031 en la zona que se superpone con la representación gráfica alternativa aportada de nuestra finca registral 118. En el supuesto de que no se tratara de un error y que la zona de superposición perteneciera realmente a la parcela 25026A00700031 y por tanto a la finca registral colindante 901, la descripción literal de dicha finca 901 debería de especificar la inclusión de dicha construcción de carácter urbano, cosa que no se constata.

3. Por otra parte consideramos que es muy importante entender y tener en cuenta los antecedentes expuestos en nuestro documento de inicio del expediente con número de entrada 427/2021, donde se evidencia el origen del error histórico en la representación gráfica de la parcela catastral 25026A00700031 correspondiente a la finca registral colindante 901 que da lugar a la superposición de la representación gráfica alternativa presentada con la representación gráfica catastral actual de la parcela 25026A00700031.

A continuación, vamos a resumir dichos antecedentes:

El 24 de Mayo de 2016 iniciamos un expediente catastral para inscribir nuestra finca registral 118 en el Catastro que hasta ese momento no constaba y por tanto no disponía de referencia catastral. Para ello hicimos hacer un deslinde topográfico por parte de un técnico acreditado. En dicho deslinde participaron todos los propietarios de las fincas colindantes excepto el propietario de la parcela catastral 25026A00700031 correspondiente a la finca registral 901 que no sólo no quiso participar, sino que seis días antes nos amenazó mediante burofax que nos denunciaría si entrábamos en su parcela 25026A00700031 en la que él suponía que se encontraba íntegramente incluido el molino. En dicho burofax también afirmaba que dicho molino es de su propiedad y que el molino correspondiente a nuestra finca registral 118 es otro que desconoce donde se ubica.

Con el deslinde realizado se constataron diversos errores catastrales:

– El recorrido del río (...) era incorrecto
– A consecuencia del recorrido incorrecto del río (...) los límites de las parcelas catastrales: 25026A00700010, 25026A00700012, 25026A00700020 y 25026A00700440 también eran incorrectos

– No constaba inscrito el camino (...) al Este del río, si al Oeste con referencia catastral 25026A00709035 (con recorrido incorrecto)

– No constaba la parcela correspondiente a nuestra finca registral 118 (propósito) del deslinde

– No constaba una zona comunal descrita en las descripciones literales de las fincas colindantes, parcela catastral 25026A00700440 y nuestra finca registral 118

Además de dichos errores, al medir el recorrido real del río (...), el del camino de (...), y delimitar nuestra finca registral 118, se constató:

– Que se veía afectada la parcela catastral 25026A00700031

– Que aparecía una nueva parcela segregada de la parcela 25026A00700020 a consecuencia de corregir el recorrido del río (...)

– Que aparecía una nueva parcela segregada de la parcela 25026A00700440 a consecuencia de ubicar el camino (...)

Como se ha expuesto en los antecedentes del documento de inicio de dicho expediente, debido a la oposición del propietario de la parcela 25026A00700031, tuvimos que llevar el caso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña que dictó Fallo el 13 de Enero de 2020 en el que se dictaminó estimar en parte nuestra petición con el alta de la parcela 25026A00700034 para nuestra finca registral 118, la cual no se corresponde íntegramente con nuestra finca ya que se mantuvo inalterada la parcela 25026A00700031 del propietario que había manifestado su oposición.

A raíz de dicho Fallo, además de la creación de la parcela 25026A00700034 para nuestra finca registral 118, también se aplicaron las siguientes modificaciones catastrales derivadas del deslinde topográfico aportado:

– Rectificación del recorrido del río (...)

– Corrección de los límites y superficie de las parcelas: 25026A00700440, 25026A00700010, 25026A00700012 y 25026A00700020

– Creación de la parcela 25026A00700033 de titularidad de la Entidad Municipal Descentralizada de Asnurri que incluye la parte medida del camino (...)

– Creación de la parcela 25026A00700043, segregada de la 25026A00700440 por la inscripción del camino (...) y mantenida del mismo titular que el de la parcela matriz

– Creación de la parcela 25026A00700044, segregada de la parcela 25026A00700020 por la corrección del trazado del río (...) y mantenida del mismo titular que el de la parcela matriz

En todo este proceso el propietario de la parcela 25026A00700031 se ha opuesto sistemáticamente sin aportar justificación documental que avale sus argumentos. Ha demostrado «mala fe» al afirmar falsedades (como que el molino en cuestión es de su propiedad y que el de nuestra finca registral 118 es otro de ubicación desconocida sabiendo que sus ascendentes directos fueron usuarios del mismo con un acuerdo de uso con nuestros antepasados mientras que el resto de vecinos pagaban a nuestra familia por el derecho de moler) desmentidas en el acta notarial de manifestaciones de diversos vecinos que habían vivido el molino en funcionamiento, y que hemos aportado como documento adjunto en el expediente.

Además, dicho propietario, que pensaba tener a su favor que el molino estuviera ubicado íntegramente en su parcela catastral 25026A00700031 cosa que el deslinde topográfico realizado demostró que no es así, no ha aceptado el resultado de dicho deslinde, razón por la cual sigue oponiéndose a asumir que la representación gráfica de su parcela 25026A00700031 es errónea ya que dicho error le beneficia. No obstante, se ha apresurado a reclamar la titularidad de las parcelas 25026A00700043 y 25026A00700044 que, como se ha explicado, se han creado como resultado de las correcciones catastrales aplicadas derivadas del fallo del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña basadas en el deslinde topográfico realizado que él no ha querido aceptar. A nuestro entender esta contradicción es otra muestra de la «mala fe» demostrada por dicho propietario. En cuanto a las nuevas parcelas

catastrales 25026A00700043 y 25026A00700044 nosotros ya manifestamos que a nivel registral deberían de formar parte de la finca registral 901 de su propiedad.

Las alegaciones expuestas demuestran la identidad entre la representación gráfica alternativa presentada con CSV (...) y nuestra finca registral 118 con CUR [sic] 25005000374785, así como la correspondencia entre la descripción literal de los linderos de nuestra finca registral 118 con los de la finca registral colindante 901 con CUR [sic] 25005000376253, y por tanto constatan que la causa de la superposición con la parcela catastral 25026A00700031 es debida a un error en la representación gráfica catastral de dicha parcela.

Por tanto, teniendo en cuenta que la DGRN:

– Afirma en una frase repetida en incontables resoluciones 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

– En caso de invasión de finca colindante habrá igualmente de identificar la finca afectada y justificar la causa por la que se supone la invasión

– El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados

– Siguiendo la doctrina de la DGRN en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien ésta se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

Solicitamos

Que sean valoradas las alegaciones expuestas junto con el documento de inicio del expediente con número de entrada 427/2021 con todos sus documentos adjuntos, así como todos los documentos posteriores aportados en el marco del expediente, para resolver las eventuales dudas de identidad entre la representación gráfica alternativa presentada y nuestra finca registral 118, y que se proceda a:

– Inscribir dicha representación gráfica alternativa con CSV (...) vinculada a nuestra finca registral 118 de Civís con CUR 25005000374785

– Actualizar la descripción literal de nuestra finca registral 118 según la descripción actualizada ya aportada:

Urbana: anomenada (...), situada al (...), amb una superfície de sis-cents quinze metres quadrats (615 m²). Conté un molí fariner amb la seva bassa. El molí ocupa quaranta-un amb 56 metres quadrats (41,56 m²), avui en runa parcial, format per un mòdul principal de trenta-dos amb vuitanta-nou metres quadrats (32,89 m²), avui sense llosat, i un afegit de vuit amb seixanta-set metres quadrats (8,67 m²). Al costat del molí per l'Est hi ha la seva bassa que ocupa dos-cents trenta-sis amb onze metres quadrats (236,11 m²). Afronta: al front, Orient, amb terreny comunal; dreta, Migdia, amb marge de M. C., avui J. S. C.; esquena, Ponent, i esquerra, Nord, amb el rlu fins al pont del camí (...)

– Inscribir la representación gráfica de las construcciones incluidas en la finca, el molino y la balsa, las coordenadas de las cuales están incluidas en el certificado ya presentado con número de expediente (...), número de visado (...) y número de validación de [agronomos.e-gestion.es](https://www.agronomos.e-gestion.es) (...) de fecha 13 de octubre de 2021».

IV

La registradora de la Propiedad 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 30 de enero, 18 de febrero, 20 de marzo, 5 de junio 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, 20 de enero, 1 de febrero de 2021, 14 de junio, 4 de noviembre y 1 de diciembre de 2021 y 19 de enero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral, la finca 118 de Cívís, y consiguiente rectificación de su descripción, por existir oposición de un titular registral colindante notificado, que la basa en la existencia de un solape parcial con la representación gráfica georreferenciada catastral, que se corresponde con su finca colindante, la registral 901 de Cívís, que se ha pretendido iniciando un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, mediante instancia privada suscrita por los titulares registrales de la finca 118 de Cívís, acompañada de levantamiento topográfico efectuado por la ingeniera en topografía, doña L. V. F., con acta contradictoria de deslinde, suscrita por todos los colindantes de la finca, excepto el que formula oposición en el seno del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

La registradora, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación alternativa de la finca registral 118 de Cívís y la rectificación de la descripción de la finca, tanto respecto a la superficie que de 7 metros cuadrados pasaría a 615 metros cuadrados, como en el trazado de los linderos, funda su calificación negativa en la oposición del titular colindante notificado, que aporta georreferenciación catastral de una parcela que se corresponde con la finca registral 901 de Cívís, de la que es titular registral, apreciándose dicho solape de la superposición de ambas georreferenciaci3nes catastral y alternativa a la catastral en la aplicaci3n informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

2. Los presentantes de la instancia interponen recurso alegando que la calificación no detalla los motivos que justifican la suspensi3n.

Esta afirmaci3n no puede ser compartida, la registradora funda su calificación negativa en la oposici3n de un colindante que acredita ser titular registral de la finca colindantes y de la parcela catastral que se corresponde con su finca y presente georreferenciación catastral contradictoria con la alternativa presentada por los promotores del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Como ha declarado la Resoluci3n de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, la finalidad del expediente del artículo 199 no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba y la documentaci3n aportada por quien se opone a la inscripci3n sólo tiene por objeto justificar su alegaci3n para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como indica la registradora en su nota de calificación.

3. A continuación los recurrentes tratan de acreditar la identidad de su finca con la georreferenciación alternativa aportada.

Procede reiterar en el presente recurso la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») sobre la registración de un exceso de cabida, en virtud de la cual:

«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 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.

En el presente caso, de la situación registral inicial se desprende que lo que se inscribió en su día fue solo el molino harinero con una superficie de 7 metros cuadrados, pero no se inmatriculó, aparentemente, el solar sobre el cual el mismo se ubicaba, por lo que no se cumpliría con la doctrina citada, al alterarse con la inscripción de la georreferenciación ahora pretendida la realidad física amparada por el asiento practicado en su día, que no incluyó el solar, como lo demuestra el hecho de que de 7 metros cuadrados ahora se solicita la inscripción de una superficie de 615 metros cuadrados, con lo que se estaría procediendo a una inmatriculación encubierta de los 608 metros cuadrados de diferencia, sin cumplir los requisitos de los artículos 203 o 205 de la Ley Hipotecaria.

4. Procede reiterar también la doctrina de este Centro Directivo, relativa a la inscripción de representaciones gráficas, en virtud de la cual:

«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».

Lo cual se ha cumplido en el presente caso, pues se considera que la nota de calificación de la registradora expresa adecuadamente sus dudas, una vez vistas las alegaciones y la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, resultando un solape entre las respectivas georreferenciaciones contradictorias, que junto con la negativa del colindante notificado indica la existencia de una posible controversia judicial.

5. En la tramitación del expediente, la oposición del colindante revela de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

En el presente caso, la oposición del colindante no parece estar basada en el único intento de paralizar el expediente, por lo que ha de ser valorada por la registradora que ha de fundamentar y justificar las dudas en la identidad de la finca que determinen la denegación de la inscripción de la georreferenciación.

La registradora suspende la inscripción basándose en la oposición del colindante notificado, que justifica la invasión de su finca aportando georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con su finca, por lo que funda debidamente sus dudas de identidad respecto al trazado del lindero, en la que se basa la oposición del colindante, que aporta georreferenciación catastral contradictoria con la alternativa presentada, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

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 los recurrentes relativas a que su finca linda por el norte con vía pública y no con quien formula oposición, ya que el linde norte afectado al que se refiere la calificación y la alegación formulada es precisamente el de la finca colindante -lindero sur de la finca cuya representación se pretende inscribir-.

Y sin que proceda, como pretenden los recurrentes, 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 o acudir al expediente regulado en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que dispone: «1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de

conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia».

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, 5 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.