

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9809 *Resolución de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. I. R. L., doña A. C. L. y don J. M. y don A. S. R. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, por la que se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de agosto de 2021 ante el notario de Abarán, don Antonio Navarro Cremades, con el número 848 de protocolo, entre otras operaciones, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de las fincas registrales número 8.783 y 8.784 del Registro de la Propiedad de Cieza número 1, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma y de su Reglamento, ha resuelto con esta fecha no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes

Hechos.

Primero. El 18 de agosto de 2.021 se presenta en este Registro, bajo el asiento 59 del Diario 119, primera copia autorizada de una escritura otorgada el día 5 de agosto de 2.021 en Abarán, ante su Notario, Don Antonio Navarro Cremades, número ochocientos cuarenta y ocho de su protocolo, acompañándose los documentos relacionados en la precedente nota de despacho parcial de fecha 25 de noviembre de 2.021, por la que, entre otras operaciones, se interesa la incorporación de la representación gráfica georreferenciada alternativa de las fincas registrales 8.783 y 8.784 de Cieza, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Hipotecaria.

Segundo. En vista de lo interesado en la escritura que motiva la presente, con fecha 25 de noviembre de 2.021 se inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Efectuadas las pertinentes notificaciones a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, así como publicados los preceptivos edictos, y durante el plazo de veinte días a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, únicamente se han formulado alegaciones por parte de Don F. L. L., titular registral de la

finca número 19.981 de Cieza, quien compareció en este Registro el día 20 de diciembre de 2.021, presentando, entre otros, los siguientes documentos:

- Escrito de alegaciones firmado en tal fecha en presencia del Registrador abajo firmante.
- Copia de un escrito dirigido al Juzgado de Cieza, con entrada en el Decanato de los Juzgados de dicha localidad el día 16 de diciembre de 2021.
- Copia de un contrato privado de compraventa de las fincas registrales 8.784 y 8.783 de Cieza, de fecha 3 de noviembre de 1982.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 62 del polígono 40.
- Recibo acreditativo del pago del IBIU correspondiente al ejercicio 2013.

Cuarto. Resumidamente, las alegaciones realizadas por el citado señor compareciente consisten en que la titularidad de las parcelas referidas está “sub iudice”, que es titular de un derecho real de propiedad y posesión desde hace 39 años, sobre las referidas parcelas, que las fincas en cuestión están incluidas en su propiedad catastral –parcela 62 del polígono 40–, que la parcela anterior, junto con la 63 del mismo polígono, se corresponden con sus propiedades, inscritas como fincas registrales 19.981 y 6.656 de Cieza, y que, durante los citados 39 años, ha estado abonando el IBI de dicha parcela, mientras que los promotores del expediente no pueden acreditar haber pagado el IBI desde 1.982.

A la vista de los anteriores hechos, resulta el siguiente defecto impeditivo de la inscripción solicitada, conforme a sus correlativos

Fundamentos de Derecho.

El Registrador que suscribe considera que, evacuados los trámites previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el medio habilitado por dicho precepto legal no resulta suficiente de cara a la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas aportadas a la luz de la oposición y los argumentos formulados por Don F. L. L. y recogidos en el hecho cuarto, con apoyo en la documentación aportada.

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas en cuanto a la existencia de una controversia relativa a la propia titularidad de las fincas y a la inclusión de éstas en una parcela catastral única cuya propiedad aparece catastrada a nombre del señor L. L., titular registral, además, de las registrales 19.981 y 6.656 de Cieza, datos ellos que muestran indicios suficientes de que no resultan pacíficas las representaciones gráficas aportadas.

Ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según el cual “...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”, así como lo dicho por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones como la de 18 de diciembre de 2017.

Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas. No se practica anotación preventiva por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa (...)

El Registrador (firma ilegible) Fdo. Jesús Díaz Martínez En Cieza, a 25 de enero de 2022».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. I. R. L., doña A. C. L. y don J. M. y don A. S. R. L. interpusieron recurso el día 23 de febrero de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, como consecuencia de las alegaciones presentadas por un propietario colindante de las fincas aludidas, el Registrador no considera suficiente de cara a la inscripción de las representaciones georreferenciadas alternativas que se aportan.

Que no estando de acuerdo con la medida adoptada por el Registrador y advertidos del derecho que les asiste de interponer el correspondiente recurso, se insta el presente en base a las siguientes

Alegaciones:

1.^a Con fecha del día 21 de febrero de 1.981, mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de Cieza D. Luis Lozano Pérez, n.º 247 de su protocolo, junto a la difunta hermana de los comparecientes –A. M. L.–, adquirieron entre otras propiedades, las fincas registrales números 8.783 y 8.784 de Cieza. Fueron adquiridas por compra a los cónyuges J. P. M. y A. M. M., no constando en dicha escritura referencia catastral alguna, se encontraban libres de cargas y gravámenes (...) Las fincas fueron adquiridas por cuartas partes indivisas, ostentando los comparecientes su pleno dominio.

De las dos fincas descritas anteriormente no existía recibo alguno del I.B.I. a nombre de sus anteriores dueños (J. P. M. y esposa), ni posteriormente lo hubo a nombre de los comparecientes. El Ayuntamiento de Cieza sí expidió recibo de contribución de las otras fincas que constan en la escritura, de las dos mencionadas no lo hizo. Es de destacar que el Ayuntamiento no llegó a practicar liquidación alguna del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, todo ello a pesar de haberle hecho entrega de una copia de la precitada escritura para ese fin. El argumento esgrimido en su día por el responsable de dicha dependencia municipal fue el hecho de no contemplar las fincas dentro del P.G.O.U. de Cieza su condición de terrenos urbanos, se consideraban que eran de naturaleza rústica. Se hicieron reclamaciones ante la oficina de catastro municipal para que se expidiera el I.B.I. que correspondiera, pero resultaron infructuosas.

2.^a Con fecha del día cinco de agosto de dos mil veintiuno se otorgó ante el Notario de Abarán indicado, n.º 848 de su protocolo, la escritura de adjudicación de herencia de los bienes de A. M. R. L., difunta hermana de los comparecientes, fallecida el día 28-03-2014. Por medio de dicha escritura, sus hermanos y herederos universales, J. I., J. M. y A. S. se adjudicaban su herencia, entre las que figuraba la propiedad de una cuarta parte indivisa de las fincas registrales indicadas anteriormente como 8.783 y 8.784 de Cieza.

3.^a Cuando se otorga la escritura de fecha 5-8-2021, el Notario D. Antonio Navarro hace constar en la misma los datos catastrales de las fincas actualizados, en concreto, que son parte de la parcela 62 del polígono 40 de Cieza, siendo su referencia catastral 30019A040000000TA. Se incluye en la escritura un informe realizado por D. J. G. V., arquitecto técnico, colegiado n.º (...) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Murcia, debidamente registrado. En dicho informe técnico se identifican las fincas registrales 8.783 y 8.784 de Cieza. su exacta ubicación, sus certificaciones catastrales con anexo de Coordenadas Georreferenciadas y Vértices. Se da así cumplimiento a la Resolución de 26-10-2015 para intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad (B.O.E. n.º 260 de 30-10-2015). En el informe técnico se hace constar el hecho de haber tenido en cuenta para su confección la cartografía catastral existente en la Dirección General del Catastro que sirve de base para la representación gráfica de las dos fincas, así como haber utilizado los datos del SitMurcia (Sistema de Información Territorial de la Región de Murcia), “obteniendo un historial de los ortofotomapas realizados a lo largo de distintos años, donde aparecen las fincas, sobre los que se ha superpuesto la información catastral”. El informe técnico

detalla de forma pormenorizada la ubicación exacta de las dos fincas, sus coordenadas, vértices y linderos, no ofreciendo duda alguna su localización.

4.^a En el título de propiedad de la finca registral 8.783, en su descripción, se hace constar la existencia de un almacén de planta baja, que mide frente a (...) trece metros, treinta y ocho centímetros, componiendo en su figura irregular una superficie de 127,68 m², siendo sus linderos al Norte y Este con J. M. R., Oeste la finca siguiente y Sur (...) Se hace constar que el aludido almacén estaba ya derruido. En cuanto a la otra finca, número 8.784, se hace constar en su título de propiedad que se trata de un trozo de terreno que mide de frente a (...) veintinueve metros, ochenta centímetros, por veinte metros de fondo en su máxima profundidad, componiendo una superficie de 572,32 m². Contiene dentro de su perímetro algunos árboles, linda Norte y Oeste resto de la finca que se segregó, Este almacén descrito y Sur (...) La construcción mencionada, junto con otras de la zona fue demolida por el Ayuntamiento de Cieza por su estado ruinoso y el que peligro de derrumbe que representaba.

5.^a Manifiestar que las alegaciones que plantea el propietario colindante en las que se basa el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Cieza para adoptar la suspensión de la práctica de la operación registral que se pretende, carecen de fundamento como se ha puesto de manifiesto. Se ignora el procedimiento utilizado por el mismo ante el Catastro. No puede existir duda alguna sobre la propiedad de las dos fincas indicadas, quedando perfectamente definida su ubicación para su incorporación al Catastro.

6.^a Con fecha del día 5-11-2021, previo requerimiento, se aportó al Registro de la Propiedad el "Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral" con carácter Positivo que obtuvo el Técnico Sr. G. V., documento expedido por la Dirección General del Catastro a través de su Sede Electrónica (...)

7.^a Debe prevalecer la inscripción en el registro de la propiedad ante los datos catastrales, porque es en el registro donde reside la fe pública de la titularidad. Si existe un error en el catastro, debe corregirse y es lo que se pretende. Las nuevas incorporaciones en el catastro, deben contener no solo su descripción física, sino sus planos y su representación gráfica georreferenciada con la cartografía oficial, tal y como se ha procedido en este caso.

Y por todo lo anteriormente expuesto es por lo que
Solicitan:

Tengan a bien admitir el presente en tiempo y forma, así como anular la resolución adoptada por el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Cieza, incorporando así las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas de las fincas registrales números 8.783 y 8.784 de Cieza que constan en la escritura otorgada el día cinco de Agosto de dos mil veintiuno ante el Notario, D. Antonio Navarro Cremades, n.º 848 de su protocolo.»

IV

Notificada la interposición de dicho recurso a don Antonio Navarro Cremades, notario de Abarán, como autorizante del título calificado, efectuó alegaciones mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2022 en el sentido de estimar que «existen dudas fundadas y razonables (...) para la pretendida inscripción de la representación gráfica alternativa por la vía del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

V

Mediante escrito, de fecha 7 de marzo de 2022, el registrador 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de agosto de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de marzo de 2022 y las en ella citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir una georreferenciación alternativa a la catastral, se ha formulado oposición expresa por un interesado.

El opositor, don F. L. L., alega, en esencia, que la titularidad de las parcelas referidas está «sub iudice», que es titular catastral del inmueble afectado por la georreferenciación pretendida, habiendo estado abonado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles durante 39 años, y que tal inmueble catastral se corresponde con sus propiedades inscritas como fincas registrales número 6.656 y 19.981 de Cieza.

El registrador aprecia que «resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas en cuanto a la existencia de una controversia relativa a la propia titularidad de las fincas y a la inclusión de éstas en una parcela catastral única cuya propiedad aparece catastrada a nombre del señor L. L., titular registral, además, de las registrales 19.981 y 6.656 de Cieza, datos ellos que muestran indicios suficientes de que no resultan pacíficas las representaciones gráficas aportadas» por lo que resuelve «suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas».

Los promotores del expediente interponen recurso señalando, en esencia, que «las alegaciones que plantea el propietario colindante (...) carecen de fundamento» y que «debe prevalecer la inscripción en el Registro de la Propiedad ante los datos catastrales, porque es en el registro donde reside la fe pública de la titularidad. Si existe un error en el catastro, debe corregirse y es lo que se pretende».

El notario autorizante, tras darle traslado del recurso, informó que a su juicio «existen dudas fundadas y razonables (...) para la pretendida inscripción de la representación gráfica alternativa por la vía del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

2. Tienen razón los recurrentes cuando afirman que debe prevalecer la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre los datos catastrales, porque es en el registro donde reside la fe pública de la titularidad. Sin embargo, en el presente caso, en el Registro de la Propiedad no consta todavía inscrita la georreferenciación de las fincas del promotor, sino que es precisamente ahora cuando se pretende dicha inscripción a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Y conforme a dicho artículo, «el registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica (...) tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas». Si lo que se pretende, como ocurre en el presente caso, es la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

Como señaló la Resolución de 6 de agosto de 2019, «debe recordarse 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».

Y ordena dicho artículo 199 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

3. En el presente caso, se ha formulado oposición expresa por quien resulta no sólo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino que además acredita ser titular registral de otras dos fincas, que, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, se alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor.

Y así como el principio de prioridad registral, aplicado a la inscripción de la georreferenciación de las fincas, implica que una vez inscrita una determinada georreferenciación para una finca, no podrá inscribirse para ninguna otra finca otra georreferenciación que en todo o en parte invada la previamente inscrita, sin embargo, cuando, como ocurre en el presente caso, todavía no consta inscrita georreferenciación alguna, no cabe afirmar que el primero que lo solicite tenga prioridad absoluta para conseguirlo sobre quien lo solicite en segundo lugar, sino que habrán de analizarse y calificarse las respectivas pretensiones contradictorias, a saber: la de promotor que ha iniciado el procedimiento del artículo 199, y la del opositor, que debidamente notificado, ha formulado en tiempo y forma oposición expresa, acreditando ser titular registral de otras fincas, y alegando resultar invadidas por la pretensión del promotor.

Así, por ejemplo, este centro directivo, reproduciendo doctrina muy consolidada, ya declaró, en su Resolución de 15 de marzo de 2022, que «el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el curso de tales actuaciones, 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. Y que 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».

En el caso que ahora nos ocupa, la oposición sí que está debidamente fundamentada, y además resulta provenir del titular registral de fincas potencialmente afectadas.

Por tanto, como señala el registrador en su nota de calificación, existen «indicios suficientes de que no resultan pacíficas las representaciones gráficas aportadas». O como dice el notario en su informe, «existen dudas fundadas y razonables (...) para la pretendida inscripción de la representación gráfica alternativa por la vía del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

Dicho de otro modo, queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia.

Por ello procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación negativa del registrador, desestimando la pretensión del promotor, y recordando que, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

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

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