

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18785 *Resolución de 20 de octubre 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 interino de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de varios de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don G. D. L. A., abogado, en nombre y representación de don J. G. P. y doña C. G. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Benabarre, don Luis Arnáez Fernández, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de varios de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Fraga el día 22 de diciembre de 2021 por don J. G. P. y doña C. G. R., con firmas legitimadas notarialmente, como titulares registrales del pleno dominio por mitades indivisas de la finca registral número 582 de Purroy, solicitaban la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la coordinación y ajuste de la descripción registral de su finca con la de la parcela catastral correspondiente, cuya certificación catastral descriptiva y gráfica acompañaban a la instancia, junto con un certificado expedido por don S. M. C., secretario del Ayuntamiento de Benabarre, con el visto bueno del Ilustrísimo alcalde de la ciudad, de fecha 9 de abril de 2019, en el que se indicaba la corrección de la parcela catastral con la alineación del viario público, a los efectos del procedimiento de subsanación de discrepancias que ha instado el titular catastral de la parcela.

II

Presentada el día 13 de enero de 2022 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Benabarre, fue objeto de una primera calificación defectuosa de fecha 31 de enero de 2022, por la que el registrador solicitaba certificado municipal de correspondencia que acreditase el cambio de número y calle para así poder practicar la rectificación de superficie conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho certificado fue presentado en el Registro de la Propiedad el día 9 de febrero de 2022.

Subsanado dicho defecto, con fecha 2 de marzo de 2022 se iniciaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las correspondientes notificaciones a los colindantes.

Con fecha 11 de abril de 2022, se presentaron alegaciones al expediente por doña M. B. B. T., en nombre y representación de doña G. L. G. y don S. S., donde manifestaban que existía un listado de testigos que indicaban que la finca que se pretendía inscribir no concordaba con los manifestado por los requirentes, ya que entre la finca de los requirentes y la parcela 3 del polígono 4 cuya titularidad es de doña M. B. B. existía un camino de anchura superior a 2 metros, limitado en la parte que se refería a los requirentes por un vallado de alambre colocado por el requirente, de altura superior a una persona, para restringir el acceso a su propiedad, y en el otro lado un murete de piedra, por lo que no eran colindantes en ninguna medida, siendo este camino la única

vía de acceso a las fincas de doña M. B. B., doña L. G. G., don P. G. y doña M. V. Para todo ello se unía una fotografía aérea donde se observaba el error en los lindes del Catastro, puesto que en la parte izquierda se delimitaba como propia de los requirentes una parte del edificio completo de los requirentes dentro de la finca y un ulterior edificio de los requirentes que no constaba en el Catastro como tal, así como un acta de manifestaciones autorizada el día 9 de octubre de 2020 por la notaria de Graus, doña María de los Ángeles Montón Carneiro, con el número 368 de protocolo.

Con fecha 19 de abril de 2022, y a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador emitió un documento identificado como informe de denegación de inscripción de representación gráfica catastral, en el cual denegaba la inscripción de la base gráfica referida, pues «las alegaciones recibidas están suficientemente fundamentadas impidiendo la inscripción de la base gráfica, siendo comunicada dicha denegación a don J. G. P.».

Ante las irregularidades formales de dicho documento, mediante escrito de fecha 15 de junio de 2022, el representante de los promotores del expediente solicitaba que se extendiera la correspondiente nota de calificación al pie del documento presentado, y que se expidiera certificación literal de las alegaciones estimadas.

Con fecha 23 de junio de 2022 se dio cumplimiento a lo dispuesto en la legislación hipotecaria respecto al procedimiento registral y se emitió la correspondiente nota de calificación, haciéndose entrega. En la nota de calificación, el registrador fundaba su denegación en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«(...) - Estudiadas las alegaciones presentadas y a la vista de posibles errores catastrales, fueron estimadas las alegaciones presentadas, notificándose la cancelación del expediente al promotor y a los colindantes anteriores en escrito de fecha 19 de abril de 2022.

Por todo lo anterior, acompaño a la presente las fotocopias de los escritos de alegación, debidamente tratadas a los efectos de la Ley de Protección de Datos, para que, en su caso, pueda (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Arnáez Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Tamarite de Litera a día veintitrés de junio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. D. L. A., abogado, en nombre y representación de don J. G. P. y doña C. G. R., interpuso recurso el día 28 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone:

I. Que con fecha 13 de enero de 2022, causando el asiento 703 del Diario 31, este letrado que suscribe presentó en el Registro de la Propiedad de Benabarre, documento privado de fecha 22 de diciembre de 2021, con firmas debidamente legitimadas notarialmente, suscrito por mis mandantes don J. G. P. y doña C. G. R., mediante el cual, como titulares del pleno dominio, por mitades indivisas entre ellos, de la finca registral 582/Purroy, inscrita al folio 33 del Libro 35 de Benabarre, Tomo 470 del Archivo, con CRU 22002000145790, se solicitaba la tramitación del correspondiente expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la coordinación y ajuste de la descripción registral con la catastral (...); acompañándose la correspondiente Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (...) y una certificación municipal acreditativa que en la sesión plenaria del Ayuntamiento de Benabarre celebrada el día 19 de marzo de 2019 se acordó informar favorablemente a la delimitación de la parcela objeto de dicha finca con respecto al vial público (...)

II. Dicho documento fue objeto de suspensión mediante nota de calificación expedida con fecha 31 de enero de 2022, por defecto subsanable de falta de

acreditación, mediante “certificado municipal de correspondencia que acredite el cambio y calle, esto es de C/. (...) para así poder practicar la rectificación de superficie conforme al artículo 199 LH.”, la cual fue notificada en tiempo y forma (...)

III. Sin llegar a retirarse el documento calificado de la Oficina Registral, se presentó en el Registro con fecha 10 de febrero de 2022 una Certificación de Correspondencia expedida el día 03 de febrero de 2022 por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Benabarre, con el V.º B.º del Sr. Alcalde, por la que se acredita que la finca registral 582 se corresponde con la Referencia Catastral 00100I000BG85H001UL (...)

IV. Con fecha 13 de abril de 2022 –pero firmado electrónicamente el 19– el Registrador de Benabarre don Luis Arnáez Fernández emite “Informe de Denegación de la Inscripción de Representación Gráfica Catastral” de dicho documento por el siguiente motivo: “Han sido recibidas alegaciones por titulares colindantes, suficientemente fundamentadas con documentación que se archiva en este Registro, que han sido estimadas y que por tanto, impiden la inscripción de la base gráfica de la finca. Benabarre a trece de abril del año dos mil veintidós”. Es decir, este documento no se halla despachado, pero tampoco se halla calificado con sus motivos de hecho y de derecho, pues el “informe de denegación”, no reúne los requisitos preceptuados en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, pues ni indica la forma en que se puede recurrir, ni el plazo ni ante quien; y tampoco nunca fue notificada a este letrado que suscribe en su calidad de presentante del documento, según lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 322 de la Ley Hipotecaria (...)

V. Ante la falta de rigor en el procedimiento registral, de forma verbal se solicitó en la Oficina del Registro de Benabarre que el Registrador aclare el alcance y significado del “Informe de Denegación”, y se nos responde que el Registrador “no atiende presencialmente” y que, siguiendo sus instrucciones, “dicha aclaración se solicite por escrito”; por lo que mediante instancia suscrita el día 15 de junio de 2022 por este letrado que suscribe, actuando en nombre y representación de los interesados don J. G. P. y doña C. G. R., en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento Hipotecario, en relación con el apartado d) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria por ser el presentante de documento ahora objeto de este recurso, se solicitó del Registrador:

a. Que se proceda a la presentación de la solicitud en el libro diario, a lo que no se accedió, procediéndose únicamente a estampar un sello del Registro con la fecha del día (15 de junio de 2022).

b. Que se extienda la correspondiente nota de calificación al pie del documento presentado en la debida forma, concediéndose el plazo de recurso según lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y se proceda conforme a lo preceptuado con el artículo 322 y a los efectos de poder ejercer el derecho de los recursos previstos en el artículo 324 de dicha Ley; para lo cual se acompaña nuevamente la documentación original, es decir, el documento privado, con firmas debidamente legitimadas notarialmente, suscrito por mis mandantes don J. G. P. y doña C. G. R., con fecha 22 de diciembre de 2021, la correspondiente Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica; certificación municipal acreditativa que en la sesión plenaria del Ayuntamiento de Benabarre celebrada el día 19 de marzo de 2019 por el que se acordó informar favorablemente a la delimitación de la parcela objeto de dicha finca con respecto al vial público; certificación municipal de correspondencia donde se acredita que la finca registral 582 se corresponde con la Referencia Catastral 00100I000BG85H001UL.

c. Que se proceda a la prórroga de la vigencia del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria y, para el caso de que se halle indebidamente cancelado, extienda un nuevo asiento de presentación que concluya en la calificación registral precedente.

d. Que, de conformidad con el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, se expida certificación literal de las alegaciones estimadas de los titulares de fincas colindantes y de los documentos que las fundamentan que se hallen archivadas en el Registro, al objeto de poder formalizar el correspondiente recurso (...)

VI. Que con fecha 14 de julio de 2022, por correo certificado, se remitió a este letrado que suscribe, una certificación expedida el día 23 de junio de 2022 por don Luis Arnáez Fernández, Registrador de la Propiedad Interino de Benabarre y de su Distrito Hipotecario, por el que se hace constar, a. que con fecha 09 de abril de 2022 fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Benabarre sendos escritos de alegaciones de los colindantes doña G. L. G. y don S. S., y de don P. G. C. S. y doña M. V. B., que una vez estudiadas y a la vista de los posibles errores catastrales, fueron estimadas, notificándose la cancelación del expediente –sic– al promotor y a los colindantes anteriores en escrito de fecha 19 de abril de 2022. Y b. que “por todo lo anterior, acompaño a la presente fotocopias de los escritos de alegación, debidamente tratadas a los efectos de la Ley de Protección de Datos, para que en su caso, pueda interponer el recurso previsto en los artículos 66 y 322 de la Ley Hipotecaria, bien ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, mediante escrito presentado en el plazo de un mes desde su notificación, en este u otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de Huesca en el plazo de dos meses desde su notificación. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la calificación por Registrador Sustituto en el plazo de quince días conforme a lo dispuesto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria y del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto (...)

VII. Entiende esta parte que con esta expedición de certificación de fecha 23 de junio de 2022 de los escritos de alegaciones de los colindantes doña G. L. G. y don S. S. y de don P. G. C. S. y doña M. V. B.; y en la que el Registrador hace constar “...para que, en su caso, pueda interponer el recurso previsto en los artículos 66 y 322 de la Ley Hipotecaria, bien ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, mediante escrito presentado en el plazo de un mes desde su notificación,...”, es decir, a contar desde el día 14 de julio de 2022, se completa y subsana el despacho del documento, y al efecto de recurrir en tiempo y forma lo que parece ser una nota de denegación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca mediante el expediente registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, esta parte, como mejor proceda

Manifiesta:

Que el Registrador se basa para tal denegación en la estimación de las alegaciones recibidas por los titulares colindantes, suficientemente fundamentadas con documentación que se archiva en este Registro.

No se puede estar más en desacuerdo con el Registrador al estimar dichas alegaciones, por los siguientes motivos:

Primero. En cuanto a las alegaciones de doña M. B. B. T., en nombre y representación de los titulares de la finca colindante doña G. L. G. y don S. S., titulares de la finca registral 3800/Purroy, referencias catastrales 22068D004000040000WR y 000500200BG85H0001ZL, estando dicha finca debidamente georreferenciada y coordinada con catastro (...):

– Las alegaciones no las formula ningún titular de finca colindante, las efectúa M. B. B. T. quien manifiesta actuar en nombre de los titulares colindantes, sin que acredite dicha representación o mandato, lo cual debería bastar para no admitir, y por tanto, para no estimar dicha alegación.

– Dicha mandataria manifiesta que existe un listado de personas que están dispuestas a “testificar que la finca cuya titularidad se pretende inscribir y la de mis mandantes no linda en ningún punto por lo que no son propiedades colindantes”, lo cual no es prueba de nada; es más, es la legitimidad del propio colindante la que se halla en entredicho si éste declara que no es colindante, y no olvidemos que el derecho a la

alegación la tiene el colindante, quien ahora se deslegitima ante su declaración de no ser colindante, si bien dicha manifestación la realiza una tercera persona como mandataria.

– La mandataria alega que entre la finca 582/Purroy, propiedad de los promotores J. G. P. y doña C. G. R. y la de los ahora alegantes, existe un “camino”, en apoyo de lo cual se acompaña una foto aérea sobremarcada burdamente a mano, lo cual nada evidencia y mucho más cuando se puede comprobar de hecho e incluso se aprecia en la propia foto que en esa parte donde se sitúa el presunto camino, existen varias construcciones auxiliares, la más significativa un depósito de agua construido hace más de quince años y un poste de la luz que si evidencian que allí no existe ningún camino, o que por allí hace muchísimos años que no transita nadie.

– También la inexistencia de un vial, queda acreditada por la certificación municipal de la sesión plenaria del Ayuntamiento de Benabarre celebrada el día 19 de marzo de 2019 que acordó informar favorablemente a la delimitación de la parcela objeto de dicha finca con respecto al vial público.

– Que la rectificación e inscripción de la representación gráfica solicitada se ajusta exactamente a su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y que nada invade o afecta a la finca colindante de los alegantes doña G. L. G. y don S. S., quienes tienen su finca georreferenciada y coordinada con catastro.

Segundo. En cuanto a las alegaciones de don P. G. C. S. y doña M. V. B. titulares de la finca colindante registral 329/Purroy, referencia catastral 00500100BG85H0001SL, estando dicha finca debidamente georreferenciada y coordinada con catastro:

– Si bien en este caso formulan las alegaciones los propios titulares de la finca colindante –se entiende que el apellido “C.” es un error del escrito de alegación, constando el Registro y Catastro “C.”, el contenido de la misma es casualmente en términos parecidos a la anterior.

– Los titulares registrales colindantes manifiestan que existe un listado de personas que están dispuestas a “testificar que la finca cuya titularidad se pretende inscribir y la de los Sres. G. y S. no linda en ningún punto por lo que no son propiedades colindantes”, lo cual es irrelevante a los efectos de su propia colindancia.

– Manifiesta que se otorgó un Acta Notarial de Presencia y Manifestaciones con fecha 9 de octubre de 2020, en la que “constan testimonios gráficos de la existencia de un pasadizo” entre las fincas de los vecinos Sres. G. y S. y la de los promotores, lo cual vuelve a ser irrelevante a los efectos de su propia colindancia que es sobre la que debe alegar, además un acta notarial de presencia y manifestaciones lo único que acredita fehacientemente es la presencia y las manifestaciones, no la veracidad de contenido.

– Y en cuanto a la existencia de un posible camino o vial, nos remitimos a lo acreditado por la certificación municipal de la sesión plenaria del Ayuntamiento de Benabarre celebrada el día 19 de marzo de 2019 que acordó informar favorablemente a la delimitación de la parcela objeto de dicha finca con respecto al vial público.

– Y para finalizar, al igual que la anterior alegación, la rectificación e inscripción de la representación gráfica solicitada se ajusta exactamente a su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y que nada invade o afecta a la finca colindante de los alegantes P. G. y M. V., quienes tienen su finca georreferenciada y coordinada con catastro.

En un mismo sentido ambas alegaciones hacen referencia a la existencia de un vial, que esta parte entiende y defiende que no existe, y cuya inexistencia acredita documentalmente, pero que en ningún momento impediría la inscripción de la representación gráfica de la registral 582/Purroy ajustada a su correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, máxime cuando en ninguna de las dos alegaciones se manifiesta una posible invasión, ocupación o solape de la propias fincas colindantes, las cuales se hallan debidamente georreferenciadas y coordinadas con catastro, es decir, la inscripción de la representación gráfica de la finca en nada modifica las fincas de los colindantes que ahora alegan.

Así también los entiende esta Dirección General en las distintas Resoluciones que ha dictado al respecto, pudiendo citar por todas la Resolución de 24 de abril de 2018, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arévalo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral – BOE de 11 de mayo de 2018–, en la que esta Dirección General constata:

“Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que ‘consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante’ y que es ‘controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante’. Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que, si bien 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. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

En resumen, esta propia Dirección General, en doctrina reiterada, tiene preceptuado que únicamente deben admitirse las alegaciones de los colindantes que aleguen que la inscripción de la representación gráfica solicitada les puede afectar a sus fincas, así en Resolución de fecha 21 de mayo de 2018, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Infiesto, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral –BOE de 8 de junio de 2018–, en la que esta Dirección General constata:

“A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen ‘dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada’. Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta.”

A la vista de lo anteriormente expuesto y manifestado se recurre la Nota de Denegación de fecha 23 de junio de 2022 del Registrador de la Propiedad Interino de

Benabarre, notificada el día 14 de julio de 2022, solicitando que no se admitan y se desestimen las alegaciones presentadas por los colindantes, básicamente, por no manifestar, y por tanto no acreditar, en qué forma puede afectar la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 582/Purroy en las fincas colindantes 3800/Purroy y 329/Purroy; y tras lo cual, al no existir ningún otro impedimento, se proceda a la inscripción de la representación gráfica solicitada; y todo ello previo reconocimiento del proceder del Registrador Interino de Benabarre quien expide un “informe de denegación” ni legal ni reglamentariamente previsto, que nunca se notificó al presentante que suscribe, pero si notificado al promotor y a los colindantes dando por “cerrado” el expediente, sin que consten ni la calificación ni el pie de recursos, creando una indefensión manifiesta sólo subsanada por el certificado expedido el 23 de junio de 2022 a requerimiento de este letrado que suscribe.»

IV

El registrador 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, 18, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio y 13 de julio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 9 de octubre de 2019 y 17 de enero de 2020, 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, 14 de junio, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22, 23 y 30 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo y 1, 8 y 10 de junio de 2022.

1. Antes de entrar en el fondo del asunto procede realizar un análisis formal de la tramitación del expediente. Ciertamente, ha sido correcta la actuación del registrador al suspender la tramitación del expediente hasta que se acredite la correspondencia entre las direcciones que figuran en el Registro, la cual puede ser histórica y la que figura en el Catastro, que se entiende actual. Y así se emite la correspondiente nota de calificación expresando los hechos y fundamentos de Derecho y dando pie de recurso en la nota emitida el 31 de enero de 2022. Recibida dicha certificación el día 10 de febrero de 2022, se prosigue la tramitación el día 2 de marzo de 2022, con las notificaciones a colindantes.

Sin embargo, la actuación del registrador, al cerrar el expediente en sentido negativo a la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca, no ha sido procedimentalmente correcta, pues en el documento identificado como informe negativo de la inscripción de representación gráfica catastral no se han expresado los motivos que impiden la inscripción, estructurados en hechos y fundamentos de Derecho, dando pie de recurso al interesado.

Hay que recordar en este sentido, que es reiterada la posición de la doctrina científica y de esta Dirección General sobre el carácter global, unitario y total que debe tener la calificación registral, entre otras características, de modo que la persona interesada pueda conocer los hechos alegados por el registrador y los fundamentos de derecho en que basa su decisión, para que pueda decidir si presenta o no el correspondiente recurso, judicial o gubernativo, frente a dicha calificación negativa. Lo contrario dejaría en indefensión al interesado, hipotético recurrente.

En este sentido, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General por la cual el hecho de que la nota de calificación sea totalmente insuficiente, adoleciendo de una absoluta falta de motivación, es motivo suficiente para la estimación del recurso. Así lo

declaró la resolución de este Centro Directivo de 17 de enero de 2020, reiterada por la de 30 de diciembre de 2021, que revocó la calificación negativa por considerarla totalmente insuficiente. Por otro lado, debe recordarse también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 9 de octubre de 2019 por la cual, si el registrador ha extendido una nota de calificación claramente insuficiente, al no expresar en ella los motivos por los que rechaza la inscripción, puede incurrir en responsabilidad.

Por todo ello, no puede tenerse en consideración como nota de calificación la fechada el 19 de abril de 2022, sino la emitida como certificación de 23 de junio de 2022, contra la cual debe tenerse por interpuesto este recurso, pues es donde se contienen los hechos y fundamentos de derecho que alega el registrador para su calificación negativa y donde se da pie de recurso. Por ello, se entiende que siendo el escrito de recurso de fecha 19 de julio de 2022, que se presenta por Registro General el 22 de julio de 2022 y se recibe en el Registro el 28 de julio de 2022 se entiende interpuesto en plazo.

También debe recordarse la obligación de todos los registradores, incluso los interinos, de atención al público, previa cita, sin que pueda denegarse esa atención presencial, en su condición de funcionarios públicos que son, pues, aunque ostenten la condición de profesionales del Derecho, están ejerciendo una función pública por delegación del Estado.

2. Respecto al fondo del asunto que se debate para resolver el presente recurso, debe decidirse si el registrador ha fundado adecuadamente sus dudas en la identidad de la finca, que derivan de la existencia de oposición de titulares registrales notificados.

3. Para ello, hemos de partir de la descripción de la finca registral 582 del término municipal de Benabarre, que en el Registro se describe como: «Urbana: Casa con terreno en el sitio de Purroy de la Solana, del término municipal de Benabarre, en la calle (...), con una superficie de 90 metros cuadrados; detrás y a la izquierda de esta casa hay un trozo de terreno de 80 metros cuadrados. Linda derecha entrando con don A. A. V. y con doña L. O. B.; izquierda con P. C. G.; y fondo con A. B. P».

4. Ante el carácter desfasado de esta descripción, pretenden los recurrentes rectificarla para adecuarla al Catastro, acompañando la certificación catastral de la parcela que se corresponde, según ellos, con la finca registral 582 de Benabarre y la describen de la siguiente forma: «Urbana: Casa con terreno en el sitio de Purroy de la Solana, del término municipal de Benabarre, en (...), con una superficie total de 526 metros cuadrados. La casa se desarrolla en las siguientes tres plantas de 99 metros cuadrados de superficie construida cada una de ellas: Planta baja destinada a almacén, planta primera en alzada destinada a vivienda y planta segunda alzada destinada a almacén. Linda, tomando por frente el de su entrada con: frente vía pública identificada como parcela 9.500 del polígono 4, y parcela 3 del polígono 4 de M. B. B.; izquierda (...), Purroy Solana de P. G. C. S.; y fondo parcela 4 del polígono 4 de L. G. G. y parcela 3 del polígono 4 de M. B. B., referencia catastral: 001001000BG85H0001UL». Mediante el certificado municipal citado anteriormente se acredita la corrección de la georreferenciación con el viario público del Ayuntamiento de Benabarre.

El registrador, subsanado el defecto inicial de falta de correspondencia entre la dirección que figura en el Registro y la que ahora figura en la certificación catastral, deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, alegando que se han presentado alegaciones por dos de los colindantes notificados, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de un camino que existe en la realidad física, el cual se encuentra enclavado entre la finca objeto del expediente y las de los titulares de las fincas colindantes que se oponen, pues la inscripción de la georreferenciación les impediría el uso del camino, única vía de acceso a los terrenos de su propiedad.

5. Concretamente, los titulares registrales de la finca 3.800 de Benabarre, la cual consta con georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, don G. L. G. y doña S. S., representados por su letrada, afirman que existe un grupo de personas dispuesta a afirmar que entre la finca objeto del expediente y la de su

propiedad «existe un camino de anchura superior a dos metros, limitado en la parte que se refiere a los requirentes por un vallado de alambre colocado por el requirente de altura superior a una persona, para impedir el paso a su propiedad y en el otro lado un murete de piedra, por lo que no son colindantes en ninguna medida. Que dicho camino ha estado allí desde tiempo inmemorial y los testigos indicados pueden dar fe de ello. Que este camino es la única vía pública a (...) y la única vía de acceso a la propiedad de las fincas de la señora M. B., del señor L. G. G., y los señores P. G. y M. V.», aportando una fotografía aérea, que según manifiestan prueba la existencia del camino.

En este punto, no se puede compartir la afirmación del recurrente, cuando declara que «las alegaciones no las formula ningún titular de finca colindante, las efectúa M. B. B. T. quien manifiesta actuar en nombre de los titulares colindantes, sin que acredite dicha representación o mandato, lo cual debería bastar para no admitir, y por tanto, para no estimar dicha alegación». Compete al registrador, apreciar la idoneidad o legitimación de quien comparece ante él, sin estar obligado a reseñar la existencia de poder auténtico, o el contrato de mandato en virtud de la cual los titulares registrales de la finca encargaron al abogado su representación en el expediente. Por lo que, aceptando dicho escrito por parte del registrador, la legitimación no puede ser discutida por el recurrente, pues compete al registrador.

Don P. G. S. y doña M. V. B. como titulares de la finca registral 329 de Benabarre, que también tiene una georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, presentan escrito de alegaciones, en idénticos términos que los anteriores, aportando además un acta de presencia y manifestaciones, otorgada por la notaria de Graus, doña María de los Ángeles Montón Carneiro, el día 9 de octubre de 2020, número 368 de protocolo, que acredita, según manifiestan, sus afirmaciones.

6. Procede determinar, por tanto, si se ha cumplido la doctrina de este Centro Directivo, relativo a la inscripción de un exceso de cabida, en virtud de la cual (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

En el presente caso, se da una coincidencia entre los titulares registrales y catastrales colindantes por derecha entrando, que es doña L. O. B., por izquierda don P. G. C. y fondo A. B. P., que hoy sería doña M. B. B., apareciendo una nueva parcela, cuya titularidad correspondería a L. G., lindando por frente con calle de su situación, por lo que la identificación de los linderos es prácticamente idéntica, por lo que no se trata de obtener con la inscripción de la georreferenciación una rectificación de la realidad física amparada por el asiento registral, sino la rectificación de un dato registral erróneo, siendo la superficie que se pretende hacer constar ahora, la que en su día debió hacerse constar en el asiento.

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

7. Asimismo, procede determinar si se ha cumplido la doctrina de esta Dirección General relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo: «a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. «e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante».

8. En el presente caso, no se invade ninguna georreferenciación inscrita, pues solicitándose la inscripción de una georreferenciación de origen catastral, respeta la delimitación de las geometrías de origen catastral, que se incorporaron al folio registral de las fincas colindantes de los titulares que se oponen a la inscripción de la georreferenciación. Por tanto, la georreferenciación ahora presentada no invade la georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro. Tampoco invade dominio público, tal y como acredita el Ayuntamiento con su informe de 9 de abril de 2019.

9. Por tanto, no concurriendo las circunstancias que determinarían necesariamente una calificación registral denegatoria, procede analizar si el registrador ha fundado objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. La respuesta debe ser necesariamente negativa.

Al respecto debe declararse que la existencia de un listado de personas dispuestas a «testificar que la finca cuya titularidad se pretende inscribir y la de mis mandantes no linda en ningún punto por lo que no son propiedades colindantes», no puede fundamentar las dudas en la identidad de la finca por parte del registrador, pues pueden obedecer las mismas a una realidad física, que carece de la correspondiente realidad o titularidad jurídica. La existencia del camino, desde tiempo inmemorial, no prueba la titularidad pública del mismo, como se afirma erróneamente en el escrito de oposición en el que se habla de vial público. Dicha condición no es ratificada por el Ayuntamiento en su certificación de 9 de abril de 2019.

10. De igual modo, la aceptación de esta no colindancia invalidaría esta circunstancia de los colindantes, por lo cual su oposición no debiera ser atendida, una vez acreditada la no existencia de camino de titularidad pública invadida. Y por esta

razón, tampoco podría fundar las dudas en la identidad de la finca que alega el registrador.

Tampoco tiene mayor trascendencia para la resolución del presente expediente el otorgamiento del acta de presencia y manifestaciones, otorgada ante la notaria de Graus, pues el acta lo único que acredita fehacientemente es la presencia y las manifestaciones, pero no la veracidad de contenido y, además, se aporta a un expediente de jurisdicción voluntaria, no contradictorio donde no hay fase de prueba.

11. Por tanto, la oposición de los colindantes, que no ven invadida su finca, con base gráfica registral y coordinada gráficamente con el Catastro, se basa en las afirmaciones relativas al cerramiento de una especie de camino de acceso, que más bien tiene la apariencia de servidumbre de paso, que tiene un origen legal, pero que en nada impide que se inscriba la georreferenciación catastral de la finca objeto del expediente. En este sentido, conviene resaltar la doctrina de la resolución de esta Dirección General de 24 de abril de 2018 (citada por el recurrente en el escrito de interposición del recurso) por la cual:

«Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones. A la vista de dicho escrito el registrador concluye que “consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante” y que es “controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante”. Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica». La doctrina de esta resolución es perfectamente aplicable al caso que se resuelve mediante el presente recurso.

12. En conclusión, las dudas en la identidad de la finca no han sido fundamentadas debidamente por el registrador, pues como declaró esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 en un supuesto relativo al expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, pero también aplicable al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (también citada por el recurrente en su escrito de interposición del recurso), «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. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse».

Y, además, según la Resolución de 14 de junio de 2021, la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso donde se

respetar la geometría de la base gráfica registral de las fincas colindantes, cuyos titulares se oponen a la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.