

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20995 *Resolución de 24 de noviembre 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 accidental de Sepúlveda-Riaza, por la que se deniega la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de una finca inscrita sin constar su superficie.*

En el recurso interpuesto por doña A. I. G. M. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad accidental de Sepúlveda-Riaza, don Javier Álvarez de Soto, por la que se deniega la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de una finca inscrita sin constar su superficie.

Hechos

I

Se presentó instancia suscrita por doña A. I. G. M. por la que, como titular de la finca registral número 2.745 del Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, solicitaba la incorporación de la representación gráfica y coordinación de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, añadiendo a la descripción registral de la misma la medida superficial, al resultar inscrita sin indicación su cabida.

Tramitado el oportuno expediente, y notificados los titulares colindantes, se aportó escrito de alegaciones suscrito por don P. M. B. y doña M. L. A. P., titulares colindantes, del que resultaba la oposición a la pretendida inscripción alegando la titularidad de «una tercera parte indivisa de un patio situado en el fondo de la misma», patio que resultaba invadido por la representación gráfica cuya inscripción se pretendía.

Se acompañaba, para justificar su oposición, copia de la escritura de compraventa otorgada el día 30 de julio de 2012 ante el Notario de Madrid, don José Luis López de Garayo y Gallardo, del que resultaba la adquisición de la referida cuota dominical del patio, junto con la nota simple registral de la finca número 2.758 y certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 6099915VL3469N001IA.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, y tras la tramitación del oportuno expediente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Informe de suspensión de inscripción de representación gráfica catastral.

Tipo documento: Escritura Pública.

Libro Entrada: 3585/2021.

Libro Diario: Asiento 388, Diario 87.

Finca afectada: 40005000231742.

Parcelas catastrales afectadas: 6099915VL3469N0001IA.

Se suspende la inscripción de la base gráfica referida por el siguiente motivo:

Hechos:

Se presenta en este Registro instancia suscrita por doña A. I. G. M., con DNI número (...), y domicilio en calle (...), solicitando la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 2745 de Matabuena.

De los antecedentes del Registro no resulta la superficie de la finca, por lo que se tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pretendiendo los interesados que se practique la inscripción con una superficie de 163 m², con arreglo a la superficie que consta en Certificación Catastral que se aporta.

Tramitado el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, se han practicado las correspondientes notificaciones, y han resultado las siguientes alegaciones:

Don P. M. B. y doña M. L. A. P., con domicilio en Madrid, calle (...) con DNI números (...), exponen que son propietarios de una finca urbana con carácter ganancial, situada en calle (...), con referencia catastral 6099915VL3469N0001IA. Dicha finca tiene anejo "una tercera parte indivisa de un patio situado al fondo de la misma, en proindiviso con las otras dos terceras partes indivisas restantes que son anejas a las fincas propiedad de F. T. G. y R. B. T., cuyo patio mide en su totalidad unos cien metros cuadrados".

En la descripción de la finca que trae causa, registral 2745 de Matabuena, se pretende describir la finca como "casa con corral...", sin determinar si el corral es un proindiviso o es anejo privado de la finca.

Por lo que los citados P. y M. L. entienden que dicho corral forma parte de un proindiviso, no es exclusivo de la propiedad con referencia catastral 6099916VL3469N0001JA, sino que pertenece a los tres propietarios al ser una vía de acceso a la finca propiedad de don P. M. B. y doña M. L. A. P.

Por consiguiente, y a la vista de las alegaciones presentadas, dada la duda existente en cuanto a la propiedad de dicho corral o patio, hacen que existan dudas motivadas acerca de que no estemos ante un mero supuesto de rectificación de un dato erróneo como la superficie, y que se esté invadiendo el corral del cual una tercera parte es propiedad de los colindantes alegantes, por lo que motivadamente se resuelve suspender la representación gráfica georreferenciada, al amparo de lo dispuesto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...).

Sepúlveda, veintitrés de agosto de dos mil diecinueve.–El Registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A.I. G. M. interpuso recurso el día 22 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. Solicité la inscripción registral de la vivienda de mi propiedad. sita en Matabuena, Segovia, CI/ (...) finca registral 2745 (...) a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una discrepancia en los metros a inscribir, concretamente entre la escritura de compraventa y la aceptación de herencia y propiedad de la finca reseñada y los obrantes en el Catastro (...).

Segunda. Comunicado por el Registro de Sepúlveda-Riaza a los vecinos colindantes la intención de registrar el inmueble con los metros reseñados no existió oposición alguna, salvo la de los propietarios de la vivienda sita en CI/ (...) de Matabuena, Segovia, D. P. M. B. y D.^a M. L. A. P., en la misma afirman que ostentan una tercera parte indivisa de un patio situado al fondo de la misma, en proindiviso, con las dos otras terceras partes indivisas restantes que son anejas a las fincas propiedad de F. T. G. y R. B. T., cuyo patio mide en su totalidad, unos cien metros cuadrados.

No se aporta prueba alguna de las afirmaciones depuestas por D. P. M. y o M. L. se basan en la creencia de la supuesta existencia de un proindiviso sobre el patio propiedad de mi familia desde el año 1984.

Tercera. Tal y como acredito documentalmente, en la escritura de compraventa del año 1984 se detalla "la vivienda con corral de unos 100 metros cuadrados", sin hablar en ningún momento de propiedad indivisa.

A mayor abundamiento, en todos los recibos del Impuesto de Bienes inmuebles que se aportan junto al presente recurso, se puede observar que se trata de la misma referencia catastral que consta en los IBI, 6099915VL3469N001IA y que consta en el Catastro como propiedad al 100 %, en la descripción gráfica, que también se aporta como documental, se aprecia que consta de la vivienda y del patio, son un único cuerpo registrado con una única referencia catastral y que, desde al menos el año 1984 consta así en el Ayuntamiento.

Privar de un asiento registral de una finca sobre la cual se tiene pleno derecho y dominio con un justo título, no se ajusta a derecho, máxime cuando no se inscribe por unas manifestaciones carentes totalmente de soporte documental alguno.

La solicitante cumple con los requisitos necesarios para la inscripción y es por todo ello que se solicita se estime el presente recurso. se sirva inscribir la finca de mi propiedad en pleno dominio por 163 metros.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 1, 2, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Artículo 7 del Reglamento Hipotecario».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre, 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica solicitada en una instancia privada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 2.745 de Matabuena, añadiendo su medida superficial a la descripción registral de la misma, al resultar inscrito dicho inmueble sin tal dato descriptivo.

Una vez tramitado el expediente, el Registrador suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por un titular colindante que alega la cotitularidad de una porción de patio que, conforme a la instancia que dio inicio al procedimiento, pretende que resulte integrada en la registral 2.745. Tiene en consideración el Registrador, para fundamentar su calificación negativa, las alegaciones formuladas por el titular colindante junto con los documentos anteriormente reseñados.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y tramitado el expediente, se presenta escrito de oposición por el titular colindante, justificando su oposición, tanto en su título público de adquisición, como en la descripción tabular de su finca y la planimetría catastral, aportando con ello un principio de prueba del carácter cuanto menos controvertido de la delimitación gráfica ambas fincas.

Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del Registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

5. 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.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende la recurrente) un conflicto entre titulares colindantes.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

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, 24 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.