

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6852 *Resolución de 23 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Castropol, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que se solicita la inscripción de la segregación de una finca registral instándose procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. y doña J. R. S. L. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Castropol, don Ignacio Constantino Madrid Bergillos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que se solicita la inscripción de la segregación de una finca registral instándose procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no coinciden las coordenadas georreferenciadas con las catastrales, proporcionándose una representación gráfica alternativa a la catastral en su correspondiente archivo GML.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 10 de febrero de 2022 por la notaria de Castropol, doña Shadia Nasser García, se otorgó manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia y otros extremos entre los que, a los efectos de este, expediente interesa hacer constar que se solicitaba la inscripción de la segregación de una finca registral.

En la escritura se aportaban coordenadas georreferenciadas complementarias de las catastrales, proporcionándose una representación gráfica alternativa a la catastral en su correspondiente archivo GML iniciándose el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El día 12 de septiembre de 2022 se expidieron las notificaciones a los posibles propietarios de las fincas colindantes afectados. El día 12 de septiembre de 2022 se remite edicto al «Boletín Oficial del Estado», que consta publicado en el mismo el día 19 de septiembre. El día 26 de septiembre de 2022 se recibe el último de los acuses de recibo de manera que el plazo de 20 días para alegaciones cumple el día 25 de octubre de 2022.

El día 13 de octubre de 2022, se presenta escrito de alegaciones suscrito por don S. V. P., en el que manifestaba su total oposición a la inscripción de las bases gráficas propuestas y, para motivar su oposición, expresaba lo siguiente:

«causan grave perjuicio en el procedimiento de deslinde entre mi propiedad y la propiedad colindante que también es propiedad de las hermanas S. L., y por ende en la propiedad de la parcela de la que soy copropietario, por la siguiente síntesis de motivos:

– La descripción gráfica de la parcela aportada para el procedimiento incluye/se superpone con parte de la descripción gráfica de la parcela colindante con referencia catastral A00100200PJ50G, que también es de su propiedad, pero que ciertamente pertenece a otro bien, al excluido de concentración, y no al concentrado; con la supuesta intención de absorber en la parcela concentrada parte del huerto que aparece en las

escrituras de propiedad del excluido y reclamarlo así hacia el otro lado, que es el linde de la parcela de mi propiedad.

– Modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que, en lugar de excluido, figure una descripción del linde que, junto con la representación gráfica incorrecta, sienta unas bases incorrectas para el deslinde de su parcela con la parcela de mi propiedad.

– La descripción gráfica del camino (con referencia catastral 33063B00309002) que se modifica para la obtención del Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral positivo utilizado en el proceso de inscripción, se superpone e invade la descripción gráfica de la realidad física de la parcela de mi propiedad.»

El alegante interesado acreditaba y aportaba tres informes realizados por don M. V. M., arquitecto técnico e ingeniero de la edificación, que han servido de base para que la Gerencia Regional del Catastro Inmobiliario deniegue la subsanación propuesta.

Previamente a esta oposición, se había producido un trámite de subsanación de discrepancias iniciado por la promotora del expediente y, posteriormente, se había producido una reclamación económico-administrativa interpuesta por la promotora, pendiente de resolución, con el objeto de hacer constar si la rectificación catastral pretendida por la promotora invadía la parcela propiedad del alegante, existiendo discrepancias entre las pretensiones de la misma y la situación existente sobre el terreno en la actualidad.

II

Presentada el día 9 de agosto de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Castropol, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación fechada el día de 10 de noviembre de 2022:

«Presentado el precedente documento a las trece horas cuarenta minutos del día 9 de agosto de 2022, asiento 415 del Diario 48, y previa su calificación el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción (...)

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos de la publicidad registral conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

Se suspenden las operaciones que se realizan en la finca descrita con el número 1), registral 2.817 de San Tirso de Abres de conformidad con los siguientes:

Hechos

I. En fecha nueve de agosto de dos mil veintidós, con número de asiento de presentación 415 del diario 48, se presenta una escritura pública de manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia, segregación y obra nueva, autorizada el día diez de febrero de dos mil veintidós, por la Notario de Castropol doña Shadia Nasser García, con el número de protocolo 190.

II. Dicho documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria ha sido objeto de calificación desfavorable, en cuanto a las actuaciones dichas, siendo de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho

1. Se solicita entre otros la inscripción de un negocio de segregación que tiene por objeto la finca registral 2.817 de San Tirso de Abres, instándose el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha finca consta inscrita en la forma siguiente:

Rústica: Labor secoano finca 154 del polígono 3 de concentración parcelaria de la zona de San Tirso de Abres, en (...), de cuatro hectáreas, cincuenta y seis áreas y cincuenta centiáreas. Linda, Norte, con finca 155 de M. A. R. O., 156 de S. P. L. y la 157 de J. A. P. L. y edificación, Sur, con excluido, finca 153 de M. A. P. G., camino, edificación y finca 152 de masa común, Este, con edificación y finca 151 de E. P. L., 152 de masa común y camino, Oeste, con camino y excluido.

En el título que nos ocupa se dice que en realidad la finca también linda al Este con huerto y casa denominada (...), ambas, propiedad de las hermanas S. L. y con la finca 155 también de concentración parcelaria propiedad de doña M. A. R. O. y al Oeste, con la finca 153 del polígono 3 de la concentración parcelaria, y que tiene una extensión de cuatro hectáreas, cincuenta y nueve áreas y diez centiáreas.

2. Las descripciones de la finca segregada y de la finca resto conforme a la georreferenciación que se pretende inscribir son las siguientes:

Parcela "A" segregada

Rústica: Procedente de la finca número 154 del polígono 3 de concentración parcelaria de la zona de San Tirso de Abres que linda: Norte, con edificación y fincas 155, 156 y 157 del polígono 3 de la misma concentración; Sur, con finca 152 del polígono 3; Este, con la finca 152 ya citada, finca 151 del polígono 3 de concentración parcelaria y con huerto y casa denominada (...), huerto y casa propiedad de las hermanas S. L. y finca 155 del polígono 3 de concentración parcelaria; y Oeste, con camino al puente y con resto de finca de la que esta se segrega, finca número 154 del polígono 3 que es la registral 2.817. Tiene una extensión superficial de veintitrés mil novecientos veintiocho metros cuadrados.

Resto de finca matriz

Rústica. Resto de la finca o finca 154 del polígono 3 de la concentración parcelaria de la zona de San Tirso de Abres, que linda: Norte, parcela 157 del polígono 3; Sur, con excluido, (...), finca 153 del polígono 3, parcela catastral 5 y camino; Este, parcela segregada de esta; y Oeste, camino (...), excluido de concentración parcelaria y finca 153 del polígono 3 de la concentración parcelaria, hoy camino (...), parcelas catastrales 5, 786, 787, 788, 894 y 897 del polígono 5. Tiene una extensión superficial de veintiún mil novecientos ochenta y dos metros cuadrados.

3. Se afirma por el interesado que las coordenadas georreferenciadas no coinciden con las catastrales, proporcionándose una representación gráfica alternativa a la catastral en su correspondiente archivo GML.

4. Se inició el procedimiento siendo sus trámites esenciales realizados los siguientes:

En fecha nueve de agosto de dos mil veintidós, se presenta escritura de manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia y segregación y obra nueva, autorizada el día diez de febrero de dos mil veintidós, por la Notario de Castropol doña Shadia Nasser García, con el número de protocolo 160, solicitándose, entre otros extremos, la inscripción de una segregación y descripción de resto de la finca registral 2.817, instándose el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual se encontró a fecha uno de septiembre pendiente de documentos complementarios, pues faltaba el correspondiente informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que fue aportado el día doce de septiembre de dos mil veintidós.

El día doce de septiembre de dos mil veintidós, se expiden las notificaciones a los posibles propietarios de las fincas colindantes afectados.

En fecha doce de septiembre de dos mil veintidós, se remite al BOE el edicto regulado en el artículo 199 LH.

El día diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, consta publicado en el BOE el edicto remitido.

Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se recibe el acuse más tardío de todos los notificados, a partir del cual hay que contar los 20 días hábiles para alegaciones. El último día para alegaciones se cumplió el veinticinco de octubre de dos mil veintidós.

En fecha trece de octubre de dos mil veintidós, se presenta escrito de alegaciones suscrito por Don S. V. P.

5. Las alegaciones formuladas por Don S. V. P., a modo de conclusión, recogen su total oposición a la inscripción de las bases gráficas propuestas por entender que causan un “grave perjuicio en el procedimiento de deslinde entre mi propiedad y la propiedad colindante que también es propiedad de las hermanas S. L., y por ende en la propiedad de la parcela de la que soy copropietario, por la siguiente síntesis de motivos:

– La descripción gráfica de la parcela aportada para el procedimiento incluye/se superpone con parte de la descripción gráfica de la parcela colindante con referencia catastral A00100200PJ50G, que también es de su propiedad, pero que ciertamente pertenece a otro bien, al excluido de concentración, y no al concentrado; con la supuesta intención de absorber en la parcela concentrada parte del huerto que aparece en las escrituras de propiedad del excluido y reclamarlo así hacia el otro lado, que es el linde de la parcela de mi propiedad.

– Modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que en lugar de excluido, figure una descripción del linde que junto con la representación gráfica incorrecta, sienta unas bases incorrectas para el deslinde de su parcela con la parcela de mi propiedad.

– La descripción gráfica del camino (con referencia catastral 33063B00309002) que se modifica para la obtención del Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral positivo utilizado en el proceso de inscripción, se superpone e invade la descripción gráfica de la realidad física de la parcela de mi propiedad.”

Todo lo anterior se acredita por el alegante con abundante documentación, consistente, principalmente, en tres informes realizados por el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación, Don M. V. M., con motivo de la notificación que recibió el alegante, primero, en un trámite de subsanación de discrepancias iniciado por la promotora del expediente y, posteriormente, en una reclamación económico administrativa también interpuesta por la promotora y que todavía hoy se encuentra pendiente de resolución, con el objetivo de hacer constar que la rectificación catastral pretendida por la promotora invadía la parcela propiedad del alegante, existiendo notables discrepancias entre las pretensiones de la misma y la situación existente sobre el terreno en la actualidad; informes que sirvieron de base para que la Gerencia Regional del Catastro Inmobiliario denegase la subsanación propuesta.

6. En consecuencia y atendiendo a los cambios de superficie y linderos de la finca objeto del expediente así como a las alegaciones efectuadas por el colindante, surgen dudas fundadas acerca del derecho del promotor sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende, encontrándonos ante una situación contenciosa cuya resolución no corresponde al Registrador que suscribe esta calificación, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia. Lo expuesto conforme a los artículos 1, 9, 10, 18, 20, 39, 40, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Acuerdo

Se suspende la práctica de los asientos solicitados conforme a los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la última notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

No se practica la Anotación Preventiva por Defecto Subsancable, a la que se refiere el artículo 42. 9º de la Ley Hipotecaria, por no haber sido solicitada.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación (...).»

III

El día 16 de diciembre de 2022 se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Gijón número 1, doña Ana María Fernández Álvarez, quien, con fecha de 11 de enero de 2023, confirmó la calificación del Registro de la Propiedad de Castropol.

IV

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Castropol, doña A. M. y doña J. R. S. L. interpusieron recurso el día 16 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«Bases de recurso

I. Don S. V. P. no es titular registral de ningún predio colindante con la finca objeto de inscripción y segregación. Es cotitular catastral de la Referencia Catastral A00100100PJ50G0001TH según se desprende de la Certificación Catastral incluida en la escritura de las Hermanas S. L. Dicha referencia catastral se encuentra situada en un terreno excluido de concentración parcelaria y cuyo predio no se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Sobre la descripción gráfica de la referencia catastral se tramita expediente de subsanación de discrepancias, al cual se ha opuesto el Sr. V. P. y cuya resolución está recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo, pendiente de resolver.

II. Se solicita la inscripción de las subparcelas procedentes de segregación de una finca matriz previamente inscrita, por tanto, no tiene cabida la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

III. El Código Seguro de Verificación publicado en el anuncio del BOE es erróneo, lo cual imposibilita la comprobación exacta de los datos aportados al Registro de la Propiedad. Además, el encabezado del anuncio “de procedimiento de deslinde” no tiene relación con el objeto de la inscripción de subparcelas procedentes de una segregación de finca matriz previamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

IV. Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria –en síntesis y en cuanto interesa a este punto– dice que: “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”. El alegante no resulta titular registral de ninguna de las fincas colindantes.

V. La finca 151 del polígono 3 de concentración parcelaria agrícola de San Tirso de Abres fue asignada a Doña E. P. L. Solicitada nota simple de la referencia catastral asignada 33063B003001510000XT se desprende que “no figura inscrita ninguna finca” con esa referencia catastral, según nota simple negativa del Registro de la Propiedad de Castropol del día 2 de diciembre de 2022.

VI. Se desconoce si la alegación formulada por Don S. V. P. fue presentada en plazo. Habida cuenta de que no se ha tenido acceso a la copia del expediente. Erra también el Registro de la Propiedad al calificar de forma confusa y abreviada: “Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se recibe el acuse más tardío de todos los notificados, a partir del cual hay que contar los 20 días hábiles para alegaciones. El último día para alegaciones se cumplió el veinticinco de octubre de dos mil veintidós.” Los plazos para alegaciones son para cada interesado en función de la fecha de notificación individual, de acuerdo con la legislación en materia de procedimiento administrativo.

Aunque el dato no resulte relevante para el fondo del recurso, el hecho de que la nota de calificación tenga fecha del día 24 de octubre de 2022 y en el texto de la misma se diga que: “El último día para alegaciones se cumplió el veinticinco de octubre de dos mil veintidós”, sí resulta indicador evidente del rigor administrativo del expediente.

VII. No se acredita por parte del Sr. Registrador de la Propiedad los fundamentos sólidos que motivan la catalogación de la anotación de suspensión de la inscripción. En cuya nota de calificación se resuelve que “se acredita por el alegante con abundante documentación, consistente principalmente en tres informes...”. No se ajusta el Sr. Registrador al “prudente criterio” al que hace alusión el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Sin detallar en la nota de calificación en qué puntos se comprueba la afección fuera de los lindes de la parcela matriz, registral número 2.817.

Fundamentos de técnicos

Sin perjuicio de lo expuesto en las bases I, II y III, las cuales serían suficientes para la nulidad de la nota de calificación, por razones jurídicas. En aras de dilucidar todos los extremos de la segregación practicada se detallan razones técnicas que apoyan el presente recurso.

Vista la nota de calificación del Registro de la Propiedad y los fundamentos en los cuales se basa el Sr. Registrador para la suspensión de la inscripción de la parcela segregada y resto de la finca matriz, se exponen los siguientes fundamentos técnicos:

I. La segregación planteada consta con licencia municipal de segregación, que fue incorporada a la escritura.

II. Se fundamenta en la nota de calificación los extremos expuestos por el alegante don S. V., y dice: “La descripción gráfica de la parcela aportada para el procedimiento incluye/se superpone con parte de la descripción gráfica de la parcela colindante con referencia catastral A00100200PJ50G que también es de su propiedad, pero que ciertamente pertenece a otro bien, al excluido de concentración, y no al concentrado; con la supuesta intención de absorber en la parcela concentrada parte del huerto que aparece en las escrituras de propiedad como excluido y reclamado así hacía el otro lado, que es el linde de la parcela de mi propiedad”. Sin duda un párrafo poco clarificador y que no guarda relación alguna con la segregación que solicita inscribir a nombre de las Hermanas S. L., pero que el Sr. Registrador toma como fundamento para “su prudente criterio”.

El certificado de superficies incorporado a la escritura de segregación y el IGV con CSV: (...) no incluye ni superpone la parcela colindante con la referencia catastral A00100200PJ50G (titularidad de las Hermanas S.) ni con la A00100100PJ50G (de la cual es cotitular el Sr. V. P.). Extremos que se pueden comprobar en el Informe Gráfico de Validación y en el Certificado de Superficies y georreferenciación. Por tanto, se demuestra el error de fundamentación en el cual se ampara el Sr. Registrador de la Propiedad para resolver la nota de calificación.

III. En el segundo de los fundamentos de la nota de calificación se expone: “Modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que en el lugar de excluido figure una descripción del linde junto con la representación gráfica incorrecta, siente unas bases incorrectas para el deslinde de su parcela con la parcela de mi propiedad”. El Sr. Registrador no se dota de prudencia al basar su resolución en

un criterio subjetivo sustentando en especulaciones de un alegante (no titular registral) en las supuestas intenciones de las hermanas S. L. Además del fondo de las suspicacias; no se trata de modificar lindes; los títulos de concentración parcelaria siempre hacen alusión a “terreno excluido” en referencia a terrenos o edificios no incluidos en el proceso de concentración parcelaria. Ello no quiere decir que, en el siguiente título, en este caso sucesorio, no se aclaren los datos de predios colindantes; máxime cuando se incorpora la certificación descriptiva y gráfica de la finca matriz que avala los detalles. Con criterio técnico se abunda en detalles para ofrecer en donde dice “terreno excluido” concretar qué predios y de qué naturaleza son, en este caso, casa y huerta de la misma herencia de la familia S. L. Datos que resultan obvios vista la realidad del terreno y las certificaciones descriptivas y gráficas.

IV. Don S. V. P. trata de confundir al Registro de la Propiedad con expedientes de Catastro que no guardan relación alguna con la finca que se solicita inscripción de las subparcelas procedentes de segregación. Y que además se encuentran pendientes de resolución en el Tribunal Económico Administrativo Regional.

V. Referente a lo descrito en la nota de calificación del Registro de la Propiedad, en donde dice: “La descripción gráfica del camino (con referencia catastral 33063B00309002) que se modifica del informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral positivo utilizado en el proceso de inscripción, se superpone e invade la descripción gráfica de la realidad física de la parcela de mi propiedad”. Se debe señalar que el alegante no es propietario del camino público, ni se modifica su colindancia, por lo cual el Sr. Registrador de la Propiedad no debería haber tenido en cuenta dicha afirmación. Para mayor abundamiento la representación gráfica del camino con referencia catastral 33063B00309002 ha sido modificada por la Dirección General de Catastro siguiendo el procedimiento habitual.

Fundamentos jurídicos.

Primero. El acto que se impugna pone fin a la vía administrativa, por ello puede ser objeto de recurso potestativo de reposición.

Segundo. El órgano competente para resolver es la Dirección General del Seguridad Jurídica y Fe Pública dependiente del Ministerio de Justicia.

Tercero. Las recurrentes gozan de legitimación al tener la condición de interesadas en el título de herencia de don J. M. S. T. y doña S. L. O.

Cuarto. En base los principios de conservación y conversión del acto administrativo recogidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que persiguen, en virtud del principio in favor acti y cumpliendo los principios de eficiencia y economía procedimental, aprovechar aquellos actos o trámites que podrían llegar a ser válidos de una forma o de otra y en lo referente a la documentación del expediente del Registro de la Propiedad, se considera la documentación que se halla a disposición del ente administrativo instructor en el propio Registro de la Propiedad de Castropol. A falta de que fuese facilitada copia de este dentro del plazo de presentación del presente recurso.

Quinto. Al amparo de los artículos 121 Y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas, se interpone el presente Recurso Potestativo de Reposición en tiempo y forma. Considerando como notificación a la notaría el día 10 de noviembre de 2022 por fax remitido del Registro de la Propiedad, si bien la documentación fue entregada a las interesadas el día 21 de noviembre de 2022.

Sexto. La finca 154 del polígono 3 de concentración parcelaria agrícola tiene cartografía asignada consta inscrita en el registro de la propiedad. El artículo 3.3. de la Ley de Catastro Inmobiliaria dice: “Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.”; por tanto, la superficie que representa el plano de concentración parcelaria prevalece sobre la cartografía catastral. Se ha

practicado la segregación sobre la cartografía de concentración parcelaria, por lo cual no tiene cabida la interpretación de que se pretende una modificación de la superficie.

Séptimo. La finca con referencia catastral A00100100PJ50G (de los titulares catastrales Sres. V. P.) no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, por tanto, los titulares catastrales de la misma carecen de legitimación activa para interponer alegación contra actos que afecten a la finca 154 del polígono 3 (de la herencia S. L.). En base a lo dispuesto en el artículo 199.1, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria.

Octavo. La diferencia de superficie de la Escritura de segregación del 10 de febrero de 2022 con respecto al título de concentración, es de 260 metros cuadrados lo que representa un 0,006% del total, muy inferior al margen de error de coordinación permisible de acuerdo con el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que dice: “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.”

Noveno. Con los fundamentos expuestos en la nota de calificación del Registro de la Propiedad no queda acreditado suficientemente que se haya seguido el procedimiento que dicta el artículo 201.3, párrafo último que dice: “...será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”. Revisados los certificados de superficies, las IGV da lugar a interpretar que no se han practicado las comprobaciones con la suficiente exactitud para considerar fundamenta la alegación del Sr. V. P.

Décimo. La finca 154 del polígono 3, tal como queda demostrado, procede de concentración parcelaria y, por tanto, inscrita en el Registro de la Propiedad, en consecuencia, de ello, no resulta de aplicación el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que refiere a inmatriculación, si no que se sustenta en los artículos 9 y 10 de cita ley.

Décimo primero. El artículo 47.1. c) dice: “Los actos de las Administraciones Públicas son nulo en pleno derecho en los siguientes casos (...) c) Los que tengan un contenido imposible, (...) e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados. f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.”.

La publicación de un Código Seguro de Verificación erróneo y la consideración de un alegante no titular registral, así como la alteración de plazos de alegación y las confusiones en las fechas de alegación y de cierre, constituyen todos ellos fundamentos sólidos para la declaración de nulidad del acto administrativo.

Décimo segundo. El Real Decreto 483/1997, de 14 de abril, por el que se aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, señala que los Registradores “tienen el doble carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisoluble”. Se considera por tanto que el Registro de la Propiedad debe ajustarse a lo dispuesto en el derecho administrativo, sobre todo en cuanto a notificaciones, plazos, alegaciones, resoluciones y otros actos.

Conclusiones:

I. No tiene cabida la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de subparcelas procedentes de una finca matriz previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. No se ha otorgado título de exceso de cabida, ni de

inmatriculación, ni modificación de lindes. La diferencia de superficie corregida se ajusta a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

II. Publicar el CSV en el BOE con un error invalida la publicación y por tanto el acto administrativo.

III. No queda acreditado que el alegante sea titular registral de un predio colindante. No se puede tener en consideración una alegación practicada como titular catastral de un predio no inscrito en el Registro de la Propiedad.

IV. Con la segregación no se invaden los predios colindantes.»

Con fecha de 23 de enero de 2023, tuvo entrada en la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública escrito de «ampliación de recurso» en el que las recurrentes alegaban lo siguiente:

«I. El Informe Gráfico de Validación RMTKFTSVFS1QPV5E, aportado al asiento recurrido, no desprende como referencia catastral afectada la A00100100PJ50G0001TH, de los Sres. V. P.; ni la referencia A00100200PJ50G0001FH, cuyo titular es el padre de las comparecientes.

II. En el gráfico de la página 2 de las alegaciones presentadas por Don S. V. P. se describe un camino entre la finca 154 y a la referencia catastral A0010000200PJ50G, que no concuerda con la realidad, no se contempla ni en el plano de concentración parcelaria, ni en la cartografía de Catastro. Queda constatado que la finca 154 linda con “terreno excluido”, que se puntualiza en la escritura “(…)”

III. En el párrafo segundo de la síntesis de motivos (página 5) de las alegaciones del Sr. V. P., dice: “Modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que en lugar de Excluido, figure una descripción del linde (...) y siente unas bases incorrectas...” Lo cual no es cierto, ni puede ser considerado como fundamento objetivo de una alegación. En cuyo párrafo se apoya el Registro de la Propiedad para dictar la nota de calificación negativa. El párrafo es totalmente subjetivo, derivado de una interpretación no amparada técnicamente.

IV. Las discrepancias con la Cartografía de Catastro que existen sobre las referencias A00100200PJ50G0001FH y A00100100PJ50G0001TH no pueden ser objeto de alegación a la segregación que se pretende inscribir en el asiento objeto de este recurso.»

V

Mediante escrito, de fecha 21 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe, en el cual dejaba constancia de que aún no había recaído la calificación sustitutoria, lo que ocurrió el día 11 de enero de 2023, incorporándose al expediente, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 103 bis, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero y 5 de marzo de 2012, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6, 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo, 13 y 24 de abril, 17 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo 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 y 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril y 5 de mayo de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación, aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que se solicita la inscripción de la segregación de una finca registral instándose procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en la que concurren las circunstancias siguientes:

– En la escritura, de fecha 10 de febrero de 2022, se solicita la inscripción de la segregación de una finca registral y se aportan coordenadas georreferenciadas complementarias de las catastrales, proporcionándose una representación gráfica alternativa a la catastral en su correspondiente archivo GML, iniciándose el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– El día 12 de septiembre de 2022 se expiden las notificaciones a los posibles propietarios de las fincas colindantes afectados. El día 12 de septiembre de 2022 se remite edicto al «Boletín Oficial del Estado», que consta publicado en el mismo el día 19 de septiembre de 2022. El día 26 de septiembre de 2022 se recibe el último de los acuses de recibo, de manera que el plazo de 20 días para alegaciones cumple el día 25 de octubre de 2022.

– El día 13 de octubre de 2022, se presenta escrito de alegaciones suscrito por don S. V. P. en el que manifiesta su total oposición a la inscripción de las bases gráficas propuestas y para motivar su oposición expresa lo siguiente:

«causan grave perjuicio en el procedimiento de deslinde entre mi propiedad y la propiedad colindante que también es propiedad de las hermanas S. L., y por ende en la propiedad de la parcela de la que soy copropietario, por la siguiente síntesis de motivos:

– La descripción gráfica de la parcela aportada para el procedimiento incluye/se superpone con parte de la descripción gráfica de la parcela colindante con referencia catastral A00100200PJ50G, que también es de su propiedad, pero que ciertamente pertenece a otro bien, al excluido de concentración, y no al concentrado; con la supuesta intención de absorber en la parcela concentrada parte del huerto que aparece en las escrituras de propiedad del excluido y reclamarlo así hacia el otro lado, que es el linde de la parcela de mi propiedad.

– Modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que, en lugar de excluido, figure una descripción del linde que, junto con la representación gráfica incorrecta, sienta unas bases incorrectas para el deslinde de su parcela con la parcela de mi propiedad.

– La descripción gráfica del camino (con referencia catastral 33063B00309002) que se modifica para la obtención del Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral positivo utilizado en el proceso de inscripción, se superpone e invade la descripción gráfica de la realidad física de la parcela de mi propiedad.»

El alegante interesado acredita y aporta tres informes realizados por el arquitecto técnico e ingeniero de la edificación, don M. V. M., que han servido de base para que la Gerencia Regional del Catastro Inmobiliario deniegue la subsanación propuesta.

El registrador señala como defecto lo siguiente: que atendiendo a los cambios de superficie y linderos de la finca objeto del expediente así como a las alegaciones efectuadas por el colindante, surgen dudas fundadas acerca del derecho de las promotoras sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende, encontrándonos ante una situación contenciosa cuya resolución no corresponde al registrador que suscribe esta calificación, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Las recurrentes alegan en esencia lo siguiente: que no tiene cabida la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de subparcelas procedentes de una finca matriz previamente inscrita en el Registro de la Propiedad; que no se ha otorgado título de exceso de cabida, ni de inmatriculación, ni modificación de lindes; que la diferencia de superficie corregida se ajusta a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria; que el código seguro de verificación publicado en el anuncio del «Boletín Oficial del Estado» es erróneo y, por tanto, publicar dicho código en el «Boletín Oficial del

Estado» con un error invalida la publicación y por tanto el acto administrativo; que no queda acreditado que el alegante sea titular registral de un predio colindante; que no se puede tener en consideración una alegación practicada como titular catastral de un predio no inscrito en el Registro de la Propiedad; que con la segregación no se invaden los predios colindantes.

2. Previamente, alegan las recurrentes que se desconoce si la oposición formulada fue presentada en plazo. Esta alegación responde al error en la fecha de la calificación notificada, que es subsanado por el registrador en su informe, en el que corrige que la fecha de la calificación es la de 10 de noviembre de 2022 y no la de 24 de octubre de 2022 que figuraba en la notificación de la misma. No obstante, como reconocen las recurrentes no afecta al fondo del asunto.

Alegan las recurrentes que no procede la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sino los artículos 9 y 10 del mismo texto legal.

En primer lugar, hay que distinguir entre los procedimientos de los artículos 199 y 9 de la citada ley. Ambos procedimientos presentan la rectificación de cabida de la finca registral como un efecto secundario derivado de la inscripción de una base gráfica. Además, tras la aprobación de la Ley 13/2015, aunque la diferencia entre ambos podría radicar en que el artículo 9 se pudiera tramitar exclusivamente en supuestos de inscripción obligatoria de representación gráfica, este Centro Directivo ha considerado factible la inscripción de la base gráfica por esa vía del artículo 9 de la Ley Hipotecaria también en los supuestos en los que tal inscripción sea voluntaria, ya como operación registral independiente, ya solicitada juntamente en la práctica de otra operación registral distinta.

Por tanto, como regla general, el elemento que determinará la aplicación de uno u otro procedimiento es la diferencia existente entre la superficie registral de la finca y la que resulta de la representación gráfica que se pretende inscribir. Se aplicará el procedimiento del artículo 9 cuando esa diferencia sea inferior al 10% de la superficie inscrita y el procedimiento del 199 cuando sea superior.

Ahora bien, la doctrina de este Centro Directivo, en aplicación de la ley, ha señalado dos matices a esta regla general: en primer lugar, no procede la aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sino del artículo 199, cuando la representación gráfica aportada no respete plenamente la cartografía catastral. Así resulta del párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria al disponer que, en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. De este modo, cuando la representación gráfica alternativa (o en su caso el conjunto de la superficie afectada por varias representaciones alternativas presentadas) no respeta la delimitación resultante de la cartografía catastral de las parcelas afectadas, es preceptiva la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Así lo ha reiterado esta Dirección General en Resoluciones de 12 de febrero de 2016, 27 de septiembre de 2017 o 16 de mayo de 2018, entre otras.

En segundo lugar, tampoco procede la tramitación del procedimiento del artículo 9, sino la del artículo 199, cuando, aun siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica inferior al 10%, considera el registrador actuante que las dudas de identidad entre ambas fincas requieran la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos. Así, la Resolución de 7 de febrero de 2018, en doctrina reiterada de este Centro Directivo, señala que si bien es cierto que, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca con base en el artículo 9, letra b),

de la Ley Hipotecaria, también lo es que en la misma Resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley.

En consecuencia, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, como ocurre en el presente supuesto, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

No obstante, este Centro Directivo –cfr. la Resolución de 27 de septiembre de 2018– pone de relieve que no debe el registrador generalizar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre el más simplificado del artículo 9, sino que sólo debe tramitarse –en caso de diferencias de cabida inferiores al 10%– cuando efectivamente existan derechos de terceros colindantes necesitados de protección. Afirma en este sentido la Resolución citada: «No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno». De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

En el concreto supuesto, concurren ambas circunstancias: la representación gráfica alternativa no respeta la delimitación resultante de la cartografía catastral de las parcelas afectadas y, existen derechos de terceros colindantes necesitados de protección, lo que ha quedado patente con la oposición presentada. Por tanto, es procedente la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Alegan también las recurrentes que la diferencia de superficie corregida se ajusta a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Esto nos lleva a analizar si son aplicables al artículo 199 de la Ley Hipotecaria los límites objetivos regulados en el artículo 201.1.e) al establecer que no podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la

propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, sería necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Dentro de la enumeración que el precepto plantea parece necesario distinguir claramente dos grupos de supuestos: en primer lugar, aquellos que, por su naturaleza no son susceptibles de inscripción de representación gráfica propiamente dicha (edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal); sin perjuicio de que pueda acceder al Registro la representación de tales obras o departamentos a través del artículo 202 de la Ley Hipotecaria o de la descripción gráfica de los departamentos en el libro edificio en los términos a que se refiere la Resolución de 16 de diciembre de 2015, tales representaciones no son propiamente la representación gráfica georreferenciada regulada en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Por ello, en tales casos no sería posible la tramitación de los procedimientos en ellos regulados.

Sin embargo, respecto de los demás supuestos a los que se refiere el artículo 201.1.e) (fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde) no existe ningún inconveniente técnico que impida la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, el Centro Directivo ha considerado factible la tramitación del procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria sobre fincas procedentes de la concentración parcelaria, como es el presente supuesto.

4. Alega las recurrentes la falta de motivación para iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Exigiendo la normativa aplicable que el registrador no albergue dudas sobre la identidad entre finca registral y representación gráfica, los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria determinan cuáles habrán de ser los criterios a los que se atenderá el registrador para juzgar esa identidad. Establece el artículo 9 que el registrador valorará la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Por su parte, el artículo 199 establece 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.

Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así, la Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018, afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica. De esta doctrina resulta lo siguiente: que 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); que 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; que 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; que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; 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.

5. Así, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 o 20 de julio de 2018), pero habrá de fundamentarse la causa concreta por la que se supone celebrado un negocio traslativo o invadido el dominio público. 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. En definitiva, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos. Por ello entiende este Centro Directivo que no se pueden fundamentar las dudas de identidad del registrador exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido en ocasiones este Centro Directivo hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento) o la necesidad de rectificar los linderos de la finca registral.

La regla esencial es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Afirma el Centro Directivo de forma reiteradísima 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. 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.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

Por otra parte, las Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo y 5 de julio de 2018 atribuyen al registrador la competencia de valorar la legitimación del colindante para oponerse. En todo caso, la primera de las citadas (en que el alegante afirmaba ser heredero del titular colindante) señala que no es preciso que se acredite la titularidad del alegante por los medios que se le exigirían para practicar a su favor la inscripción de la finca colindante afectada. En consecuencia, en el presente supuesto, puede el registrador considerar que la oposición debe ser atendida.

En cuanto a la consideración de la oposición mencionada, aclara la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2017, entre otras) que la oposición del colindante no implica la necesidad de dar nueva audiencia al promotor para poder rebatir los argumentos del alegante. Compete al

registrador, a la vista de las alegaciones, resolver lo que estime procedente (sin perjuicio, claro, del posible recurso contra la denegación de la inscripción solicitada).

En cuanto a la necesidad de que el alegante acredite o no sus manifestaciones con alguna prueba, siquiera indiciaria, que de soporte o credibilidad o sus alegaciones, este Centro Directivo ha afirmado que procede la denegación de la base gráfica en caso de que resulte posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Recapitulando esta doctrina, se deduce que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la Resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la Resolución de 12 de junio de 2018 afirma que debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. 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 también aplicable), 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.

6. En el concreto supuesto de este recurso, el registrador fundamenta las dudas de identidad no solo en la magnitud de la diferencia y cambios de cabida y linderos, sino también en el contenido de los documentos aportados por el colindante que cuestionan el derecho de las promotoras sobre la finca cuya inscripción de coordenadas se pretende. Así, se alega por el oponente que la descripción gráfica con de la parcela aportada para el procedimiento incluye o se superpone con parte de la descripción gráfica de la parcela colindante con referencia catastral A00100200PJ50G, que también es de su propiedad, pertenece a otro bien, a uno excluido de concentración, y no al concentrado, lo que se hace con la supuesta intención de absorber en la parcela concentrada parte del huerto que aparece en las escrituras de propiedad del excluido y reclamarlo así hacia el otro lado, que es el linde de la parcela de la propiedad del oponente; que se modifica la descripción de los lindes de la parcela matriz, con la intención de que, en lugar del excluido, figure una descripción del linde que, junto con la representación gráfica incorrecta, sienta unas bases incorrectas para el deslinde de su parcela con la parcela de la propiedad del oponente; que la descripción gráfica del camino (con referencia catastral 33063B00309002) que se modifica para la obtención del informe de validación gráfica frente al parcelario catastral positivo utilizado en el proceso de inscripción, se superpone e invade la descripción gráfica de la realidad física de la parcela propiedad del oponente. Todos estos hechos expuestos han determinado que el registrador considere que existe una evidente situación contenciosa.

7. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y

atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, como se ha dicho, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. la Resolución de 13 de julio de 2017 antes referida, entre otras, citadas en los «Vistos»).

8. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina expuesta de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, 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.

En el presente caso, resulta que la finca del opositor es cuando menos colindante con la finca de las promotoras del expediente, extremo que las promotoras recurrentes niegan, lo que confirma el carácter contradictorio de las afirmaciones de ambas partes interesadas. Se añade la alegación de las promotoras referida a que el código seguro de verificación publicado en el anuncio del «Boletín Oficial del Estado» es erróneo y, por tanto, publicar este código en el «Boletín Oficial del Estado» con un error invalida la publicación y por tanto el acto administrativo. En consecuencia, es evidente una situación que abocará a un procedimiento contencioso cuya resolución no corresponde al registrador, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

El hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante», pero las alegaciones del titular catastral invadido, o de cualquier otro interesado que alegue invasión de su propiedad, o invasión del dominio público, o alteración de la identidad de la finca (y a este último respecto resulta recomendable que, aunque no lo exija la ley, el registrador notifique a la persona de la que proceda la finca, como se hace en el procedimiento del artículo 201.1), sí pueden acabar produciendo en el registrador la duda fundada, o incluso la certeza, que en todo caso habrá de motivar suficientemente, de que la georreferenciación pretendida haya de ser calificada negativamente por incurrir en al menos alguno de los tres supuestos legales antes referidos.

Constatado que existe una controversia entre colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «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.»

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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 febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.