

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 945** *Resolución de 12 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa, deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida.*

En el recurso interpuesto por doña R. R. R. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa, deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 24 de octubre de 2022 ante el notario de Atarfe, don Antonio Juan García Amezcua, con el número 2.214 de su protocolo, doña R. R. R. R. adquirió la finca registral número 14.222 de Pinos Puente por donación, consistente en un grupo de edificaciones que ocupaban una extensión superficial registral de 2.200 metros cuadrados, si bien en el meritado título, y conforme al informe elaborado el día 20 de octubre de 2022 por el ingeniero técnico en topografía, don S. M. F., en el que se incluía a su vez informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado negativo, la superficie total de terreno era de 7.914,18 metros cuadrados, solicitándose la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este registro de la propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L. H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 2133 del año: 2023.

Asiento n.º 2413 Diario: 216.

Interesados: doña R. R. R. R.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: donación.

Protocolo n.º 2.214/22.

Notario/autoridad judicial/ funcionario: don Antonio Juan García Amezcua.

Hechos.

Con fecha 2 de marzo de 2023, bajo el Asiento 2.413 del Diario 216, fue presentada en esta Oficina escritura otorgada en Atarfe, el 24 de octubre de 2022, ante su Notario don Antonio Juan García Amezcua, número 2.214 de su protocolo, en la que doña R. R. R. R. adquiere la finca registral 14.222 de Pinos Puente por donación, consistente en un grupo de edificaciones en (...) que ocupan una extensión superficial registral de 2.200 m<sup>2</sup>, si bien en el meritado título y conforme al informe elaborado el 20 de octubre de 2022

por el Ingeniero Técnico en Topografía don S. M. F., en el que se incluye a su vez informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado negativo, la superficie total de terreno es de 7.914,18 m<sup>2</sup>, solicitándose la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 L.H.

#### Fundamentos de Derecho.

Primero. El vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, establece que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Segundo. En el presente caso, como consecuencia de la solicitud de rectificación de cabida, con fecha 8 de mayo de 2023 se inició el procedimiento regulado en el artículo 199.2. L.H., para proceder a la inscripción de la base gráfica del solar, y por ende fueron notificados los colindantes a que se refiere el citado artículo, entre otros, don R. J. M. como titular de la finca catastral 18161A006000810001DY con una cabida de 70 m<sup>2</sup>, y de la registral 8.187 de Pinos Puente con una superficie de 69,60 m<sup>2</sup>.

Con fecha 5 de junio de 2023 tuvo entrada en este Registro de la Propiedad escrito de alegaciones suscrito en igual fecha por el citado don R. J. M. cuya firma fue legitimada por mí, en el que manifestaba que una vez comprobada la representación gráfica que se pretendía inscribir existía invasión en la parcela de su propiedad. Se acompañaba al citado escrito un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado negativo elaborado por don A. V. S., arquitecto, así como CD en el que contenía los archivos en formato GML acreditativos de las coordenadas georreferenciadas de su parcela, cuya superficie arrojaba una cabida de 137,73 m<sup>2</sup>.

El 14 de julio de 2023 el Registrador que suscribe concedió al alegante un plazo de diez días para justificar la titularidad de la totalidad de la parcela de su propiedad.

Con fecha 26 de julio de 2023 fue presentado nuevo escrito de alegaciones suscrito el 25 de Julio de 2023 por el citado don R. J. M. cuya firma fue legitimada por mí, en el que manifestaba que era titular de dos fincas, una correspondiente a la parcela catastral y registral anteriormente citadas, y otra –una vivienda hoy derruida– anexa a la anterior adquirida a doña C. H. R. por compra realizada hace décadas y de la que no existe título ni inscripción alguna en el Registro de la Propiedad, insertando en dicho escrito fotografías acreditativas de su pretensión.

Según determina el artículo 9 de la Ley Hipotecaria “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. (...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. (...)”.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 4 de abril de 2022 establece que: “Sin que proceda que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como se indicó la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), al declarar que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. (...) Y recordando también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, por la que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente”.

Quedando estimadas las alegaciones presentadas, en base a la documentación aportada por las partes y no existiendo disfrute pacífico de la propiedad, el Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes, y de conformidad con el artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción solicitada.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado denegar la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha al Notario, al presentante del título y a los alegantes.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a de Registro Propiedad de Santa Fe 2 a día veintiocho de julio del dos mil veintitrés.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. R. R. R. interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

I. (...)

III. Dicha calificación me fue notificada el día 30 de agosto del año 2023, por lo que, dentro del plazo previsto en el artículo 326,2 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, recurro ambas notas de calificación, expresando en defensa de mi posición los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es la extemporaneidad de parte de las alegaciones presentadas por uno de los colindantes que se opone a la inscripción de la base gráfica.

Como indica la calificación, el escrito de alegaciones se presentó el día 5 de junio de 2023, en principio, entendemos que se hizo en el plazo de veinte días desde la notificación que establece el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Cuestión distinta es la actuación registral a partir de ese momento, pues con fecha 14 de julio de 2023, se concede por el Señor Registrador, al alegante un plazo de diez días para justificar la titularidad de su propiedad. El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento tasado y en ningún caso se ha previsto la posibilidad por parte del Registrador de ampliar el plazo de alegaciones para justificar determinados extremos, por lo que la calificación debió de emitirse en base a las alegaciones inicialmente planteadas. El hecho de dar cabida a nuevos documentos o justificantes como ocurrió con la ampliación concedida y los documentos aportados con fecha 26 de julio de 2023, vicia el procedimiento y la calificación por colocar al interesado en la no inscripción de la base gráfica en una posición de preponderancia frente a quien la reclama.

A esto debe añadirse que desvirtúa el procedimiento regulado en el precepto reiteradamente citado, que se enmarca en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, en los cuales la misión de quien ha de resolverlos no es iniciar un procedimiento contradictorio, sino valorar si las alegaciones de aquellos que se oponen a la pretensión del solicitante están suficientemente justificadas. El propio Registrador en su cita de la Resolución de Centro Directivo de 4 de abril de 2022, incide en este extremo pues señala la citada Resolución “que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a u [sic] juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente”.

Lo hasta aquí expuesto, determina que la calificación debe ser desestimada pues inmediatamente antes de expresar el acuerdo calificadorio, el Registrador señala que lo fundamenta en la estimación de las alegaciones presentadas en base a la documentación presentada, sin distinguir entre la presentada en plazo y aquella otra presentada en el plazo extemporáneo concedido por el Registrador.

Segundo. Falta de fundamentación de la calificación.

Como expresa el propio Registrador, en este tipo de procedimientos la razón para no acceder a la inscripción es la existencia de dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes.

La cuestión fundamental es determinar si el Registrador ha fundamentado o no esas dudas. Desde nuestro punto de vista dicha fundamentación puede calificarse de inexistente pues:

a) No examina si la descripción que se efectúa de la finca registral 14222 es coherente o no con la finca inscrita, y si se ha producido o no alteración de linderos fijos, que ya aclaramos que no se ha producido.

b) Tampoco valora las pruebas aportadas (dentro o fuera de plazo) por el alegante, pues se limita a indicar cuales son, sin emitir ningún juicio sobre las mismas, juicio que se ha declarado imprescindible entre otras la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de julio de 2023.

c) No existe conflicto entre la titularidad inscrita del alegante, sesenta y nueve metros con sesenta decímetros cuadrados (69,60 m<sup>2</sup>), y lo que refleja el catastro setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>), invocándose ahora un supuesto acuerdo verbal respecto de una vivienda hoy derruida cuya titularidad no se justifica, sino unas meras fotografías, que no prueban nada.

La doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública es reiterada en la exigencia de una fundamentación por parte del Registrador calificante, que no sea genérica, sino ajustada a las circunstancias del caso. Sin embargo en este supuesto nos encontramos con remisiones a disposiciones legales y a su interpretación jurídica sin descender a las circunstancias del caso concreto en las que fundamentar su decisión».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 27 de septiembre de 2023, el Registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa de un titular de otra finca registral, y tras haber concedido el registrador al alegante un plazo adicional de diez días para justificar la titularidad de la totalidad de la parcela que alega, y a la vista de toda la documentación finalmente aportada, que incluye un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral elaborado por un arquitecto, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida por la promotora, señalando el registrador que «quedando estimadas las alegaciones presentadas, en base a la documentación aportada por las partes y no existiendo disfrute pacífico de la propiedad, el Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes».

La promotora recurre alegando, en esencia, que no es correcto que el registrador haya dado plazo adicional al opositor para justificar sus alegaciones y que, en todo caso, el registrador no ha fundamentado sus dudas sobre la posible invasión de fincas colindantes.

2. En primer lugar, como cuestión procedimental, cabe recordar que la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, tras citar el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, hace una aplicación analógica del principio que inspira tal precepto, al específico procedimiento registral para la georreferenciación de fincas, regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, señalando que «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda». Y

que «análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

Por tanto, ha de estimarse plenamente correcta la actuación del registrador, en el caso que nos ocupa, en la que, tras recibir una alegación, concedió al alegante un plazo adicional de diez días para justificar la titularidad de la totalidad de la parcela.

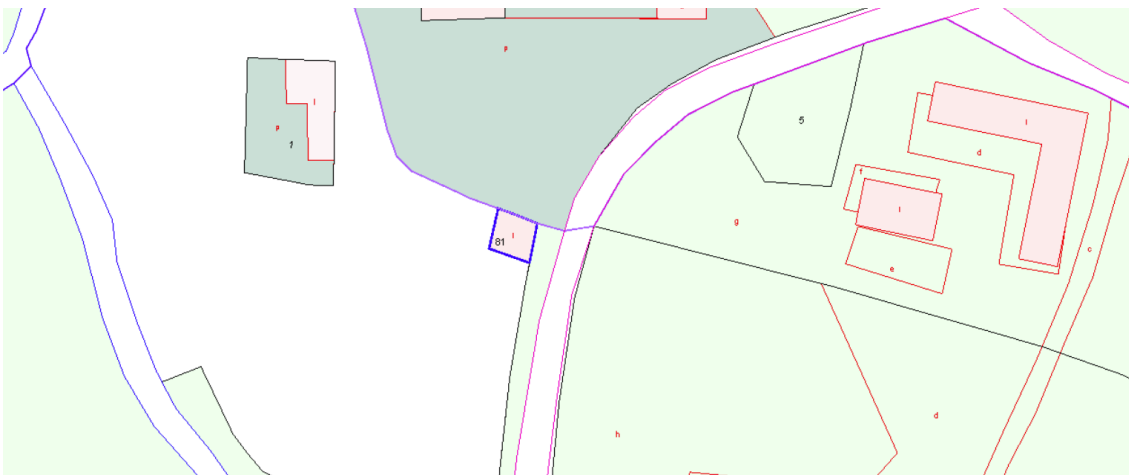
En consecuencia, el primer motivo del recurso interpuesto contra la calificación final ha de ser desestimado.

3. En cuanto al fondo del asunto, en el presente caso la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora para su finca registral 14.222 se encuentra incorporada al informe de validación técnica catastral con el siguiente código seguro de verificación.

Y consultada la Sede del Catastro, utilizando dicho código seguro de verificación, dicha georreferenciación, correspondiente a los 7.914,18 metros cuadrados de superficie invocados por la promotora, es la que se aprecia en amarillo en la siguiente imagen:



Por su parte la parcela catastral cuyo titular catastral es el alegante opositor es la 18161A006000810001DY, con una superficie catastral de 70 metros cuadrados, (y que el opositor alega corresponder a su finca registral 8.187, que tiene una superficie inscrita de 69,60 metros cuadrados, y que en la siguiente imagen se aprecia en el centro con bordes azules) es precisamente el enclave respetado en el ángulo superior derecho de la georreferenciación de la promotora.



Por tanto, la georreferenciación pretendida por la promotora no invade, sino que respeta como un enclave interior de 70 metros cuadrados, incluido físicamente pero no jurídicamente en aquélla, la parcela catastral del opositor, que a su vez se corresponde con la finca registral de este, de 69,60 metros cuadrados inscritos.

Sin embargo, el opositor alega es «titular de dos fincas, una correspondiente a la parcela catastral y registral anteriormente citadas, y otra –una vivienda hoy derruida– anexa a la anterior adquirida a doña C. H. R. por compra realizada hace décadas y de la que no existe título ni inscripción alguna en el Registro de la Propiedad».

Es decir, que no invoca invasión de su parcela catastral y finca registral, sino de otra porción «anexa a la anterior» que dice ser también suya, pero sin que conste ni catastrada ni registrada a su nombre, ni aporte documentación jurídica alguna para acreditar su supuesta titularidad.

Por tanto, no resultan fundadas las dudas sobre posible invasión de otra finca ya inmatriculada, pues el propio opositor no dice que se invade su finca inmatriculada sino «otra porción anexa» de la que no existe título ni inscripción alguna en el Registro.

Sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos:

- Que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial.
- Que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada.
- Que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado.

En el caso que nos ocupa, queda descartado, incluso por el propio alegante, que concurra el segundo motivo de denegación. Y el registrador no expresa ni motiva objeciones relativas a ninguno de los otros dos posibles motivos de denegación.

En consecuencia, en este punto el recurso, relativo a la falta de fundamentación suficiente de las dudas sobre posible invasión de fincas colindantes, concurriendo el dato de que el opositor no ostenta, no ya titularidad registral de la porción que alegar ser invadida, sino ni siquiera titularidad catastral o mero título de adquisición de la misma, sí que ha de ser estimado y revocada la nota de calificación recurrida.

En suma, la oposición del alegante no está mínimamente fundamentada en Derecho y, por tanto, la calificación registral que estima tales alegaciones y deniega la pretensión del promotor no resulta suficientemente fundada en el caso concreto que nos ocupa, y, por tanto, ha de ser revocada.

En consecuencia, 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, 12 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.