

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 961** *Resolución de 15 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 Málaga n.º 7, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de la georreferenciación de la finca agrupada, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Juan Antonio Cartagena Felipe, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de la georreferenciación de la finca agrupada, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de agosto de 2022 por el titular registral de la finca registral número 2.417 del término municipal de Riógordo, don J. M. M., con firma ratificada ante el registrador, el compareciente declaraba que la misma se correspondía con la identidad de dos parcelas catastrales, con referencias número 000800600UF88H0001EY y 29083A014001750000MA, acompañada de sus respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y una georreferenciación alternativa a la catastral, con su informe de validación gráfica de resultado positivo con código seguro de verificación, y solicitaba la rectificación de superficie y descripción, la actualización de los linderos y la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, para lo que solicitaba el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7, el registrador inició el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación se presentaron alegaciones, por lo que fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Juan Cartagena Felipe, Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 7 y su Distrito Hipotecario, y en relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de La Ley Hipotecaria, sobre rectificación de superficie y descripción, así como la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real de la finca, con Código Registral Único: 29025000437767, registral n.º 2417 del término municipal de Riógordo, certifico:

Que con fecha de hoy he iniciado la tramitación del citado procedimiento en virtud de instancia suscrita el veinticuatro de Agosto del año dos mil veintidós por su titular registral, don J. M. M., con firma legitimada, acompañada de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, Informe de Validación Gráfica con resultado positivo, así como la

representación gráfica alternativa en soporte CD y formato GML, por la que solicita la rectificación de superficie y descripción, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca.

Dicha documentación fue presentada el día veinticuatro de Agosto del año dos mil veintidós, bajo el número de entrada 5806/2022, según el asiento de presentación n.º 698 del Diario 127.

Diligencia: Para hacer constar que tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro y en particular la ortografía oficial disponible, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente.

Diligencia: Para hacer constar que tras consultar los índices Y aplicaciones informáticas de este registro aparecen como posibles fincas registrales/catastrales colindantes las siguientes:

- Referencias Catastrales 29083A014005020000ML y 29083A014001850000MT. Finca 4.261, tomo 1.381, folio 154. Titular: B. M. E. O.
- Referencia Catastral: 29083A014001760000MB. Titular: J. M. A.
- Referencia Catastral: 29083A014001730000MH. Titular: J. M. V. (herederos de).
- Referencia Catastral: 29083A014090230000MK. Titular: Ayuntamiento de Riogordo.
- Referencia Catastral: 000800900UF88H0001UY. Titular: C. G. G.
- Referencia Catastral: 000800900UF88H0001UY. Finca 3.216, tomo 1.233, folio 39. Titular: J. A. M. G.

Diligencia: Para hacer constar que el día de hoy se practican las notificaciones a los titulares de las fincas registrales y/o catastrales colindantes que constan en la anterior diligencia.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 1 de Septiembre de 2022 fue entregada la comunicación practicada a C. G. G.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 1 de Septiembre de 2022 fue entregada la comunicación practicada a herederos de J. M. V.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 1 de Septiembre de 2022 fue entregada la comunicación practicada al Ayuntamiento de Riogordo.

Diligencia: Para hacer constar que con fecha 2 de Septiembre de 2022 ha sido publicada en el BOE las comunicaciones practicadas a Don J. M. A., Don J. A. M. G. y; Don B. M. E. O.

Diligencia: Para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral 2.417 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha sido presentada con número de entrada 6.236/2022 el día 14 de septiembre de 2022, por don J. A. M. G., doña C. G. G. y doña J. M. N. sendas instancias suscritas en Málaga el día 14 de septiembre de 2022, mediante las cuales, y como propietarios colindantes de la finca objeto del expediente adjunto, concretamente de la parcela 176 y de los diseminados, exponen su oposición a la rectificación pretendida al invadir parte de la finca de la que son propietarios, así como el acceso histórico de la finca por la parte sur, acompañando certificados catastrales y plano con el acceso histórico.

Diligencia: Habiendo transcurrido el plazo de los veinte días siguientes a la recepción de las anteriores notificaciones con la alegación que a continuación se detalla y a que se refiere la anterior diligencia de fecha 14 de septiembre de 2022, el Registrador que suscribe, motivadamente según su prudente criterio en vista de las alegaciones efectuadas y tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro, en particular la cartografía oficial disponible e información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, de conformidad con los artículos 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, ha denegado la inscripción de la rectificación de descripción y

superficie solicitada, así como la incorporación de la representación gráfica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Haber sido presentada con número de entrada 6.236/2022 el día 14 de septiembre de 2022, por don J. A. M. G., doña C. G. G. y doña J. M. N. sendas instancias suscritas en Málaga el día 14 de septiembre de 2022, mediante las cuales y como propietarios colindantes de la finca objeto del expediente adjunto, concretamente de la parcela 176 y de los diseminados, exponen su oposición a la rectificación pretendida al invadir parte de la finca de la que son propietarios, así como el acceso histórico de la finca por la parte sur, acompañando certificados catastrales y plano con el acceso histórico; punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo. Todo ello de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el propio artículo 199 de la Ley hipotecaria y doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (recientemente, resoluciones de 23 de mayo de 2022 y de 28 de julio de 2022), es cierto que la mera oposición de un titular colindante no documentada no basta por sí sola para denegar la inscripción de la representación gráfica pretendida; más, en este caso, las personas que formulan alegaciones resultan ser tanto titulares catastrales como registrales de la finca posiblemente afectada, manifestando que existen porciones de terreno que pretende hacer constar como a favor del promotor del expediente a su finca, y acompañando sus propias certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, en la que se observa porciones de terreno incluidas en su finca, porciones que se pretenden inscribir como a favor de la colindante en su representación gráfica alternativa, sin que, por otra parte, aporte documentación sobre un posible negocio jurídico de adquisición de dicho trozo de terreno que justifique la inscripción a su favor. De manera que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, por no resultar pacífica, y puede haber una controversia acerca de la titularidad de las fincas en conflicto, debiendo acudir al juicio declarativo correspondiente, al procedimiento de deslinde de fincas contemplado en el artículo 200 de la Ley hipotecaria, o incluso al procedimiento de conciliación previsto en el artículo 103 bis del mismo texto legal. En cumplimiento de los artículos 199 y 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de la calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Antonio Cartagena Felipe registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 7 a día veintiocho de octubre del dos mil veintidós».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. interpuso recurso el día 5 de octubre de 2023 mediante escrito en la que alegaba lo siguiente:

«Que habiendo recibido en fecha 21 de agosto del 2023 notificación de resolución emitida por el Señor Registrador del Registro de la Propiedad N.º 7 de Málaga en el procedimiento de inscripción de base gráfica registral recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con Registro de Entrada N.º 5.806 de fecha 24 de agosto del 2022 respecto al inmueble de mi propiedad Finca Registral N.º 2.417. Por medio del presente

venimos a interponer en tiempo y forma recurso frente a la mencionada resolución conforme al artículo de la Ley Hipotecaria, todo ello en base a las siguientes:

#### Alegaciones

Primera. Que tal como consta en el expediente de referencia. Doña C. G. G., Doña J. M. N. y Don J. A. M. G., presentaron alegaciones frente a la inscripción de base gráfica solicitada por esta parte. Siendo que todos ellos presentaron las mismas alegaciones, consistentes en:

«Que somos colindantes de la finca de la finca de J. M. M. (parcela 175), concretamente de la 176 y de los diseminados- La representación gráfica que se pretende inscribir invade parte de la finca de la que somos propietarios. Así como, del acceso histórico de la finca por la parte sur. Acompañamos certificados catastrales y planos con el acceso histórico.» (...)

Segundo. Que como consta en el expediente de referencia. En fecha 28 de octubre del 2022 el Sr. Registrador de la Propiedad emite una nota de calificación denegando la solicitud de inscripción de base gráfica de mi finca. Todo ello, dando por suficientes y probadas las alegaciones vertidas por Doña C. G. G., Doña J. M. N. y Don J. A. M. G. (...).

Tercero. Que no puedo estar de acuerdo con los motivos alegados por el Sr Registrador para denegar la solicitud de inscripción propuesta por esta parte. Todo ello en base a los siguientes motivos:

Primero. Que como el mismo Sr. Registrador recoge en la nota de calificación recurrida, la simple oposición no documentada no basta por sí sola para denegar la inscripción de la base gráfica propuesta, de conformidad con lo estipulado en el propio artículo 199 Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de seguridad Jurídica y Fe Pública (recientemente, resoluciones de 23 de mayo del 2022 y 28 de julio del 2022). En relación con lo expuesto, los opositores basan su oposición en la «supuesta» titularidad de la parcela catastral 176 del polígono 14 de (...) y a la afectación de esta por la base gráfica pretendida.

Dicha afirmación no puede ser tenida en cuenta, pues los opositores no son titulares de la parcela catastral 176 del polígono 14 de Picogordo. La cual, tal como consta en el Catastro de Bienes Inmuebles, pertenece a Don J. M. A. (...) Por lo tanto en ningún momento pueden sentirse afectados por la solicitud planteada por esta parte y mucho menos justificar su legitimación para paralizar el expediente.

Segundo. Por otro lado, los opositores se identifican como titulares de varios diseminados que se sitúan en la zona. Más concretamente, el Señor J. A. M. G. y la Señora C. G. G. (siendo esposos) del Diseminado 29780 de (...) el cual les pertenece al 50 % en proindiviso y que cuenta con una cabida de solar de 251 m<sup>2</sup>. Y finalmente la Señora Doña J. M. N., como propietaria del Diseminado (...), el cual no se acredita que esté inscrito en el Registro de la Propiedad y que cuenta con una cabida de solar de 147 m<sup>2</sup>.

Pues bien, en ningún caso el informe de validación gráfica alternativa realizado por el perito técnico Don J. H. S., invade la superficie de ninguno de los Diseminados expuestos. Por lo que nuevamente, no justifican legitimación alguna.

Tercero. Los opositores aportan un título que no sirve para acreditar la identificación exacta de la titularidad y delimitación de la misma. Pues se trata de una escritura de adjudicación y aceptación de herencia otorgada ante Don Joaquín Mateo Estévez (Notario del Ilustre Colegio de Granada) en fecha 24 de junio del 1999, con n.º de protocolo 2.155. Que como bien se sabe, los herederos realizan un inventario de bienes que conforman el caudal hereditario del finado conforme a sus intereses, pero que en ningún caso acreditan que dichos inmuebles pertenezcan al mismo y qué es lo que realmente adquirió dicho causante.

Dicho esto, ni siquiera se recoge en la mencionada escritura que, la Señora J. M. N. se adjudique la titularidad de la parcela 176 del polígono 14 de (...) Pues el bien

inventariado con el número 11.º, en el cual la opositora justifica su legitimación. Se hace referencia a que la Señora M. N. se adjudica una finca rústica conformada por una serie de parcelas catastrales, pero en ningún momento se identifica la mencionada parcela 176. No queda claro los linderos y su correspondencia.

Además de lo mencionado, la Señora M. N., ni siquiera tiene inscrito su derecho de propiedad en el Registro de la Propiedad, por lo que no se puede beneficiar del principio de fe pública registral ni de ningún tipo de presunción jurídica.

Doña C. G. G. y Don J. A. M. G., directamente no aportan título acreditativo de titularidad.

Cuarto. En lo que respecta al camino histórico de servidumbre del Cortijo al que hacen alusión los opositores. Quiero matizar que el Sr. Registrador considera como prueba suficiente el hecho de que estos dibujen a lápiz el «supuesto» camino histórico de servidumbre de la parcela 176 en una certificación descriptiva catastral actual. No aportan plano alguno que acredite dicha afirmación, ni título que lo sostenga. Por lo tanto No está justificado el motivo de oposición.

De hecho, el acceso a la parcela 176 cuya titularidad se adjudican ilegítimamente los opositores. Desde hace más de treinta años se viene produciendo por el viento noreste de la parcela 176 del polígono 14 de (...) Situación que continúa desde tiempo inmemorial (...) Se puede comprobar como la parcela 176 del polígono 14 de (...) se encontraba catastrada en el año 1989-1990 con el número 179.

Dicho camino viene siendo igualmente utilizado desde tiempos inmemoriales por mi persona al igual que los opositores.

Por lo que igualmente, dicho motivo de oposición es del todo injustificado y no faculta la denegación de la solicitud planteada por esta parte».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe alegando la extemporaneidad del recurso por no haber sido interpuesto dentro del plazo legal la calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General dentro del plazo legal.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 del Código Civil; 9, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 209/2013, de 16 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 2006 y 9 de mayo de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016, 1 de agosto y 20 y 26 de septiembre de 2017, 25 de abril de 2018 y 15 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo de 2020, 13 de enero de 2021, 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 6 de febrero, 29 de marzo, 1 y 15 de junio, 6, 7, 12, 25 y 26 de julio y 4 y 27 de septiembre de 2023.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca 2.417 del término municipal de Riogordo, que según el solicitante se corresponde con la identidad de dos parcelas catastrales, acompañando georreferenciación alternativa, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, que no coincide con la yuxtaposición de las dos georreferenciaciones catastrales declaradas, sino que modifica la geometría de las parcelas, alegando una inexactitud catastral que la georreferenciación alternativa aportada al expediente trata de subsanar.

El registrador, tramitado el expediente, en el cual se han presentado alegaciones a la inscripción de la georreferenciación alternativa, deniega su inscripción, basándose en dichas alegaciones y en la apreciación de una invasión de la construcción colindante, derivada de la consulta de la aplicación informática registral homologada. Los colindantes por el lindero norte con la finca objeto del expediente, titulares de la parcela



con referencia 29083A014001760000MB, alegan principalmente la invasión de parte de la finca de la que son propietarios y del acceso histórico de la finca por la parte sur, acompañando certificados catastrales y plano con el acceso histórico.

El recurrente alega la falta de legitimación de los alegantes, que dicen ser propietarios de la parcela 176 del polígono 14, cuando no lo son, figurando como titular en el Catastro don J. M A. y no quienes se oponen a la inscripción, no estando dicha parcela inscrita en el Registro de la Propiedad. No prueban siquiera título acreditativo de su titularidad y sin que doña J. M. N. aporte un título de adquisición del derecho de dominio con parcela colindante con la que es objeto del expediente, pues en la escritura de adjudicación de herencia que aporta, la finca número 11 del inventario, que afirma ser la parcela 176 del polígono 14, no se corresponde con la misma, pues de la escritura no resulta tal correspondencia. Reconoce que los opositores se identifican como titulares de varios diseminados. Don J. A. M. G. y doña C. G. G. son titulares del diseminado 29.780 que les pertenece al 50% en proindiviso y que cuenta con una cabida de solar de 251 metros cuadrados. Y doña J. M. N. dice ser propietaria de un diseminado, sin acreditar la inscripción del mismo en el Registro, que tiene una superficie solar de 147 metros cuadrados. Pero, alega que en ningún caso el informe de validación gráfica alternativa realizado por el perito técnico, don J. H. S., invade la superficie de ninguno de los diseminados expuestos.

El registrador invoca en su informe en defensa de la nota que el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo, pues siendo la nota de calificación de fecha 28 de octubre de 2022, el recurso tiene entrada en el Registro el día 5 de octubre de 2023. Sin embargo, el recurrente en su escrito de interposición del recurso declara que la nota de calificación se le notifica el 21 de agosto de 2023, y se presenta en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 19 de septiembre de 2023.

Por lo que, antes de entrar a analizar el supuesto de hecho objeto del presente recurso, procede analizar si este ha sido interpuesto en plazo, ya que el registrador alega su extemporaneidad.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación; y conforme al artículo 5 del Código Civil: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes».

El artículo 30.4 y.5 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

Según estas disposiciones normativas y la doctrina reiterada de esta Dirección General los plazos fijados por meses se computan de fecha a fecha, tomando como fecha inicial la del día siguiente al de la notificación o publicación, siendo la fecha de vencimiento la del día correlativo mensual al de la notificación, por resultar así del artículo 5 del Código Civil y de la doctrina del Tribunal Supremo en Sentencias como las de 8 de marzo de 2006 y 9 de mayo de 2008. Así se han pronunciado Resoluciones como las de 1 de agosto y 20 y 26 de septiembre de 2017, 25 de abril de 2018, 15 de febrero de 2019, 11 de marzo de 2020 y 6 de febrero de 2023.

Es esencial, por tanto, determinar en qué fecha se ha producido la notificación de la nota de calificación, para determinar el inicio del cómputo del plazo.

En el supuesto objeto de este recurso, según el informe del registrador de la Propiedad, la calificación se emitió con fecha 28 de octubre de 2022, sin acreditar su notificación, a pesar de que el presentante en su instancia de presentación había consignado una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.

El recurrente indica en su escrito de interposición del recurso que le fue notificada la nota de calificación el día 21 de agosto de 2023, sin que el registrador en el informe en defensa de la nota aluda a la fecha de notificación de la nota de calificación que se recurre.

Por tanto, el plazo de interposición del recurso finalizó, según los datos proporcionados por el registrador, el día 28 de noviembre de 2022, mientras que, según el presentante, recibida la comunicación el día 21 de agosto de 2023, el plazo para interponerlo finalizaría el 21 de septiembre de 2023, por lo que habría sido interpuesto en plazo.

En el presente caso, el registrador de la Propiedad de Málaga número 7 no ha acreditado la notificación de la nota de calificación de 28 de octubre de 2022 en su informe en defensa de la nota, donde alega la extemporaneidad.

Es más, el recurrente en su escrito de interposición del recurso declara que la misma fue notificada el 21 de agosto de 2023. Por lo que, en aplicación de la doctrina de la Dirección General, antes invocada, procede admitir el recurso, por haber sido interpuesto dentro de plazo, tomando como fecha del cómputo la de 21 de agosto de 2023, en la cual el recurrente declara recibir la notificación de la calificación.

La solución contraria dejaría al recurrente en una clara situación de indefensión, proscrita de nuestro Ordenamiento Jurídico por el artículo 24 de la Constitución Española.

Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en las Resoluciones de 12 de enero de 2006, 23 de octubre, 11 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 15 de enero de 2009, 2 de febrero de 2010, 22 de marzo de 2011, 1 de agosto de 2014, 20 de mayo de 2015, 7 y 14 de febrero de 2020 y 15 de febrero de 2022, no puede inadmitirse por extemporáneo un recurso si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa.

En conclusión, finalizando el plazo para interponer el recurso el 21 de septiembre de 2023, habiendo tenido entrada el escrito en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 19 de septiembre de 2023, el recurso debe considerarse interpuesto dentro de plazo, por lo que procede a entrar en el análisis del supuesto de hecho del recurso.

3. Admitido que el recurso se ha interpuesto dentro de plazo, procede analizar ahora el fondo del asunto que se debate en el presente recurso.

Para ello, debe partirse de la descripción de la finca que resulta del Registro, la cual se describe como: «Suerte de tierra de secano en el partido (...), término de Riogordo. Cuenta con una extensión superficial de 18 áreas. En su interior se encuentra enclavada una casa en estado ruinoso con una superficie de cien metros cuadrados, aproximadamente y una era empedrada. Linda todo ello: al Norte con casa de J. M. V. y D. M. M., Sur con el camino de (...) y J. M. V., al este con J. M. G., y Oeste con M. N. R.».

De la descripción registral ya resulta una inexactitud de la cartografía catastral, pues la georreferenciación de la parcela con referencia número 29083A014001750000MA, una de las que el recurrente declara corresponderse con la identidad de su finca, superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, no contiene ninguna construcción ni era empedrada. Y la georreferenciación de la parcela con referencia número 000800600UF88H0001EY, la segunda que el recurrente declara corresponderse con la identidad de su finca no es colindante con la primera, al ubicarse en el interior de la parcela con referencia número 29083A014001760000MB.

Por esa razón, el recurrente aporta la georreferenciación alternativa de la finca 2.417 del término municipal de Riogordo, cuya descripción, cuya inscripción solicita, es:

«Rústica: Suerte de tierra secano, en el partido (...), término de Riogordo. Cuenta con una extensión superficial de 2.570 metros cuadrados. En su interior se encuentra enclavada una casa en estado ruinoso, de una superficie de 100 metros cuadrados, aproximadamente y una era empedrada. Linda todo ello al Norte con la casa de J. A. M. G., parcela 176 de don J. M. A. y parcela 502 de don B. E. M. O., al sur con camino de (...) y parcela 185 de don B. E. M. O., al este con camino y parcela 176 de J. M. A., y al oeste con parcela 185 de B. E. M. O.».

4. Para resolver el presente caso, debe determinarse si se ha cumplido con la doctrina de esta Dirección General respecto de la inscripción de una georreferenciación de la finca, resumida, en las Resoluciones como la de 5 de abril y 20 de junio de 2022 o 7 de julio de 2023, entre otras, que pasamos a analizar.

Respecto al primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

«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)».

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada tiene una superficie de 2.570 metros cuadrados, frente a los 1.800 metros cuadrados que figuran inscritos y colinda parcialmente con la georreferenciación de la parcela con referencia número 000800900UF88H0001UY, cuyo titular es don J. A. M. G., identificado como DS diseminados 009 que parece corresponderse con la finca registral 3.216 del término municipal de Riogordo.

Pero, parece respetar la delimitación física de la misma, por lo que las dudas en la identidad, en el presente caso, derivan de la inexactitud evidente de la georreferenciación catastral, superpuesta sobre la ortofoto, donde puede observarse que el trazado de los linderos de los diseminados que se observan en la ortofoto arrojan una geometría distinta de la que resulta de la cartografía catastral y que la georreferenciación alternativa aportada al expediente pretende rectificar esa inexactitud, respetando dicha delimitación que resulta de la ortofoto.

Respecto al segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023, conforme al cual:

«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».

En el presente caso, el registrador ha tenido a su disposición la georreferenciación catastral aportada por el promotor del expediente y ha podido comprobar en su aplicación homologada la inexactitud de la georreferenciación catastral y la adecuación de la georreferenciación alternativa a la ortofoto, adaptando la descripción registral a la realidad física, pues incluye en la georreferenciación de la finca la casa en estado ruinoso y la era empedrada, incluyéndolos como una sola finca, cuando en el Catastro son dos parcelas que no son colindantes.

El tercero de los puntos de esta doctrina ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, conforme al cual:

«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».

En el presente caso, la imprecisión no deriva, precisamente, de la descripción literaria de la finca registral 2.417 del término municipal de Riogordo, sino de la inexactitud de la cartografía catastral, que separa en dos parcelas no colindantes, lo que parece ser una única finca registral y no adapta el trazado de los linderos de su cartografía a la forma irregular de los diferentes diseminados que se ubican en la zona colindante por el norte con la que es objeto del expediente.

Respecto al cuarto punto de esta doctrina, por el cual:

«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».

Como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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 estos principios, la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023 declaró que si quien se opone es un titular registral, como ocurre en el asunto objeto de debate, la oposición resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración (cfr. párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria), sin que sea obstáculo para ello que la finca colindante no tenga inscrita su georreferenciación, como declaró la Resolución de 1 de junio de 2023, aportando además justificación técnica coincidente con el contenido de su alegación.

El registrador en su calificación observa una discrepancia en el trazado del lindero entre la finca objeto del expediente y la del titular que formula la alegación, basando en sus alegaciones la calificación negativa. Sin embargo, el recurrente alega que su georreferenciación no invade, sino que respeta la configuración física de los diseminados. Dicha circunstancia es la que determina si debe acudirse o no a un procedimiento contencioso, por existir una controversia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2023. Los colindantes alegantes no aportan documentación técnica alguna en apoyo de la alegación de invasión de su finca que realizan. Y aunque la misma no es obligatoria, si parece conveniente en el presente caso, en el que el recurrente alega que no se invaden dichos diseminados y así parece resultar de la georreferenciación alternativa aportada al expediente.

Y finalmente, respecto al último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023:

«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, el registrador en su nota de calificación no tiene en cuenta la existencia de la casa en estado ruinoso y de la era empedrada en la descripción de la finca 2.417 del término de Riogordo. De ella resulta la inexactitud de la cartografía catastral, puesto que muestra dos porciones de terreno no colindantes, como integradas en una sola finca registral. Pero, de la descripción resulta que la casa y la era empedrada forman parte de la finca 2.417, por lo que la porción de terreno que catastralmente está separada e integrada en la parcela 176, en la realidad jurídica está integrada en la finca registral 2.417 citada.

Los alegantes aportan como justificación de su alegación las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de sus respectivas parcelas. Pero, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2023, la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Ciertamente, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción y que la oposición de un titular registral es más cualificada y merecedora de mayor consideración, como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2023, pero ello no implica que haya de ser necesariamente estimada, sino que ha de ser objeto de una especial consideración por parte del registrador al analizar el contenido de su alegación en el ejercicio de su calificación registral.

5. Basando el registrador su calificación negativa en la oposición de los colindantes, procede analizar si la misma tiene la consistencia suficiente como para hacer contencioso el expediente, como entiende el registrador, al entender que el indicio de controversia ha quedado suficientemente acreditado. El indicio de posible controversia impide concluir con éxito el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Su finalidad no es resolver una controversia, ello compete a los tribunales de Justicia, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023.

Pero, lo que debe determinarse en el presente caso es la realidad de esa posible controversia. Es decir, si hay o no invasión de la finca, como manifiesta el alegante, puesto que, si no existe tal invasión, la oposición no sería suficiente para convertir en contencioso el expediente.

6. En el presente caso, esta Dirección General entiende que las alegaciones presentadas por los colindantes adolecen de la virtualidad suficiente para convertir el expediente en contencioso, pues alegan la invasión de su propiedad, aportando una certificación catastral descriptiva y gráfica de los diseminados de su propiedad.

Pero, si observamos la georreferenciación catastral superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, se aprecia claramente su inexactitud, pues la geometría catastral no coincide con la forma irregular de las construcciones que se observan por debajo de ella, a través de la ortofoto. Por lo que, con la certificación catastral aportada, difícilmente puede comprobarse la invasión.

Por ello, en este caso, es aplicable la doctrina de la Resolución de 4 de septiembre de 2023, que declaró que la oposición del colindante basada en la certificación catastral de la parcela correspondiente con su finca es insuficiente para convertir en contencioso el expediente, dado que al ser la georreferenciación aportada alternativa, siempre va a

solapar con una georreferenciación catastral que adolece de inexactitud, la cual se pretende subsanar, precisamente, con dicha georreferenciación alternativa.

Y aunque la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021 declaró que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2023. Limitándose el alegante en el presente caso a aportar la georreferenciación catastral, que va a entrar en colisión con la alternativa aportada al expediente necesariamente, dicha oposición debe ser considerada como insuficiente.

7. Además, don J. A. M. G. y doña C. G. G. afirman ser titulares de la parcela 176, que no está inmatriculada en el Registro de la Propiedad, sin aportar título de adquisición de la misma y sin que la titularidad catastral de la parcela les corresponda. También resulta dicha circunstancia del historial registral de la finca 3.216, puesto que en la inscripción primera se declara que la misma es colindante con la parcela 176 del polígono 176 y con los diseminados 31 (integrado en la finca objeto del expediente) 33 y 34. Por lo tanto, como dice el recurrente, carecen de legitimidad para alegar que la misma es de su propiedad. Además, el titular catastral de dicha parcela ha sido notificado y no ha formulado alegación.

Por otro lado, aunque siendo don J. A. M. G. y doña C. G. G. titulares registrales de la finca 3.216 del término municipal de Riogordo y tener su oposición un carácter más cualificado, no se deduce de la georreferenciación alternativa aportada al expediente la invasión del diseminado de su propiedad, que constituye la finca 3.216, si se observa la ortofoto. Por ello, en el presente caso, la aportación de una documentación técnica que justifique su alegación es esencial para poder convertir en contencioso el expediente, pues la georreferenciación catastral aportada, dada su inexactitud, carece de la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.

8. Por su parte, doña J. M. N. no ha sido notificada de la tramitación del expediente, pues no aparece en la relación de colindantes catastrales y registrales que hace el registrador en su nota de calificación. Del historial registral de la finca 3.216 de Riogordo se desprende que la alegante es colindante por la derecha entrando de la misma, siendo el lindante por izquierda entrando a la finca 3.216 don J. M. M., es decir el recurrente. Esta circunstancia vendría a confirmar que doña J. M. N. no es colindante con la finca 2.417, que es la que es objeto del expediente.

Y aunque trata de justificar la titularidad de la parcela 176 aportando una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 24 de junio del 1999 por el notario de Granada. don Joaquín Mateo Estévez, con el número 2.155 de su protocolo, en la que se le adjudica el bien número 11 del inventario, de su descripción no resulta que se incluya la parcela 176, aunque se describe como una finca rústica integrada por una serie de parcelas catastrales. Por tanto, no acredita de modo indubitado la correspondencia entre la parcela 176 y la descrita en el título. En conclusión, no siendo titular registral ni catastral de parcela colindante, no habiéndose acreditado la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad y no quedando establecida la correspondencia entre el título de adquisición invocado y la parcela 176, ninguna alegación puede hacer para fundar una calificación negativa del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

9. Respecto a la invasión del acceso denominado camino histórico del (...), que se desarrollaría sobre la parcela 176, propiedad de don J. M. A., éste no ha formulado ningún tipo de alegación, sin que los alegantes aporten título de constitución de servidumbre alguno, ni su inscripción, para que la misma sea oponible.

El hecho de alegar dicha servidumbre implica el reconocimiento de que dicha franja de terreno no es de su propiedad, pues su predio sería el dominante y el de la finca objeto del expediente sería el sirviente y, por tanto, se integraría en su finca.

Dicha conclusión coincide con el contenido del Registro, porque ese acceso histórico solo puede desarrollarse por el espacio físico en el que se ubicaría la era empedrada,

que se integra en la finca 2.417 del término municipal de Riogordo y debe llegar hasta el camino de (...), que linda por el sur con la finca objeto del expediente. Precisamente, es la inclusión de esta franja de terreno, que en el Catastro no pertenece a la finca objeto del expediente, en la georreferenciación alternativa aportada la que determinaría la diferencia de cabida entre los 1.800 metros cuadrados a los 2.570 metros cuadrados, sin que ello suponga una alteración de la realidad física amparada por el folio, precisamente porque en esa franja de terreno es donde se ubica la era empedrada, que si se contiene en la descripción registral de la finca 2.417 de Riogordo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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