

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13039 *Resolución de 13 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Baena, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por oposición de colindantes.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. R. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Baena, doña María del Carmen Blanco Sigler, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por oposición de colindantes.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Baena el día 22 de diciembre de 2020 por doña M. D. R. M., cuya firma estaba legitimada notarialmente, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 28.488 de Baena, y con la correspondiente rectificación de su descripción y coordinación gráfica con el Catastro, acompañada de un informe de doña P. F. V., notaria de Priego de Córdoba, para ubicar catastralmente las fincas registrales números 13.053 y 28.488 de Baena; una sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, de fecha 17 de abril de 2012, desestimando el recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Baena de fecha 27 de mayo de 2011 en el procedimiento ordinario número 329/2009, y un estudio para la localización de la finca, redactado por don R. R. M., ingeniero agrónomo, colegiado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía.

II

Presentado el día 10 de septiembre de 2021 dicho documento en el Registro de la Propiedad de Baena, fue objeto de una primera calificación negativa el día 1 de octubre de 2021, según nota de calificación, archivada en el legajo correspondiente y que no fue objeto de recurso.

Debidamente notificado y prorrogado el asiento de presentación el día 13 de octubre de 2021, siendo la nueva fecha de caducidad del asiento de presentación el día 11 de enero de 2022.

El día 10 de enero de 2022, se aportó el correspondiente informe catastral de validación de la georreferenciación alternativa de resultado positivo, prorrogándose el asiento de presentación hasta completar los quince días de calificación del mismo por haberse aportado el día anterior a su caducidad la documentación complementaria reseñada hasta el día 31 de enero de 2022.

El día 28 de enero de 2022, se inició el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, practicándose anotación preventiva por imposibilidad de la registradora de tramitarlo antes de la caducidad del asiento de presentación, de duración indefinida hasta su culminación, que se produjo el día 11 de marzo de 2022.

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En virtud de una presentación anterior del documento con el asiento número 895 del Diario 60, se procedió a lo siguiente:

Solicitada el día a veintidós de marzo de dos mil veintiuno por el presentante del documento la inscripción de la base gráfica conforme al parcelario catastral, la cual comprende la suma de las dos parcelas catastrales número 8 y parcela número 9, ambas del polígono 13 de Baena. Fue iniciado el día veinticinco de marzo de dos mil veintiuno el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Se practicó el día veintiséis de abril de dos mil veintiuno anotación preventiva por imposibilidad de la registradora de duración indefinida hasta que termine el procedimiento, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, y el apartado segundo letra d), de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma hipotecaria por la ley 13/2015, de 24 de junio. Resulta de la propia situación registral, del expediente que se tramita al efecto, de la propia Ley y de la mencionada Resolución-Circular.

Finalizados con fecha 10 de mayo de 2021 los trámites del procedimiento iniciado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria a que se ha hecho referencia, quedando el expediente listo para su calificación registral.

Con fecha 28 de mayo de 2021 se procedió al cierre y finalización del expediente, por haberse formalizado alegaciones por parte de varios de los titulares catastrales de las fincas colindantes, dentro del plazo legal, quedando concluido el expediente y no procediendo lo solicitado.

También se procedió a cancelar la citada anotación letra A por haber desaparecido la causa de la imposibilidad que la motivó, al ser resuelto desfavorablemente el expediente.

Tras todo lo expuesto, se procede a calificar el documento presentado con fecha de hoy:

Que habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, se acuerda darlo por concluido y proceder, por dudas fundadas de identidad, a denegar la inscripción solicitada en la finca registral número 28488 del término municipal de Baena con CRU 14002000302576, de la representación gráfica y lista de coordenadas aportadas.

El resultado de las notificaciones ha dado lugar a diversas alegaciones de oposición por parte de propietarios de parcelas colindantes y sobre todo por parte de la propietaria de la parcela catastral con referencia 14007A013000090000EQ la cual según el promotor del expediente es de su propiedad.

– Existencia de varios pronunciamientos judiciales sobre el objeto de este expediente. La pretensión deducida en una cuestión de derecho que tiene por objeto la determinación del verdadero propietario o propietarios de la finca o parcela catastral en cuestión, y es que, al decidir inscribir o no afloran otras cuestiones que son ajenas a las que son propias del tipo de expediente iniciado.

Aunque no debe considerarse un inconveniente que se vuelva a plantear ahora idéntica pretensión a aquella otra para la que ya había habido una resolución, sí sería ya “per se” este hecho razón suficiente para rechazar nuevamente la inscripción, por lo menos en todo aquello en lo que no hubiera cambios significativos. La DGRN (Resolución de 19 de junio de 2019) tiene declarado que existiendo un previo pronunciamiento judicial con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir tal exceso, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad, acudir al juicio declarativo, lo que por otra parte también contempla el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso existiendo un pronunciamiento judicial (varios, como se verá) con dicho objeto en el que no se accede a la pretensión de inscribir la referencia

catastral controvertida a favor del promotor del expediente, no cabe ahora ignorar el mismo, quedando como única posibilidad acudir al juicio declarativo; la oposición de los colindantes y el previo pronunciamiento judicial pone de manifiesto cuestiones sobre la ordenación de los terrenos, lo cual deberá dilucidarse por las trámites correspondientes, pero no en el expediente de inscripción de base gráfica. De este modo el registro no puede servir para fines no previstos, como sería la solución de pleitos entre colindantes.

En un momento posterior, la promotora del expediente también inicia procedimiento ante el Servicio de Gestión e Inspección de Hacienda Local de la Diputación de Córdoba, con el que intenta la modificación de la titularidad catastral, resultando resolución desestimatoria; corriendo igual suerte ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía. Posteriormente interpone nueva demanda ante el Juzgado de Baena dictando auto de fecha 14 de noviembre de 2017 por el que se acuerda estimar la excepción procesal de cosa juzgada, resolución que volvió a recurrir ante la Audiencia Provincial la que, con fecha 6 de febrero de 2019 dicta auto por el que se desestima el recurso, confirmando el del Juzgado en todos sus extremos.

En definitiva, hay diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la concreta ubicación y perímetro de la finca.

De los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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 que se produzcan situaciones de indefensión, asegurado además que no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial; 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. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

De lo que no hay duda es que la parcela catastral 9 del polígono 13 no se corresponde con la finca registral 13053, existiendo una falta absoluta de identidad entre ambas, como bien pone de manifiesto el notario autorizante de la escritura de compraventa autorizada por don Ramón Moscoso Torres el día 8 de febrero de 2007 al exponer una “no coincidencia de los datos registrales y catastrales”.

También en la nota de calificación practicada con motivo de la inscripción 3.^a de dicha finca de fecha 10 de abril de 2007, se hizo constar que “Se suspende la inscripción en cuanto a la reducción de cabida de veinticuatro áreas y noventa y una centiáreas atribuida a esta finca, porque la superficie y el paraje de la finca no coinciden con los señalados en la certificación catastral (artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario y artículo 53.7 de la ley 13/96, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social)”.

En mi opinión la registral 13053 podría estar ubicada en el lindero nordeste de la parcela 3 del polígono 13, partiendo de la descripción literaria y en especial de sus linderos, al decir: “Parcela de tierra procedente del Cortijo nombrado (...), lindando al norte con tierras del cortijo nombrado (...), arroyo (...)”. La registradora que suscribe coincide plenamente con la conclusión a la que llega la notaria Doña Paulina Fernández Valverde en su informe, el cual se apoya, a su vez, en el informe elaborado por el señor R. R.

De este modo no puede admitirse, como defiende en su escrito de oposición doña G. C. A., que en el título se haya reflejado la referencia catastral que según los interesados manifiestan que se corresponde con la finca registral número 13053, ya que en ningún momento se ha llegado a incorporar al folio real por existir dudas más que fundadas de falta de identidad entre la referida finca registral 13053 y la parcela catastral número 9 del polígono 13.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

- Artículos 9.b), 198, 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de la DGRN de 19 de junio de 2019.
- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 30 de septiembre de 2020.
- Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores).
- Artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199).

III. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los Títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender el documento objeto de la presente calificación, en relación con las partes concretas del mismo expresamente consignadas en el Hecho II de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. 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 preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante en el plazo máximo de diez días.

Contra esta calificación negativa (...) En Baena, a 29 de marzo de 2022 La registradora titular (firma ilegible), Fdo.: María del Carmen Blanco Sigler».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. R. M. interpuso recurso el día 28 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera. El origen de la controversia radica en la escritura de compraventa formalizada el 8 de febrero de 2007 por la que doña C. R. G. transmite la propiedad de la finca número 13053 a doña G. C. A. En la misma se incluyó en la situación catastral lo siguiente: La referencia catastral de la finca descrita es: 14007A013000090000EQ. Dicha referencia es la que figuraba en el catastro como correspondiente a mi finca. Prueba de ello es que a continuación, el notario señala que, a efectos de dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 171 del Reglamento Notarial queda protocolizada la certificación catastral descriptiva y gráfica por mi obtenida por medios telemáticos, de la cual resulta la realidad material de la finca descrita y a la cual me remito por formar parte integrante de la presente. No siendo coincidentes los datos registrales con los catastrales, advierto yo, el Notario autorizante, de dichos extremos a los señores comparecientes, quienes no obstante, insisten en el presente otorgamiento, y manifiestan que solicitarán la rectificación catastral a fin de hacerla coincidir con la realidad existente.

Es decir, el fedatario público deja constancia de la falta de coincidencia entre los datos que identifican a la finca en el Registro de la Propiedad con los existentes en el Catastro. Dicha circunstancia es mencionada por la registradora en la resolución ahora recurrida cuando afirma lo siguiente:

“De lo que no hay duda es que la parcela catastral 9 del polígono 13 no se corresponde con la finca 13053, existiendo una falta absoluta de Identidad entre ambas, como bien pone de manifiesto el notario autorizante de la escritura de compraventa autorizada por don Ramón Moscoso Torres el día 8 de febrero de 2007 al exponer “no coincidencia de los datos registrales y catastrales”.

También en la nota de calificación practicada con motivo de la inscripción 3.^a de dicha finca de fecha 10 de abril de 2007, se hizo constar que “se suspende la inscripción en cuanto a la reducción de cabida de veinticuatro áreas y noventa y una centiáreas atribuidas a esta finca, porque la superficie y el paraje de la finca no coinciden con los señalados en la certificación catastral (artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario y artículo 53.7 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social).”

A continuación ubica la situación de la finca 13053 en un lugar alejado de la mía y sin que compartan lindero alguno. De tal manera que concluye afirmando lo siguiente: “De este modo no puede admitirse, como defiende en su escrito de oposición doña G. C. A., que en el título se haya reflejado la referencia catastral que según los interesados manifiestan que se corresponde con la finca registral número 13053, ya que en ningún momento se ha llegado a incorporar al folio real por existir dudas más que fundadas de falta de identidad entre la referida finca registral 13053 y la parcela catastral número 9 del polígono 13”. Es decir, nuevamente rechaza la pretensión de asociar la superficie de su finca con la referencia catastral 14007A013000090000EQ como ya intentara en la escritura de compraventa de 8 de febrero de 2007.

Segunda. Una vez recibida la finca mediante herencia de mi difunto primo D. M. R. A., fallecido el 7 de agosto de 2006, solicito a D. R. R. G., Ingeniero Agrónomo colegiado (...) perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, a fin de que realice medición de la zona dedicada al cultivo de herbáceos y de olivar, así como el estudio de la escritura de propiedad al objeto de acotar mi finca para verificar si coincide con lo medido.

Dicho informe lo hace suyo la registradora cuando afirma: “La registradora que suscribe coincide plenamente con la conclusión a la que llega la notaria doña Paulina

Fernández Valverde en su informe, el cual se apoya, a su vez, en el informe elaborado por el señor R. R.”.

Es decir, a la registradora no le cabe ninguna duda respecto a la ubicación exacta tanto de la finca 13053, cuya titular es doña G. C. A., cómo de la 28488, de mi propiedad.

Tercera. Una vez formalizada la compraventa mencionada, la señora G. C. A. ocupa la finca de mi propiedad 28488 confirmando mis sospechas de que algo tramaba. Las basaba en que, con motivo de la herencia anteriormente mencionada y a la que acudió igualmente doña C. R. G. (parte vendedora en la escritura de compraventa), aprovechándose de mi falta de conocimientos, me hicieron firmar un documento que recogía la supuesta superficie de mi finca 28488.

Tras presentar la correspondiente demanda instando la acción reivindicatoria, culminó mediante sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba fallando en mi contra apoyándose, decisivamente, en el documento que me hicieron firmar y cuyo contenido defendió el perito que lo redactó, A. F. G. En el mismo juicio declaró que le encomendaron la gestión a través de A. C., esposo de G. C. A. (página 6 de la sentencia) (...)

La consecuencia es que, desde entonces, sigue ocupando y explotando mi finca.

Cuarta. Tras solicitar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la registradora la deniega por tener dudas fundadas de identidad. Por un lado, existen alegaciones de dos vecinos colindantes, I. M. E. y V. O. T., con los que no existe dificultad alguna en alcanzar un acuerdo. 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 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, como es el caso. No habrá, por tanto, inconveniente por mi parte en atender la solicitud de los vecinos mencionados en el sentido de inscribir mi finca con la superficie del catastro, 59.171,69 metros cuadrados, en vez de los 65.489 metros cuadrados propuestos por mi parte.

Pero especialmente, la registradora señala las alegaciones realizadas por la propietaria de la parcela catastral con referencia 14007A013000090Q00EQ, es decir, G. C. A.

Lo hace por los pronunciamientos judiciales, Primera Instancia y Audiencia Provincial, recaídos sobre el objeto del expediente y considerarse como cosa juzgada. Entiende que, al ponerse de manifiesto el conflicto sobre la concreta ubicación y perímetro de la finca, afloran otras cuestiones ajenas al tipo de expediente que le impiden acceder a la inscripción.

Sin cuestionar la motivación de la registradora, es, al menos, esperanzador el hecho de que reconozca que la ubicación de la finca 13053 de la señora C. no tiene absolutamente nada que ver con la mía. Al menos se demuestra que el fallo judicial no fue acertado. Y es que no siempre la verdad judicial coincide con la real, bien sea por una deficiente praxis profesional o por otras razones inconfesables. En el presente supuesto, como se puede comprobar de la lectura de la sentencia aportada, hubo una deficiente actuación del letrado que me defendió y, además, un engaño del perito que declaró.

En consecuencia, una vez constatada la nula coincidencia de la superficie de mi finca 28488 con la 13053 de G. C. A., a pesar de los fallos judiciales adversos, procede la inscripción gráfica georreferenciada aportada y reconocida por la registradora, a falta tan solo de conciliar las alegaciones realizadas por dos vecinos y que pacíficamente acepto.

Por todo lo cual quién suscribe,

Solicita, tenga por presentado el presente escrito con los documentos que se acompañan, lo admita con las manifestaciones en el mismo contenidas a los efectos

legales oportunos y, en mérito de las mismas, acuerde la inscripción de la base gráfica alternativa de mi finca 28488 del término municipal de Baena (Córdoba)».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 21 y 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo, 19 de junio 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, 22 de octubre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero y 1 de febrero de 2021 y 19 de enero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, que se ha solicitado a través de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por existir oposición de diversos colindantes notificados, en la que funda sus dudas la registradora competente.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir oposición de un colindante que alega la existencia de resoluciones judiciales y administrativas previas, que contravienen lo solicitado por la recurrente en la instancia privada solicitada, llevando a la registradora a la conclusión de que la finca 28.488 no se corresponde con la parcela catastral cuya georreferenciación se aporta, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, porque no se corresponde con la finca registral 28.488 de Baena.

2. Con carácter previo a la resolución de este recurso, ha de partirse de la consideración de que nos encontramos ante dos fincas registrales cuya descripción es meramente literaria, pues siquiera son localizables sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), al carecer ambas de referencia catastral inscrita, por lo que como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 13 de enero de 2021, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

3. Por otro lado, es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la

previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

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

4. En el presente caso, si se accediera a la inscripción de la georreferenciación, se estaría alterando la realidad tabular del día en que se practicó la inscripción del derecho de la recurrente, pues la finca registral número 28.488 del término municipal de Baena con CRU 14002000302576, no se corresponde con la parcela catastral con referencia catastral 14007A013000090000EQ, porque lo niega quien dice ser propietaria de la misma, frente a la pretensión del promotor del expediente, que manifiesta que la misma se corresponde con la finca 28.488 de Baena, de la que es titular.

En este sentido debe recordarse que una misma referencia catastral no puede asignarse a dos fincas distintas, cuando una finca registral ya tiene inscrita la referencia catastral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2020, al entender que si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, no lo es menos que sí podrá rechazarla cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación.

Esta doctrina podría también aplicarse al presente caso, aunque ambas fincas no tienen referencia catastral inscrita, pero los titulares registrales de las fincas 13.053 y 24.488 declaran que la referencia catastral 14007A013000090000EQ se corresponde con sus respectivas fincas registrales, lo cual es contradictorio.

Y siendo la titularidad catastral de la parcela coincidente con la titularidad registral de la finca 13.053, habiendo sido además denegada la alteración catastral solicitada tanto por la Dirección General del Catastro, como por el Tribunal Económico Administrativo, no procede por la vía del procedimiento registral la consignación de la referencia catastral sobre la finca 24.488, dadas las diferencias descriptivas entre la finca registral 28.488 y la parcela catastral con referencia 14007A013000090000EQ, que determinan que no cumplen con los requisitos previstos en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario 1/2004, de 5 de marzo, por lo que el juicio registral solo puede llevar a la no correspondencia de dicha referencia catastral con la finca registral, pues el registrador ha de calificar la referencia catastral, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 21 de noviembre de 2018.

En el presente caso existen, además, varias sentencias judiciales que contradicen la afirmación de la recurrente y que han sido alegadas y aportadas por el colindante opositor notificado, por lo que conforme a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de junio de 2019, existiendo previo pronunciamiento judicial en el que no se accede a la pretensión de inscribir, no cabe ahora ignorar el mismo, pues no queda al demandante siquiera la posibilidad de acudir al juicio declarativo, dada la excepción de cosa juzgada, como ya declaró en su sentencia la Audiencia Provincial competente.

Y como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia en sentido distinto al determinado por las sentencias indicadas. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique la existencia de una controversia previa y su resolución en sentido contrario al solicitado por el promotor del expediente, sin que pueda obtenerse por vía registral una solución distinta a la ordenada por una sentencia judicial, pues es competencia de los tribunales y no del registrador resolver la controversia, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, lo cual no sería posible si la registradora accediera a la inscripción de lo solicitado.

5. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, que coincide con las sentencias judiciales previas, que se oponen a la solicitud de la recurrente y en un estudio realizado por la registradora, tras el que llega a afirmar que la registral 13.053 podría estar ubicada en el lindero nordeste de la parcela 3 del polígono 13, partiendo de la descripción literaria y en especial de sus linderos, al decir: «Parcela de tierra procedente del Cortijo nombrado (...), lindando al norte con tierras del cortijo nombrado (...), arroyo (...)», coincidiendo la registradora con la conclusión a la que llega la notaria de Priego de Córdoba, doña Paulina Fernández Valverde, en su informe, el cual se apoya, a su vez, en el informe elaborado por el técnico don R. R. G.

6. No procede, por tanto, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes, ya resuelto por sentencia, siendo la autoridad judicial la competente para resolverla, en sentido contrario al pretendido con la solicitud de inscripción.

Como ya indicó la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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