

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23617 *Resolución de 3 de octubre de 2024, 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 Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa por haberse presentado alegaciones contrarias en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Naves Industriales Las Medranas, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa, por haberse presentado alegaciones contrarias en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Naves Industriales Las Medranas, S.L.» de fecha 27 de diciembre de 2023, la citada entidad, como titular registral de la finca registral número 47.276 del término de Estepona, solicitaba la rectificación de la descripción de la finca y la inscripción de la georreferenciación alternativa que se adaptaba a la nueva descripción, mediante la tramitación del oportuno expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada esta instancia en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2 el día 5 de enero de 2024, causando el asiento de presentación 1.870 del Diario 78, e iniciado por el registrador la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 9 de abril de 2024, fue objeto de calificación negativa el día 28 de junio de 2024, notificada al presentante el día 2 de julio de 2024 y complementada el día 30 de julio de 2024, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, suscrito por O. T., P. J., el día 05/01/2024, fue presentado en este Registro por O. T., P. J., el día 05/01/2024, asiento número 1870 del Diario 78.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable.

1. Mediante el título objeto de la presente, se solicita la Inscripción de Representación Gráfica Alternativa de la finca registral número 47.276, con código registral único 29037000158122, presentando al efecto, Archivo G.M.L., en soporte informático, en el que constan las coordenadas georreferenciadas de la referida finca.

En relación con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la referida finca, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria,

realizándose las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente seguido al efecto, resultando del expresado expediente:

1.º El Ayuntamiento de Estepona mediante sendos escritos firmados digitalmente con fechas 22 de Febrero de 2.024, en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones respecto de la citada representación gráfica, en los siguientes términos: “Comprobamos que con la definición de la finca señalada en notificación, se estaría afectando en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado Camino (...) que viene definido en la relación de caminos revertidos al Ayuntamiento en el año 1986, con una anchura de 7 metros. Detectándose afecciones a terrenos municipales, el Excmo. Ayuntamiento de Estepona se opone al asiento registral”.

2.º Don F. D. M., mediante escrito de fecha 16 de Febrero de 2.024, en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones, respecto de la representación gráfica correspondiente a la finca registral número 47.276, oponiéndose a su inscripción, presentando al efecto levantamiento topográfico de la finca de su propiedad

3.º Don A. M. S., en su condición de heredero de Don A. M. R., como posible colindante catastral, presento alegaciones, respecto de la representación gráfica correspondiente a la finca registral número 47.276, manifestando que con la misma se estaría afectando a al lindero Oeste de la finca de su propiedad, oponiéndose a su inscripción, presentando al efecto archivo GML, en soporte informático y su verificación de geometría afectada en el visor del geoportal registradores.

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 con las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. Las alegaciones formuladas, por el Ayuntamiento de Estepona, “Comprobamos que con la definición de la finca señalada en notificación, se estaría afectando en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado (...), que viene definido en la relación de caminos revertidos al Ayuntamiento en el año 1986, con una anchura de 7 metros Detectándose afecciones a terrenos municipales, el Excmo. Ayuntamiento de Estepona se opone al asiento registral:” señalando tal oposición por detectarse afecciones a terrenos municipales, ello, según Informe emitido por Ingeniero Técnico Topógrafo municipal y por el Asesor Jurídico de Urbanismo del referido Ayuntamiento de Estepona. Por el Sr. F. D. M. en su condición de colindante catastral, oponiéndose a la representación gráfica solicitada, presentando al efecto levantamiento planimétrico de la referida parcela de su titularidad, según Catastro; Y por el citado Sr. A. M. S., en su condición de heredero de Don A. M. R., titular catastral colindante, oponiéndose Igualmente a la Inscripción solicitada, al verificar la misma y comprobar afección al lindero Oeste de su parcela, presentando a tal efecto, archivo GML, en soporte informático, correspondiente a la misma, imposibilitan la Inscripción de la representación gráfica interesada. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad, de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). E igualmente,

aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción,” ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informes técnicos municipales del Ayuntamiento y en levantamientos planimétricos y representación gráficas presentadas por interesados, según se ha indicado anteriormente, por lo que de los documentos aportados y de la oposición de los referidos colindantes, procede rechazar las inscripciones, al quedar acreditado la existencia de conflictos en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la rectificación solicitada. Resolución de 28 de Noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por ello, suspendo la inscripción de la Representación Gráfica Alternativa solicitada, en los términos expresados.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cups 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, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de 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.»

III

Contra la anterior calificación don P. J. O. T., en nombre y representación de la entidad «Naves Industriales Las Medranas, S.L.», interpuso recurso el día 29 de julio de 2024 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Dice el Sr. Registrador, en la descripción de hechos apartado II que, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se ha producido oposición de tres de los colindantes notificados.

Segunda. Continúa el Sr. Registrador, en la descripción de hechos apartado II, diciendo que:

1.º El Ayuntamiento de Estepona mediante sendos escritos firmados digitalmente con fechas 22 de Febrero de 2.024, en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones respecto de la citada representación gráfica, en los siguientes

términos: “Comprobamos que con la definición de la finca señalada en la notificación, se estaría afectando en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado (...), que viene definido en la relación de caminos revertidos al Ayuntamiento en el año 1986, con una anchura de 7 metros. Detectándose afecciones a terrenos municipales, el Excmo. Ayuntamiento de Estepona se opone al asiento registral.”

2.º Don F. D. M., mediante escrito de fecha 16 de Febrero de 2024, en su condición de posible colindante catastral, presentó alegaciones, respecto de la representación gráfica correspondiente a la finca registral número 47.276, oponiéndose a su inscripción, presentando al efecto levantamiento topográfico de la finca de su propiedad.

3.º Don A. M. S., en su condición de heredero de Don A. M. R., como posible colindante catastral, presentó alegaciones, respecto de la representación gráfica correspondiente a la finca registral número 47.276, manifestando que con la misma se estaría afectando a al lindero Oeste de la finca de su propiedad, oponiéndose a su inscripción, presentando al efecto archivo GML, en soporte informático y su verificación de geometría afectada en el visor del geoportal registradores.

Aquí es necesario remarcar que el apartado de Fundamentos de Derecho no recoge la justificación sobre la suspensión de la inscripción interesada: (...)

Tercera. A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Resolución de 23 de diciembre de 2020 y de 23 de mayo de 2024).

Como hemos indicado en el párrafo anterior el Sr. Registrador omite la motivación que le ha llevado a considerar las alegaciones de los colindantes.

Ciertamente ese criterio no puede decaer porque el titular colindante sea un Ayuntamiento y no un particular, pues la ley no distingue entre ambos.

En todo caso, y en lo que se refiere a la oposición alegada por el Ayuntamiento de Estepona, le hubiera resultado fácil al propio Ayuntamiento, mediante el informe técnico municipal que se cita en la calificación del registrador, haber procedido a una exacta determinación de las coordenadas georreferenciadas, pues, tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente (la exacta ubicación de los linderos y por tanto las áreas invadidas), eso hubiera resuelto cualquier controversia.

Así mismo, la manifestación del Ayuntamiento en su escrito de alegaciones dice:

“Comprobamos que con la definición de la finca señalada en notificación se estaría afectado en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado (...), que viene definido en la ‘relación de caminos revertidos al ayuntamiento en el año 1.986’ con una anchura de 7 metros (la parcela por la que se nos remite notificación como colindante 29051A021095050000MD, según recoge la S.E. de Catastro coincidiría con parte del camino (...) y de la Vía Pecuaria (...). Señalar que la finca a inscribir lindaría al Este con Vía Pecuaria (...), siendo los organismos competentes en su gestión los que deberán informar al respecto de su posible afección.”

En cuanto al “camino (...)” no se referencia en el escrito del ayuntamiento a que parcela catastral se corresponde, si bien parece ser que es la parcela 9001 del polígono 20, según se desprende del escrito de alegaciones contra la inscripción de otra finca registral de mi mandante.

De cualquier modo, la delimitación georreferenciada de la finca registral 47.276 no invade dicho camino, según su georreferenciación catastral ya que precisamente se tuvo

en cuenta este extremo respetando escrupulosamente la delimitación catastral, única representación gráfica para este camino.

[Se inserta imagen]

En definitiva, la alegación del Ayuntamiento de Estepona adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente invadidas”, cuando dice “estaría afectado en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado “camino (...)”.

Así como también incluye otros inmuebles de titularidad pública, como son vías pecuarias y cauces públicos, pero que no son de su competencia jurisdiccional siendo en este caso de competencia autonómica, no habiendo esta administración, Junta de Andalucía, alegado nada en contra según consta en la relación de alegantes contrarios a la inscripción georreferenciada de la finca 47.276.

Cuarta. En cuanto a la alegación formulada por las parcelas privadas, en la calificación se identifican a los alegantes como el Sr. D. F. D. M. y el Sr. D. A. M. S.

Revisando la documentación relativa a estas dos alegaciones puede observarse que no aportan ningún tipo de documento que acredite titularidad registral, sino que tampoco incluyan información gráfica que ilustre las invasiones aludidas.

Efectivamente, se pronuncia el Sr. A. M. S., como uno de los herederos de su padre D. A. M. R., en su escrito de alegaciones con la siguiente manifestación “se ha procedido a verificar los linderos objeto de dicha coordinación y la misma afecta al lindero Oeste de nuestra parcela. Se acompaña la documentación a fin de acreditar lo anterior”.

Al solicitar, mediante certificación, la información completa sobre las alegaciones de este señor, lo único que se incluye es un plano de la sede electrónica del catastro donde aparecen superpuestas la cartografía catastral y la delimitación georreferenciada de la finca 47276 objeto de inscripción, por lo que la alegación de este colindante no solo no acredita titularidad registral ni catastral, sino que tampoco acredita delimitación de su finca que pruebe la “afectación” alegada.

En definitiva, la alegación de D. A. M. S., adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico que pueda ser valorado por el registrador en su calificación ni tampoco la acreditación de la titularidad registral.

De igual modo, se pronuncia el Sr. F. D. M. en su escrito de alegaciones con la siguiente manifestación:

“Primera. Don F. D. M. es titular de la parcela con referencia Catastral 29051A020000520000MF. en virtud de contrato de compraventa privado entre particulares suscrito en fecha 14 de septiembre de 1983.–Se acompaña con el número 2 de los documentos

Segunda. La cabida indicada en el catastro es errónea. así como los linderos indicados.

Tercera. Se aporta plano con linderos y cabida correctas realizado el 16 de marzo de 2006 con el Documento número 3”

Al solicitar, mediante certificación, la información completa sobre las alegaciones de este señor, lo único que se incluye es un plano sin georreferenciar, por lo que la alegación de este colindante no solo no acredita titularidad registral, ya que aporta contrato privado de compraventa, sino que tampoco acredita delimitación georreferenciada de su finca que pruebe la “afectación” alegada.

En definitiva, la alegación de D. F. D. M., adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico que pueda ser valorado por el registrador en su calificación ni tampoco la acreditación de la titularidad registral.

Fundamentos de Derecho

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria
- Resolución de 14 de mayo de 2024, 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca
- Resolución de 23 de mayo de 2024, 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 Alcudia, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.
- Resolución de 23 de diciembre de 2.020, 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 Icod de los Vinos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Estepona (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 1 de agosto de 2024 ratificando su calificación y elevó el mismo día el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 9.3, 24 y 132 de la Constitución Española; 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 9, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo, 12 de abril y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 13 de enero y 5 y 13 de octubre de 2021, 5 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, 12 y 20 de julio y 6 de septiembre de 2022, 28 de julio, 3 de octubre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 30 de enero, 24 de febrero, 22 de marzo, 11 y 26 de abril, 16, 23 y 29 de mayo, 26 de junio y 10 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, la titular registral de la finca 47.276 del término de Estepona solicita, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación alternativa, con la consiguiente rectificación de la descripción de la finca indicada, para adecuarla a la realidad y coordinarla gráficamente con el Catastro.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, el registrador tras practicar todas las actuaciones del mismo, lo califica negativamente por haberse presentado alegaciones por parte del Ayuntamiento de Estepona y dos de los colindantes privados de la finca, cuya rectificación descriptiva e inscripción de la georreferenciación se pretende. El registrador funda su negativa en la oposición del Ayuntamiento, el cual se opone porque la georreferenciación alternativa aportada invade ciertos tramos del camino público denominado «(...)», que tiene una anchura de 7 metros. Y en la oposición de los dos colindantes titulares catastrales de parcelas colindantes con la que es objeto del expediente, quienes alegan que la georreferenciación aportada al expediente solapa con la de sus fincas. El primero aporta

un levantamiento planimétrico y el segundo un archivo GML para fundamentar sus alegaciones.

3. El titular registral de la finca 42.276 del término de Estepona, debidamente representado, interpone recurso contra la calificación emitida en la que alega, esencialmente, que la nota de calificación carece de la fundamentación jurídica adecuada y que las alegaciones de los colindantes carecen de la consistencia jurídica adecuada para convertir en contencioso el expediente.

4. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

5. Para resolver el presente recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es ajustada a derecho, puesto que tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y de 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación del registrador en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público y de sus fincas particulares, respectivamente, 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». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

6. Respecto a la falta de justificación de los motivos por los cuales el registrador admite las alegaciones de los colindantes, esta Dirección General reconoce que se han producido una serie de errores en la tramitación del procedimiento registral, como reconoce el propio registrador calificante en su informe en defensa de la nota, cuando declara: «no se recoge la justificación sobre la suspensión de la inscripción interesada, lo cuál, se debió a un error en la transcripción de la referida nota, tal y como se le puso de manifiesto al solicitar el referido recurrente, mediante certificación, la información completa sobre todas y cada una de las alegaciones presentadas en el Expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, seguido por el Registrador que suscribe, manifestándole que estaba a su disposición la nota de calificación completa con la fundamentación de su calificación, dando por hecho el citado recurrente, la similitud de tal fundamentación jurídica con otro expediente de inscripción de base gráfica alternativa presentado por él mismo en relación con finca colindante a la de este expediente y objeto de alegaciones expresadas en los mismos términos al de este, siendo el mismo igualmente objeto de recurso gubernativo por el referido recurrente». La calificación de cada título presentado en el Registro, solicitando la práctica de un asiento,

debe ser, no solo global, unitaria e independiente, sino también regular, cumpliendo todos los requisitos exigidos por la Legislación Hipotecaria.

7. Así, como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título. Y no es motivo para no justificar el defecto, el hecho de que exista calificado negativamente otro expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, referente a otra finca registral, en el que el promotor de dicho expediente está representado por el ahora recurrente. Esta circunstancia podría dar lugar a una indefensión del titular registral, que conoce a través de la calificación registral todos los argumentos del registrador para emitir la calificación negativa, estructurados en hechos y fundamentos de derecho. Y tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. No obstante lo dicho, en el presente caso, la pericia del recurrente, conocedor de la doctrina de esta Dirección General que permite solicitar certificación registral de las alegaciones de los colindantes, como documento del que el registrador es archivero natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, según reconoció la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 2022, entre otras, ha determinado que el recurrente ha podido preparar su recurso con toda la información al respecto, por lo que procede entrar en el fondo del asunto. Es decir, si existe un conflicto entre los derechos de propiedad implicados, que debe ser resuelto por acuerdo entre las partes o por resolución judicial en el correspondiente juicio contradictorio, pues como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 26 de abril de 2024, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

9. El registrador funda su calificación negativa en las alegaciones de tres de los colindantes alegados. Es decir, la del Ayuntamiento de Estepona, por la posible invasión del dominio público de un camino denominado «(...)» de 7 metros cuadrados y las de dos de los colindantes que alegan que la georreferenciación alternativa aportada invade parcialmente sus fincas. El recurrente entiende que ninguna tiene la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente.

10. Antes de entrar en el análisis de cada una de las alegaciones, conviene recordar la doctrina de esa Dirección General respecto al trámite de notificación de los colindantes. 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Además, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que 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. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. El registrador las funda en la existencia de un posible conflicto dominical, que ha resultar indubitado. Es decir, el conflicto debe resultar del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas.

11. Respecto a la alegación del Ayuntamiento, el registrador en su nota de calificación se limita a expresar que se ha presentado alegación por el Ayuntamiento de Estepona, por la que se opone a la inscripción de la georreferenciación, en su condición de posible colindante catastral, porque afecta «en todo o parte a algunos tramos del camino público municipal denominado Camino (...) que viene definido en la relación de caminos revertidos al Ayuntamiento en el año 1986, con una anchura de 7 metros. Detectándose afecciones a terrenos municipales, el Excmo. Ayuntamiento de Estepona se opone al asiento registral». Justifica su alegación con la presentación de un levantamiento planimétrico de la referida parcela de su titularidad, según Catastro, como manifiesta el registrador en su nota de calificación. Frente a esta alegación, el recurrente declara que «el Sr. registrador omite la motivación que le ha llevado a considerar las alegaciones de los colindantes, que no puede decaer porque el titular colindante sea un Ayuntamiento y no un particular, pues la ley no distingue entre ambos». Alega el recurrente que el Ayuntamiento de Estepona podría «haber procedido a una exacta determinación de las coordenadas georreferenciadas, pues, tratándose de una cuestión de hecho determinable técnicamente (la exacta ubicación de los linderos y por tanto las áreas invadidas), eso hubiera resuelto cualquier controversia». Alega, además, que el Ayuntamiento no expresa qué parcela catastral se corresponde con el camino supuestamente invadido. Considera que la misma es la parcela 9001 del polígono 20, según se desprende del escrito de alegaciones contra la inscripción de otra finca registral de su mandante. Concluyendo que la georreferenciación alternativa aportada al expediente no invade dicho camino, según la georreferenciación catastral del camino, pues es precisamente la que se tuvo en cuenta para confeccionar la georreferenciación alternativa, «respetando escrupulosamente la delimitación catastral, única representación gráfica para este camino».

12. Con respecto a esta alegación, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, aunque existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio

público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

13. Sin embargo, también ha declarado esta Dirección General reiteradamente que la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. En el presente caso, el registrador justifica la calificación negativa en la sola presentación de la alegación por parte del Ayuntamiento. Pero, como declaró la Resolución de 12 de mayo de 2022, en un caso en el que se había tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe revocarse la calificación negativa, basada en la oposición de un Ayuntamiento, porque el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro. En la de 23 de mayo de 2024, ante la falta de claridad de la oposición municipal, entiende la Dirección General que lo que debe hacer el registrador es requerir al Ayuntamiento para que aporte las coordenadas correctas, no desplazadas, de la finca de dominio público, concretando cuál es la concreta invasión real del mismo, sin que el Ayuntamiento pueda limitarse a invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada. Y ello también ocurre en el presente caso, donde el Ayuntamiento de Estepona, no solo no identifica catastralmente el camino, tampoco identifica las coordenadas del camino que se ven afectadas por la georreferenciación, limitándose a aportar un levantamiento planimétrico difícilmente comparable con un archivo informático GML, labor de superposición que ha de hacer el registrador, en su aplicación informática homologada, para calificar que se produce la invasión. Dicha circunstancia no se ha producido en el presente caso, por lo que la alegación del recurrente ha de ser estimada y la nota de calificación revocada respecto a la oposición municipal, que carece de la consistencia necesaria para hacer contradictorio el expediente. Y ello porque el informe municipal no puede limitarse a señalar la existencia de afecciones, sino que ha de determinar dónde concretamente se producen esas afecciones, pues dispone de medios para ello, para que el registrador pueda calificar la alegación, toda vez que de la superposición de la georreferenciación alternativa sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea y la cartografía catastral, no se advierte el solape de la georreferenciación alternativa con el camino, cuya delimitación catastral ha sido respetada por el técnico, como el mismo declara.

14. Respecto a las alegaciones presentadas por los titulares catastrales colindantes, don A. M. S y don F. D. M., el primero fundamenta su alegación con levantamiento topográfico de la finca de su propiedad y el segundo con un archivo GML, con verificación de geometría afectada en el Geoportal Registral. En cuanto a ellas, el registrador justifica su juicio de identidad en la posible existencia de un conflicto entre los derechos de propiedad implicados, que debe resolverse por acuerdo entre las partes o por los tribunales. El recurrente alega, primeramente, que los alegantes no aportan ningún tipo de documento que acredite titularidad registral, ni incluyen información gráfica que ilustre las invasiones aludidas. Posteriormente, respecto al primer alegante declara que «lo único que se incluye es un plano de la sede electrónica del catastro donde aparecen superpuestas la cartografía catastral y la delimitación georreferenciada de la finca 47276 objeto de inscripción, por lo que la alegación de este colindante no solo no acredita titularidad registral ni catastral, sino que tampoco acredita delimitación de su finca que pruebe la “afección” alegada. En definitiva, la alegación de don A. M. S., adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico que pueda ser valorado por el registrador en su calificación ni tampoco la acreditación de la titularidad registral». Respecto de la alegación de don F. D. M. declara «lo único que se incluye es un plano sin georreferenciar, por lo que la alegación de este colindante no solo no acredita titularidad registral, ya que aporta contrato privado de compraventa, sino que tampoco acredita

delimitación georreferenciada de su finca que pruebe la “afectación” alegada. En definitiva, la alegación de D. F. D. M., adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico que pueda ser valorado por el registrador en su calificación ni tampoco la acreditación de la titularidad registral».

15. El primero de los argumentos referidos por el recurrente, es decir, el hecho de que los colindantes catastrales afectados no sean titulares registrales de la finca, no impide que su alegación sea estimada. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023, al declarar que no es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante, por lo que, a pesar de no ser titulares registrales de la finca, por el hecho de serlo catastrales y haber sido notificados, el registrador ha de entrar a analizar sus alegaciones, para fundar, o no, su juicio de identidad sobre la finca.

16. Respecto a la oposición, en sí misma considerada, como ha declarado esta Dirección General e Resoluciones como la de 26 de junio de 2024, entre otras, 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. Pero, ello no es óbice, como declaró la Resolución de 29 de mayo de 2024 para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Esta posibilidad ha de coherarse con la naturaleza del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no es otra que la de un expediente de jurisdicción voluntaria, ausente de cualquier atisbo de contradicción. Debido a esa naturaleza, no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. El registrador en sede de calificación o la Dirección General en sede de recurso no han de resolver una controversia, precisamente por la ausencia de 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 (practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Pero, según la Resolución de 16 de mayo de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor.

17. En cuanto a la documentación aportada a la alegación, ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador. En el presente caso, aunque el primero de los alegantes no aporta georreferenciación alternativa, sino levantamiento planimétrico, el registrador, con base en el mismo, puede estimar las alegaciones por considerar que puede existir un indicio latente de conflicto sobre la delimitación de las fincas. Respecto al segundo de los alegantes, se observa una diferencia entre lo que alega el recurrente en el escrito de interposición del recurso, que habla de plano no georreferenciado aportado por el alegante y la calificación registral que habla de la aportación de un archivo GML validado

en el Geoportal registral. Posiblemente, dicho archivo no haya sido conocido por el recurrente, pero ello no implica la falta de consistencia jurídica de la alegación, la cual ha de ser valorada por el registrador, al no existir en el expediente trámite de prueba ni tener que resolver el registrador una controversia. El registrador, con base en las alegaciones estima la posible existencia de un conflicto y, con base a las mismas formula la calificación suspensiva, que debió ser denegatoria, siendo su nota de calificación, a juicio de esta Dirección General, ajustada a Derecho respecto a los dos colindantes catastrales, de naturaleza privada, los cuales están en peor condición que la Administración Pública, por los medios de que disponen, a la hora de efectuar alegaciones.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto, por falta de precisión y justificación suficiente, y confirmarla en cuanto a las alegaciones de los colindantes catastrales, por determinar un signo aparente de posible controversia en la delimitación del objeto de los derechos de propiedad implicado, que solo puede resolverse por el acuerdo entre colindantes, mediante el oportuno expediente de deslinde, o un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o el correspondiente juicio contradictorio entre las partes implicadas.

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, 3 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.