

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23842 *Resolución de 10 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 Caravaca de la Cruz a inscribir la rectificación de los linderos de una finca, por invadir la representación gráfica alternativa incorporada al título la de otra finca previamente inscrita.*

En el recurso interpuesto por don A. C. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, a inscribir la rectificación de los linderos de una finca, por invadir la representación gráfica alternativa incorporada al título la de otra finca previamente inscrita.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 22 de noviembre de 2023 ante el notario de Murcia, don Gabriel Aguayo Albasini, con el número 1.738 de protocolo, se solicitaba la rectificación de linderos de la finca registral número 28.589 del Ayuntamiento de Cehegín, incorporando al título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado positivo, pero manifestándose que no debía entenderse solicitada la incoación de ninguno de los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 11106:/2023.
Asiento: 1118 del Libro Diario 195, de fecha 01/12/2023.
Notario Autorizante: Gabriel Aguayo Albasini.
Lugar de otorgamiento: Murcia.
N.º de Protocolo: 1738/2023 de fecha 22/11/2023.

Hechos.

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

En el precedente documento, se solicita la actualización de linderos de una finca, registral 28.589 de Cehegín, conforme a un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se incorpora.

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe

ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Como ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado la alteración de cabida consiste en la mera rectificación de un dato descriptivo relativo a la superficie de la misma, debiendo resultar indubitado que no se está alterando su configuración física, de manera que no puede servir para encubrir inmatriculaciones de porciones de terreno u operaciones de modificación hipotecaria.

Además, para la inscripción de la representación gráfica de una finca, y subsiguiente alteración descriptiva, debe resultar indubitado que la misma se refiere a la misma porción de terreno que la finca registral, lo que debe calificarse por el Registrador.

Así resulta, entre otras, de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril).

De la base gráfica aportada, resulta que la misma invade la base gráfica inscrita de finca registral 34.716 de Cehegín, por lo que procede denegar la inscripción de la base gráfica aportada con arreglo a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en la descripción literaria de la finca comprendida en la escritura, se han modificado sus linderos, pero no la cabida de la misma. Dado que la diferencia de superficie entre la cabida inscrita de la finca y la resultante del referido informe de validación gráfica es superior al diez por ciento no cabe practicar la inscripción con arreglo a los artículos 9 o 201.3 de la Ley Hipotecaria, sino que debe acudir al procedimiento del artículo 199 de la misma.

La necesidad de que la descripción literaria de la finca sea coincidente con la que resulta de su representación gráfica, resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, coincidencia que se extiende no sólo a sus linderos, sino, sino también al resto de su descripción y por lo tanto a su cabida.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.
Resuelvo suspender la inscripción por el/los defecto/s dicho/s.

Contra el presente fallo del registrador (...)

Caravaca de la Cruz El registrador Fdo: Segundo Miguel Pascual Soler Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Segundo Miguel Pascual Soler registrador/a titular de Registro de la Propiedad Caravaca de la Cruz a día tres de junio de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A C. L. interpuso recurso el día 19 de agosto de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Acreditación del Título de Dominio de la finca registral núm. 28589, del término municipal de Cehegín (Murcia) perteneciente a mi mandante.

Soy propietario, en pleno dominio, del siguiente bien inmueble radicado en la población de Cehegín (Murcia), cuya descripción registral seguidamente se transcribe:

Rústica. En término municipal de Cehegín, partido (...), un trozo de tierra seco, que mide de superficie diez áreas, sesenta y ocho centiáreas, igual a tres celemines aproximadamente, marco de seis mil varas fanega. Linda: Norte, Sur y Oeste, resto de finca, mediando camino y acequia y Este, J. Z. (En realidad J. Z.).

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz (Murcia), en el Tomo 1.655, Libro 406, Folio 183, obrante como finca registral número 28589, y habiendo sido actualizada en dicho registro las modificaciones de titularidad de dominio en 2018 y 2020.

Perteneciéndome, por adjudicación documentada en escrituras, por herencia de sus padres, que se citan (...)

La finca interesada fue adquirida por mis padres, a Dña. M. C. C. G. M., mediante escritura de compra-venta, Protocolo número 540, de fecha, 22 de agosto de 1984, ante el Notario Don Antonio Trigueros Fernández, con residencia en Caravaca, actuando en sustitución reglamentada, por el Notario de Cehegín, Don Antonio Artero García (...)

Esta finca, como se puede comprobar de la escritura con Título número 540 de 22 de agosto de 1984 (la de adquisición por los padres del demandante, luego heredada por él); procede de una segregación de una finca mayor, sita en Término municipal de Cehegín, partido (...)

En el momento de la compra, por indicación de la entonces vendedora, doña. M. C. C. G. M., quién tenía intención, según sus indicaciones de vender más porciones de su finca 1057, antes citada, no se llevaron a cabo inscripciones; ni registral, ni catastral de la mentada finca 28589. Luego, en fecha 05 de abril de 2001, se efectuó la inscripción Registral de la mentada finca 28589, en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz (Murcia) (...)

Ante lo expuesto, queda pues acreditada, sin duda alguna, la legal tenencia, propiedad y posesión de dicha finca 28589 que nos ocupa, sin que los documentos aportados, justificativos de tal circunstancia dejen margen alguno a la interpretación o error por tercero sobre tales hechos.

Segundo. Identificación de la Finca Registral 28589, del término municipal de Cehegín (Murcia) perteneciente a mi mandante.

La mentada finca 28589 de las de Cehegín (Murcia) propiedad del Demandante, es conocida popularmente, y así también por mi patrocinado, como (...) dado que es resultante, por segregación, de una hacienda mayor, como se acreditó anteriormente, la finca registral número 1057 también de las de Cehegín, que ostentaba dicha denominación.

De la certificación histórica de la FR N.º1057 finca matriz de cuya segregación surge la finca n.º 28589, que es objeto de este recurso se desprende lo siguiente:

– De la finca Matriz (n.º 1057) se realizan distintas segregaciones que como se desprende tanto de su certificación histórica como de su nota simple de información, son un total de seis inscripciones, siendo la sexta la que se desglosan las siguientes segregaciones:

– De su componente 1.º se segregan 83 áreas, 84 centiáreas dando lugar a la FR N.º 23998.

– De su componente 4.º se segregan 78 áreas, 85 centiáreas que pasaron a formar la FR N.º 23999.

– De su componente 4.º se segregan 10 áreas, 68 centiáreas aprox. que pasaron a formar la FR N.º 28589.

En consecuencia a lo descrito en la certificación histórica de la finca matriz, las fincas 23298, 23299 y 28589 son todas ellas segregaciones de la finca matriz 1057 de Cehegín; y al efecto estas dos últimas del componente cuarto (23299 y 28589) colindantes entre sí.

Además en aras de favorecer la comprensión e ilustración, facilitaremos las siguientes imágenes que acreditarán que, la finca 28589, tiene una situación geográfica inconfundible respecto de otras partes de las actuales fincas segregadas también, de la citada en origen 1057 del Término municipal de Cehegín; pues está bordeada en su mayor parte por dos elementos geográficos que se contextualizan como linderos fijos (descritos en la nota simple), pues no están sujetos a fácil variación, como son un camino -de paso para la finca inicial y otras derivadas y vecinas de esta- y una acequia anexa a dicho camino (...) heredamiento de riego con más de trescientos años de antigüedad. Ambos elementos discurren junto a mi terreno, constituyendo lindero natural

invariable con una de las fincas adquiridas por los vecinos colindantes promotores de la agrupación de fincas que da lugar a la FR N.º 34716 RP Caravaca de la Cruz (...)

[se insertan imágenes]

En amarillo se resalta la superficie ocupada por la finca 28589. En rojo se señala el referido camino, y en azul la acequia antes citados, ambos elementos geográficos invariables, por tanto, sitúan inequívocamente la finca en cuestión.

Tercero. Inscripción en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, una agrupación de fincas cuya base gráfica ocupa la mentada FR N.º 28589 en toda su extensión.

En septiembre de 2021, D.ª A. V. C. G. mediante llamada telefónica se pone en contacto conmigo, ofreciéndome la compra de la FR 28589 es tras esa negociación fallida cuando me comunica que: “comprará las fincas colindantes a lo que yo le contesto que será un buen momento para adecuar las fincas a la situación real en el catastro que me avisará y así procedíamos que estaríamos en contacto”.

Es por tanto, como se ha expuesto en diciembre de 2021 cuando los agrupantes adquieren las fincas que agrupan, sin solución de continuidad, en “Escritura de Compraventa, Agrupación y Rectificación Descriptiva de la Finca Resultante” -que una vez inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, forma la nueva finca de Cehegín con número 34716-.

La Escritura se otorga ante el Notario de Cehegín, don Pedro Lamana Pedrero, en fecha 22 de diciembre de 2021, con número de protocolo 1021. Y en ese acto participan, los ahora agrupantes, como parte adquirente, y como vendedores, Doña J. M. C. S. (DNI: [...]), con domicilio en calle (...), quién lo hace en calidad de apoderada de su hermano, Don J. C. S. propietario a la sazón de las fincas vendidas.

De las gestiones practicadas hasta el momento se puede concluir, a la vista queda, y así lo acreditan, no ya solo el Título número 1021 de la Notaría de Cehegín, de fecha 22 de diciembre de 2021, antes citado por medio del cual compran, agrupan y modifican las fincas en cuestión. También como se expondrán, otras acciones efectuadas por los ahora agrupantes y personas a su ruego. Que supuestamente faltaron a la verdad en las manifestaciones y declaraciones efectuadas para confección y expedición del mentado Título, que según ellos era la panacea para lograr sus fines. Además, omitieron informaciones, que por imperativo legal, estaban obligados a facilitar, tales como que realmente conocían, todos los otorgantes del Título 1021 ya reseñado, que existía un propietario de terrenos colindantes, el demandante, que impedía dicha agrupación en el modo y forma que la estaban resolviendo, luego inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca, quién también actuó de modo, digamos, poco diligente, y que con su falta de investigación de bases registrales, y la cautela que se presume, permitieron que dicha agrupación se inscribiese perjudicando evidentemente al demandante. Perjuicio que se sostiene en el tiempo, pues pese a que tal institución se le han puesto de manifiesto, fallos y errores, en la tramitación del expediente que aún hoy día permanecen, sin que nada hayan hecho para remediar tal situación.

A que nos estamos refiriendo. Pues a que, los intervinientes en la otorgancia del Título 1021 ya citado, debieron manifestar al notario actuante, la existencia de la finca del demandante, pues no pueden alegar desconocimiento de tal, y tan importante circunstancia. J. C., persona que desarrolla el negocio de venta de las fincas que adquieren los agrupantes conocía dicha existencia y la propiedad y posesión que el recurrente tenía sobre ella. Los promotores de la agrupación, también conocían la existencia de la finca 28589 de las de Cehegín, como finca independiente, y colindante a las suyas, así como que ésta era propiedad del ahora demandante. Incluso antes de adquirir las fincas que luego agrupan, y de elevar a pública dicha venta mediante el ya reiterado Título 1021 en la Notaría de Cehegín; mintieron deliberadamente en el contenido de dicho Título, y por ello, también deliberadamente quieren apropiarse de algo que, incuestionablemente no les pertenece, que desde ese momento firme y conscientemente están perturbando al ahora demandante, no solo en su propiedad,

también quieren hacerlo en su pacífica y legal posesión y uso, y lo que es más, en su propia vida privada y honra (Han formulado más de ocho denuncias en Policía Local de Cehegín tratando de intimidar a don A. C.) además de otras acciones deleznable contra su privacidad y prestigio social y profesional, pero que serán objeto de otro procedimiento.

Como los agrupantes y personas a su ruego conocían la existencia de la finca 28589 de Cehegín, propiedad del demandante, quién además la venía poseyendo pacíficamente en el tiempo. Por tanto, no cabe duda alguna sobre la actuación, manifiestamente falsaria de los agrupantes, que pese a tal hecho irrefutable, pretenden, con afirmaciones, omisiones y acciones falsarias y maliciosas, apropiarse de una finca que evidentemente saben, no es de su propiedad. Para justificar tales afirmaciones de esta Parte, se inserta seguidamente parte de la Certificación del Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, donde se confirma que obtuvieron información suficiente, en fechas anteriores a otorgancia del Título 1021 de la Notaria de Cehegín, mediante el que articularon hurtar mi finca.

Cuarto. Defecto en notificación a propietario, colindante registral en expediente registral de agrupación de fincas, promovido por doña A. V. C. G. y F. W.

Los antes citados, matrimonio, adquirieron el pasado 21 de diciembre de 2021, cuatro fincas tres de ellas sitas en paraje (...), del Término municipal de Cehegín (Murcia) con números registrales, del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz (Murcia), 23998, 23999 y 4101, así como la finca registral 3068, también del Término municipal de Cehegín, Registro Propiedad de Caravaca de la Cruz, y sitio de (...)

La Operación de compra se instrumentalizó como escritura de "Escritura de Compraventa, Agrupación y Rectificación Descriptiva de la Finca Resultante", documentándose mediante Título número mil veintiuno, de fecha, 22 de diciembre de 2021, Notaria de Don Pedro Lamana Pedrero, en Cehegín (Murcia). Actuaba como vendedor, Don J. C. S., representado por apoderamiento previo, por su hermana Doña J. M. C. S., y como compradores los ya mencionados A. V. y F.

Como se dice, en un mismo acto, formalizaron la compraventa de las mencionadas fincas, agruparon las mismas, y mediante la declaración de un exceso de cabida, absorbieron la finca de mi propiedad, registral 28589, sita en Término Municipal de Cehegín, sitio de (...) En ese acto los agrupantes, actuaron de mala fe, sirva que, en el acto de otorgar la escritura mencionada, Título Mil Veintiuno, de 22 de diciembre de 2021 antes citado, manifiestan "Que la diferencia entre las superficies registral, catastral y real, se debe exclusivamente a errores descriptivos del registro de la propiedad, y no a la celebración de negocios traslativos o en general, cualquier modificación, no registrada de la situación jurídica de las fincas inscritas".

También hay que aplicar a este caso lo preceptuado por el Artículo 199 de la vigente LH, donde expresamente se estipula la necesidad de notificar la realización de una agrupación de fincas, a los titulares registrales de las fincas colindantes afectadas. Pudiendo solicitarse información adicional del presentante sobre si se han identificado a todos los que se ha de notificar. Como complemento de lo expuesto debemos hacer mención a la Directriz General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha viernes 18 de mayo de 2018 (BOE); Resolución de 23 de abril de 2018). En la misma se establece que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos. También se plantea en la misma, ¿qué debe entenderse por colindante registral?, puesto que en la actualidad en los registros de la propiedad conviven fincas actualizadas y otras que no poseen base gráfica. Por lo que en atención a esta situación deberán ser notificados los que figuren en la descripción literaria; siendo labor del registrador establecer de forma precisa quienes son los titulares registrales colindantes acudiendo a los índices u otros asientos relacionados con la finca, por ejemplo, las notas marginales de segregación.

**En este caso concreto, simplemente con un examen "poco exhaustivo" de las certificaciones de las fincas hubiera bastado para identificar que N. C. M. No existía

como titular registral (sin domicilio ni DNI) y que sin embargo, N. C. F. era el titular registral con domicilio y DNI conocidos.

¿Cómo puede realizarse un procedimiento de agrupación sin unas labores mínimas de inspección? ¿Qué sentido tiene entonces, actualizar los asientos registrales si cuando cualquiera fuere a realizar un expediente no notifican a los titulares actuales de las fincas?

N. C. F., no era el anterior titular del dominio de la FR N.º 28589, en el momento en que los vecinos colindantes realizan la agrupación de fincas el titular de la finca mentada era yo, Don A. C. L. pues se actualizó la titularidad por fallecimiento de mi madre y donación de mi padre N.

¿Cuál es la seguridad Jurídica que puede facilitar un órgano, que por un error material de apellido no imputable a esta parte, notifica a un lindero inexistente en la realidad un procedimiento de modificación de cabida y agrupación de fincas?

Concluyendo, hubiese bastado al registrador una consulta de las anotaciones marginales de las cuatro fincas agrupadas, para llegar conocimiento de que todas ellas procedían de la finca registral con número 1057 del término municipal de Cehegín, Registro de la Propiedad de Caravaca, y con más precisión habría advertido que la finca de mi mandante, procede igualmente de la citada 1057, y es colindante directa de las fincas 23998 y 23999. Además, que su titular es A. C. L., por herencia de su Padre, N. C. F.

[se inserta imagen]

Quinto. Asesoramiento recibido por el Registro de la Propiedad y objeto de este recurso.

A sabiendas de que una vez, que el procedimiento del 199 LH ha sido inscrito y que queda bajo la salvaguarda de los Tribunales en el ulterior procedimiento declarativo del dominio, cuando fui informándome de todos los pasos que habían ido siguiéndose para la lograr la inscripción y dar lugar a la finca registral con n.º 34716, la primera intervención fue dirigirme al registro de la Propiedad para plantearles la problemática.

Desde el mismo, a pesar de en las reuniones mantenidas me daba la razón en todas las solicitudes de documentación que he presentado el mismo, me las deniega por no ser colindante registral de dicha agrupación así como, en esta que nos ocupa. Espeta que a pesar, de acreditárselo la mentada FR 28589 no es coindante [sic] registral de la mentada 23999 entendiendo esta parte-una de las agrupadas-, que sin llevar a cabo, ni un mínimo examen de la certificación de la finca matriz 1057.

A su vez, como el asesoramiento está entre una de las competencias asumidas por el Sr. Registrador de la Propiedad tras mucha insistencia y queja ya planteada al Decanato de Registradores de Murcia insistió en que actualizáramos los linderos de la finca y que presentáramos esta actualización en el Registro de la Propiedad.

La Escritura de "Actualización de Linderos" ante el Notario de Murcia, Don Gabriel Aguayo Albasini, con número de Protocolo 1738, de fecha, 22 de noviembre de 2023, presentado para constancia y actualización de dichos linderos ante el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz (Murcia) fue presentada en fecha 1 de diciembre de 2023.

Esta inscripción es la que nos ocupa y que nos encontramos recurriendo su calificación negativa atónito pues la misma se realizó conforme a su asesoramiento. Los linderos de mi finca sólo han cambiado en relación a los promotores de la agrupación de fincas que han comprado las fincas colindantes, pero no hemos modificado ni su cabida ni ningún otro extremo, permaneciendo conforme a hace 40 años.

Esta parte considera que el hecho de que el Sr. Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz indicase que una actualización de linderos podría ser una herramienta útil para solucionar la situación de inseguridad jurídica en la que nos ha colocado esta agrupación de fincas citada, precisamente, como decimos y se puede comprobar por un error que parte, de la persona/s que tramitaron la misma en el Registro sin la presunta diligencia debida; y el hecho de que luego el propio Sr Registrador de la Propiedad, la califique negativa en su resolución (...) solamente puede evidenciar dos

cosas, a mi entender. Una, que el Sr. Registrador no está prestando la atención debida a este expediente. Y dos, que no parece que tenga interés en que se resuelva este asunto que parte de un error, que se niega a reconocer.

Por lo expuesto, solicito que se admita la actualización de linderos presentada respecto a la finca 28589 del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 199 y 322 de la Ley Hipotecaria; 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 15 de junio de 2016, 8 de mayo, 2 de junio y 29 de septiembre de 2017, 10 de abril de 2018 y 14 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 21 de febrero, 12 y 31 de mayo y 1 de junio de 2022, 8 de marzo, 25 de julio y 2 de noviembre de 2023 y 9 de enero y 31 de marzo de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 22 de noviembre de 2023 ante el notario de Murcia, don Gabriel Aguayo Albasini, protocolo número 1.738, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz el día 1 de diciembre de 2023 bajo el asiento de presentación 1.118 del Diario 195, se rectifican los linderos de la registral 28.589 del Ayuntamiento de Cehegín, de tal manera que la finca que linda al norte, sur y oeste, con resto de finca de la que se segregó de M. C. C. G. M., en realidad M., mediando camino y acequia; y al este, con J. Z., para ahora a lindar, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral de resultado positivo que se incorpora, al norte, sur y oeste, don F. W. y doña A. V. C. G., mediando camino y acequia por el viento sur; este, J. Z. M. y M. A. M., camino por medio, manifestándose que no debe entenderse solicitado el inicio de cualquiera de los procedimientos regulados en la Ley Hipotecaria para lograr la rectificación descriptiva de fincas.

El registrador deniega la inscripción porque la representación gráfica aportada invade la base gráfica inscrita de la registral 34.716 del término de Cehegín. Además, porque en el título se modifican los linderos de la finca, pero no su cabida, siendo necesario que la descripción literaria de la finca contenida en el título sea coincidente con la que resulta de su representación gráfica.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la registral 28.589 se formó por segregación de la 1.057 del término de Cehegín, de la que también se segregaron las registrales 23.998 y 23.999, que junto con las registrales 3.068 y 4.101 fueron objeto de agrupación dando lugar a la registral 34.716; que la finca de su propiedad está caracterizada en cuanto a su ubicación geográfica por dos elementos que constituyen linderos fijos, siendo un límite natural invariable de la misma; que cuando se inscribió la representación gráfica de la finca resultado de la operación de agrupación no se notificó al titular registral, habiendo identificado erróneamente el Registro al mismo por un error en el segundo apellido; y que habiéndose otorgado la escritura calificada según indicaciones del propio registrador, muestra su sorpresa ante la negativa a la práctica del asiento solicitado, entendiéndose que se ha actuado sin la debida diligencia, la cual debió mostrarse al tiempo de inscripción de la representación gráfica de la registral 34.716.

2. Como cuestión previa, debe señalarse que la calificación fue notificada en la persona de don A. C. L., personalmente en la oficina del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz el día 15 de julio de 2024, habiendo sido dirigida a doña E. C. E., quien autorizó al anterior su recogida mediante escrito de fecha 25 de junio de 2024,

manifestando que no pudo ser recogido el correo certificado que contenía la calificación recurrida por estar ausente de la localidad, lo cual se acredita con justificante de aviso postal fechado el día 13 de junio de 2024, sin que pueda determinarse si se estaba ante el primer o el segundo intento de notificación. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, «la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente», remisión que hay que entender efectuada a la vigente Ley 39/2025, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que regula en sus artículos 40 y siguientes el régimen de las notificaciones y que en su artículo 44 precisa que «cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el “Boletín Oficial del Estado”». Así, acreditado la notificación infructuosa, no pudiendo determinarse si se han practicado dos intentos de notificación postal, no constando notificación edictal y no alegando el registrador, en su informe, que el recurso pudiera ser extemporáneo, no puede afirmarse que la notificación al destinatario de la misma se haya efectuado de forma correcta y, por tanto, procede, por razones de economía procedimental, continuar con la resolución de este expediente.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. Procede señalar también que, como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación, y que según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que ocurre en el caso de este expediente, en el que se incorpora al título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral del que resulta la delimitación geográfica de la finca y la determinación de sus linderos, pues de la escritura calificada resulta expresamente que de dicho informe de valoración «y según manifiestan los comparecientes los linderos actuales y los que se tendrán por puestos son los siguientes (...)».

5. Una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y.b), redactados por la Ley 13/2015, con su

situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Como ha declarado este Centro Directivo en Resolución de 12 de mayo de 2022, la consecución y cumplimiento de estos objetivos no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresa o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

6. Entrando ya en el análisis de la cuestión de fondo, debe confirmarse el defecto señalado por el registrador en su calificación.

En concreto, la georreferenciación aportada para la registral 28.589, cuya inscripción se ha solicitado tácitamente, según resulta de los fundamentos anteriores, invade la representación gráfica inscrita de la registral 34.716 del término de Cehégín. Dicho solape deriva del escenario de calificación conformado en la aplicación informática homologada para el tratamiento de las georreferenciaciones del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que el registrador puede utilizar para fundar su calificación, como han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de enero de 2019 u 8 de marzo de 2023, entre otras.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo 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».

Y ello debe ser así porque el solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general. Así se desprende del artículo 199.1 párrafo cuarto, primer inciso, cuando dispone: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

7. Esta solución viene dada por la protección que a la georreferenciación inscrita de la registral 34.716 de Cehegín otorgan los principios hipotecarios.

En primer lugar el principio de legitimación registral gráfica, puesto que conforme a lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real», puesto que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos» (cfr. artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras Resoluciones, como la de 2 de noviembre de 2023, las coordenadas que conforman la geometría de la georreferenciación inscrita, no constituyen un simple dato de hecho, sino que, por el hecho de su inscripción registral, son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2022, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte.

El titular registral de la georreferenciación inscrita también resulta protegido por el principio de prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de manera que la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca colindante, cuando la georreferenciación aportada solapa con otra previamente inscrita, determina la preferencia del titular registral de la finca con georreferenciación inscrita. Y ahí radica la esencia de la protección registral, como regla general, en la determinación por la que el titular registral de esa finca nada tiene que hacer, siquiera comparecer, porque el registrador lo va a proteger con su calificación registral.

El legislador de la Ley 13/2015, alude a dicha preferencia de la georreferenciación previamente inscrita en el artículo 9.b), párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, cuando se refiere a la ausencia de dudas del registrador sobre la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, para lo cual debe valorar «la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada».

Es también manifestación del principio de oponibilidad de lo inscrito frente a terceros (artículo 13 de la Ley Hipotecaria) y de inoponibilidad de lo no inscrito frente a titular registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), pues se da preferencia al contenido del Registro -así debe considerarse a una georreferenciación inscrita previamente-, respecto al contenido extrarregistral -la georreferenciación contradictoria que ahora se pretende inscribir conformada sin la participación del titular registral de la invadida-. Al titular registral no le es oponible la georreferenciación contradictoria sin su consentimiento, salvo que se dicte resolución judicial recaída en procedimiento en el que haya sido parte.

Como consecuencia de ese principio de oponibilidad registral, que adquiere así una vertiente geográfica, dispone el artículo 9.b), párrafo séptimo: «Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha

representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Por tanto, nunca puede admitirse la inscripción de una georreferenciación correspondiente a una finca registral que solape con otra georreferenciación previamente inscrita, ya que ello implicaría la modificación de la superficie de esta última, sin que la georreferenciación ahora aportada goce de oponibilidad respecto a la inscrita. La situación es, precisamente, la inversa, la georreferenciación inscrita es la oponible a la que ahora se pretende inscribir. Y esa oponibilidad se hace efectiva con la calificación registral denegatoria.

Por tanto, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad, oponibilidad y legitimación registral gráfica, procede la denegación de la inscripción de la georreferenciación ahora presentada.

8. Procede también analizar el defecto señalado por el registrador consistente en la falta de coherencia interna o de coincidencia entre la descripción literaria cuya inscripción se solicita y la georreferenciación incorporada al título. En este caso, aportada una representación gráfica alternativa, cuya inscripción se ha solicitado tácitamente, que arroja una cabida superior a la que consta inscrita, no se ajusta la descripción literaria de la finca en cuanto al dato de la extensión superficial. Procede reiterar la doctrina de esta Dirección General relativa a la inscripción de representaciones gráficas. Conforme a ella, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

La solución a este caso difiere de la ofrecida para los contemplados en las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de enero y 31 de marzo de 2024, porque en ellos se rectifica la descripción literaria de una finca, tratando de acreditar la misma con una georreferenciación catastral que no fue modificada para adaptarla a la nueva descripción literaria, de tal manera que, de inscribirse la representación gráfica propuesta, y por aplicación del citado artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria el contenido de la descripción literaria quedaría alterado por la base gráfica inscrita. Es por ello que las citadas resoluciones exigen que se aporte representación gráfica alternativa, aportación necesaria para que concurra la necesaria identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica aportada pues, en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes» (Resolución de 15 de junio de 2020, entre otras muchas).

9. Toda vez que la representación gráfica de la registral 34.716 de Cehegín se halla inscrita, la misma se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de tal manera que la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 28.589 requerirá del consentimiento del titular registral de la 34.716. Resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los

expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.