

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9854** *Resolución de 25 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inscripción de la georreferenciación de una finca por el registrador de la propiedad de Barbastro tras haber desestimado las alegaciones de oposición formuladas durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por las recurrentes.*

En el recurso interpuesto por doña B. T. G., en su propio nombre y en representación de doña S. T. G., contra la inscripción de la georreferenciación de una finca por el registrador de la Propiedad de Barbastro, don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, tras haber desestimado las alegaciones de oposición formuladas durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por las ahora recurrentes.

#### Hechos

I

El día 25 de noviembre de 2024 se expidió la siguiente certificación registral:

«Ángel-Ramón Serrat Zubillaga, Registrador de Registro de la Propiedad de Barbastro,  
Certifica:

Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 22001000196764, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, en contestación a las alegaciones presentadas por doña B. T. G., que comparece en su propio nombre y en nombre y representación de doña S. T. G., que fueron presentadas por Correo Administrativo en la Oficina de Correos de Sabadell el 11 de noviembre de 2024, y que ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad el 13 de noviembre de 2024, N.E. 4493/2024.

Con fecha 7 de octubre de 2024, se practicó notificación al Ayuntamiento de Peraltilla, como colindante de la finca relacionada, que causó acuse de recibo el 9 de octubre de 2024.

A fecha de hoy dicho Ayuntamiento no ha presentado alegación alguna a dicha inscripción, relativa al vial de dominio público relacionado en el escrito de alegaciones, por lo que se desestiman dichas alegaciones y se procede a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Barbastro.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Ramon Serrat Zubillaga registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Barbastro a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticuatro.»

## II

Contra la anterior certificación registral, doña B. T. G., en su propio nombre y en representación de doña S. T. G., interpuso recurso el día 8 de enero de 2025 mediante escrito, que sólo se transcribe parcialmente, en los siguientes términos:

«Que el pasado 10.12.24, se notificó a esta parte certificación con la desestimación de las alegaciones formuladas dentro del trámite del artículo 199 LH, culminando con la confirmación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada del instante del procedimiento y considerando que dicha inscripción no se ajusta a derecho por vulnerar los intereses legítimos de esta parte, con el debido respeto y en estrictos términos de defensa, venimos a interponer recurso gubernativo sobre la base de las siguientes

Consideraciones:

1. Esta parte se halla legitimada para interponer el presente recurso por ser parte interesada, y a la que dicha inscripción le afecta de forma grave y perjudicial por ser el vecino colindante y por ser usuario del camino público que el registrador ha decidido inscribir a nombre del [sic] D. P. S. y M. E. N. M. por el que se accede a dos de sus propiedades, ahora con tal inscripción estimatoria, el registrador priva a esta parte de forma injustificada del acceso a las mismas, denegando el derecho de paso, y lo más grave, no ha tomado en consideración el interés público del camino. A efectos probatorios de tal legitimación se aporta (...) copia del escrito de alegaciones de oposición a la inscripción en la que se acreditaban los títulos de propiedad, planos y fotografías de estas dos propiedades y del camino público por el que se accede a las mismas.

Con fines ilustrativos para el órgano que va a resolver dicho recurso se vienen a reproducir las alegaciones presentadas en el escrito anterior:

Por lo que dentro del plazo conferido al efecto venimos a oponernos a la nueva inscripción registral solicitada por D. P. S. y M. E. N. M. sobre la base de las siguientes

Consideraciones

I.—En la notificación se informaba a esta parte de que el vecino colindante D. P. S. pretendía inscribir la representación gráfica coincidente con la catastral (...), sin embargo debemos resaltar un dato significativo y es que inicialmente la superficie según el título aún vigente es “ignorada y de 109 m<sup>2</sup> en realidad”.

Ahora el promotor pretende inscribir la finca con una superficie del solar de 184 m<sup>2</sup> (construida de 346 m<sup>2</sup>) tal y como apuntábamos anteriormente pues así se recoge en la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble (...) No alcanzando a entender esta parte la diferencia de m<sup>2</sup> del solar de 109 a 184 m<sup>2</sup> cuando el solar siempre ha sido el mismo. Es cierto que el colindante tiene un pequeño patio en la parte trasera de la vivienda pero no mide 75 m<sup>2</sup>, ni por asomo.

II.—Pues bien, esta parte se opone a tal inscripción, porque a pesar de serle imposible conocer los metros reales de tal finca, lo cierto es que en la consulta descriptiva gráfica del catastro aparece integrado dentro de la finca del promotor de este expediente un vial de dominio público a través del cual, esta parte accede a dos de sus propiedades como más tarde especificaré, ello es de ver mediante los planos del catastro extractados (...)

A.—Plano catastral con superficie incorrecta.

B.—Plano emplazamiento en el que mediante la línea discontinua se delimita la superficie del patio del promotor junto con el camino público (el camino público quedaría dentro del perímetro en el que aparece la letra P), que no es de su propiedad.

C.—Plano acotado del patio junto con el camino público.

D.—Plano del catastro que delimita la superficie total del patio y el camino público de acceso a ambos vecinos que suma 72,42 m<sup>2</sup>.

III.—Se aporta igualmente como prueba, ineludibles fotografías en las que se observa claramente que se trata de un camino público entre varias fincas, dos de ellas propiedad de esta parte. La primera (...) con referencia catastral 6803507YM4660S0001ZA que ya se ha anexoado más arriba y la segunda, cuya certificación con la titularidad y referencia catastral 6803510YM4660S0001ZA (...) la fotografía (...) que corresponde a la finca no 6803510YM4660S0001ZA, en la que se puede apreciar la existencia de una puerta de acceso frente al camino público, a la que hipotéticamente según señala el plano catastral se debería acceder desde el interior de la vivienda del promotor a la finca propiedad de esta parte, hecho totalmente incierto e incongruente. Y además se aprecia que se accede al camino público desde la C/ (...) sin ningún tipo de cerramiento, porque es por ahí por el camino público por donde se accede a la puerta de la finca antedicha propiedad de esta parte. Dado que el muro perimetral de cierre del promotor se encuentra al final del camino en la parte derecha y no en la C/ (...) tal y como se aprecia en las fotografías.

IV.—De la misma forma, como se apuntaba en el hecho precedente, el camino acaba en la puerta de acceso a la vivienda propiedad de esta parte, con no de referencia catastral 6803507YM4660S0001ZA al igual que acaba en la puerta trasera del patio del promotor (...)

V.—Todas las pruebas aportadas evidencian manifiestamente que se trata de un camino público de acceso a 4 fincas, la del Ayuntamiento tal y como se recoge en los linderos de la descripción de la finca como se pretende inscribir, la del promotor y las dos de esta parte, porque de lo contrario y de inscribir por parte del Registro de la propiedad la superficie de 184m<sup>2</sup> de solar, el promotor de este expediente estaría invadiendo un camino público con las consecuencias que de ello se deriven y además se estaría privando a esta parte de poder acceder a sus dos propiedades.

VI.—Y dicho sea de paso, el Ayuntamiento de Peraltilla no tiene conocimiento de este expediente siendo finca colindante a la de D. P. por lo que se solicita mediante el presente escrito que se le de traslado al mismo con el fin de que pueda alegar lo que a su derecho le convenga porque de lo contrario se estaría vulnerando el artículo 199 LH, eso por una parte y por otra, se le requiera con el fin de que se pronuncie sobre la existencia y titularidad del camino, del que pretende poner a su nombre el promotor, considerando esta parte que corresponde a la comunidad municipal por todo lo ya expuesto.

VII.—Igualmente proponemos como prueba a la testigo presencial, vecina y conocedora de que tal camino siempre ha sido de uso público (no privado) y de acceso a las viviendas de esta parte, y es la Sra. M. P. L. B., que deberá ser citada en Peraltilla (Huesca) la C/ (...) para el caso de que el registrador así lo acuerde.

VIII.—(...)

IX.—En consecuencia, nos oponemos a la nueva inscripción gráfica pretendida por D. P. por todos los motivos alegados y acreditados, y además porque de no ser así se estaría infringiendo el artículo 199 LH cuando establece:

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado (...)

En su virtud de cuanto antecede,

Solicito del registrador de la Propiedad de Barbastro para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, tras los trámites oportunos, que tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, lo admita, y se dicte resolución revocando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada denegándose la misma.

Subsidiariamente para el caso de que se inadmita el recurso, se acuerde por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que el registrador de Barbastro requiera al ayuntamiento de Peraltilla en los términos del artículo 199 LH dado el carácter público del camino que se ha inscrito indebidamente nombre de un particular.»

## III

Mediante escrito, de fecha 13 de enero de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar lo siguiente:

«Se presenta recurso gubernativo contra la desestimación de alegaciones formuladas en un expediente del art.º 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la representación gráfica catastral de una finca.

Como ya señalaron, entre otras, las Resoluciones de la D.G.S.J. y F.P. de 25 de octubre de 2017 y 21 de mayo de 2018 “La formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la Ley 15/2015 o su artículo 17.3”.

El Registrador que suscribe consideró que la descripción de la finca en la escritura se ajustaba a la certificación catastral aportada, valoró y desestimó las alegaciones formuladas por los recurrentes, y procedió a inscribir la finca con su representación gráfica.

Posteriormente se notificó la desestimación de las alegaciones sin incluir el pie de recursos, ya que, no estamos ante una calificación registral; las alegaciones en un expediente del art.º 199 L.H. no constituyen título inscribible sujeto a calificación. Y al no existir calificación registral no cabe recurso gubernativo ex art.ºs. 324 a 326 de la L.H.

Por todo lo expuesto el Registrador que suscribe entiende que no procede dar curso a este recurso gubernativo.»

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 19 bis, 40, 199, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

1. El registrador, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acuerda practicar la inscripción de georreferenciación pretendida de una finca, y notifica a quien formuló oposición la desestimación de sus alegaciones.

Dichos opositores recurren ante este Centro Directivo solicitando que «se dicte resolución revocando la inscripción de la representación gráfica georreferenciada denegándose la misma» y que «subsidiariamente para el caso de que se inadmita el recurso, se acuerde por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que el registrador de Barbastro requiera al ayuntamiento de Peraltilla en los términos del artículo 199 LH dado el carácter público del camino que se ha inscrito indebidamente nombre de un particular».

2. El presente recurso ha de ser inadmitido, y sin que tampoco proceda en derecho admitir ni estimar la petición subsidiaria de las recurrentes.

En efecto, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Y conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, «la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto», pero añade que «la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y que «en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

Por tanto, la inscripción practicada no es susceptible de recurso alguno ante este Centro Directivo, el cual recurso sólo procede cuando la inscripción no se ha practicado porque el título en virtud del cual se pretenda haya sido calificado registralmente en modo desfavorable, pero nunca cuando tal inscripción sí se haya practicado.

En efecto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública». Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos (...)».

3. Por tanto, el presente recurso ha de ser inadmitido, por no estar previsto en nuestro ordenamiento jurídico, y carecer este Centro Directivo de competencia para conocer de recursos contra inscripciones registrales ya practicadas.

La desestimación de las alegaciones de oposición formuladas por terceros durante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no constituyen una nota de calificación registral negativa de la pretensión del opositor, sino una mera incidencia procedimental y presupuesto conceptual que desemboca en la calificación registral positiva del título o pretensión del promotor del expediente, y con ello, en la práctica de la inscripción registral de la georreferenciación solicitada por éste, la cual inscripción, como se ha visto, no es susceptible de recurso alguno ante este Centro Directivo.

4. Debe señalarse que la certificación registral transcrita más arriba, y cuya notificación a los opositores parece haber provocado el presente recurso, no tenía otra finalidad ni efecto que cumplir la previsión de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la cual «cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como el inicio y conclusión de su tramitación, así como la remisión y recepción de notificaciones o edictos, comparecencias, alegaciones, acuerdos, etc., se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación. El completo expediente así formado quedará archivado en el registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación, y en su caso, con la inscripción practicada».

5. En consecuencia, tampoco procede admitir la pretensión subsidiaria de que este Centro Directivo requiera al registrador recurrido para que efectúe actuación procedimental alguna que no esté prevista en nuestro ordenamiento jurídico.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 25 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.