

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9855 *Resolución de 25 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz a inscribir una escritura de agregación, declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio por concurrir la oposición del titular de una finca colindante en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña P. M. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a inscribir una escritura de agregación, declaración de obra nueva, división horizontal y extinción de condominio por concurrir la oposición del titular de una finca colindante en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 5 de diciembre de 2023 ante el notario de Granada, don Luis María Rojas Martínez del Mármol, con el número 2.307 de protocolo, se procedió a la agregación de la finca registral número 3.940 del Ayuntamiento de Guadahortuna a la registral número 3.948 del mismo Ayuntamiento, declarando una ampliación de obra nueva sobre la finca resultante de la operación de agregación, la cual era objeto de división horizontal y posterior adjudicación en extinción de condominio, incorporando informe técnico de descripción de parcelas y edificación del que resultaban las coordenadas georreferenciadas de la finca resultante.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Iznalloz e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don A. J. M. O., mostrando su oposición a la inscripción pretendida alegando que en escrituras los ensanches del cortijo eran de 6 metros, concluyendo una invasión de su propiedad, presentando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de su finca, del que resultaba la pretendida invasión, siendo, a resultas de las alegaciones presentadas, objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 181 del año: 2024.

Asiento N.º: 493 Diario: 120.

Presentado el 31/01/2024 a las 09:40:00.

Presentante: M. T., P. A.

Interesados: P. M. M., M. J. M. M., J. L. M. T., A. M. V. M. T., P. A. M. T., P. M. M., M. J. M. M., J. L. M. T., A. M. V. M. T., P. A. M. T.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: agregación y obra nueva.

N.º Protocolo: 2307/2023 de 05/12/2023.

Notario: Luis María Rojas Martínez del Mármol, Granada.

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha denegado la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos insubsanables impeditivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

– El día 31 de enero de 2.024 se presentó bajo el asiento 493 del Diario 120, cuatro copias autorizadas de escritura otorgada en Granada, el día cinco de diciembre de dos mil veintitrés, ante el Notario don Luis Rojas Martínez del Mármol, protocolo 2307/2.023 por la que A. M. V. M. T., P. A. M. T., J. L. M. T., P. M. M. y M. J. M. M., dueños de las fincas números 3940 del término municipal de Guadahortuna, 3948 del término municipal de Guadahortuna, agregan por ser colindantes las dos fincas anteriores formando con ellas la finca urbana. Casa cortijo con varias habitaciones en alto y bajo y patios en (...), declaran la ampliación de obra nueva sobre la misma de edificación, consistente en la ampliación de las plantas baja y alta y elevación de una planta más, que es planta torreón, ordenan la edificación en régimen de propiedad horizontal y extinguen el condominio de la finca descrita anteriormente adjudicándose los inmuebles horizontales resultantes.

– El día 20 de junio de 2.024 se inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca, tal y como fue notificado al presentante del título objeto de calificación.

– Se practicaron las pertinentes notificaciones a los titulares de fincas colindantes registrales y catastrales.

– Se practicó anotación preventiva por imposibilidad del Registrador con fecha 20 de junio de 2024.

– Se formuló oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca, dentro del plazo legal, por don A. J. M. O., por los siguientes motivos:

Que habiendo recibido con fecha 26 de Julio de 2024, notificación para efectuar alegaciones prevista en el artículo 199 de la ley hipotecaria [sic] como consecuencia de la tramitación de un procedimiento de rectificación descriptiva mediante inscripción de representación gráfica de finca colindante bajo el asiento de presentación 493 del Diario 120, presenta su disconformidad con la inscripción de la representación gráfica y consecuente rectificación descriptiva de la finca colidante por los siguientes motivos: “Ya que en escrituras los ensanches del Cortijo son 6 metros, por lo tanto se han metido en mi finca”.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

GML de descripción de alternativa real con los GML correspondientes.

Fundamentos de Derecho

Una vez valoradas las alegaciones efectuadas por don A. J. M. O., se estiman dichas alegaciones, al considerarse que la representación gráfica que se pretende inscribir por el presente título invade terrenos de su propiedad.

Se deniega por tanto la inscripción de la representación gráfica aportada y de las demás operaciones previstas en el mismo, por ser la inscripción de la representación gráfica presupuesto necesario para ello. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo denegarla práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Iznalloz a día veintiocho de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. M. M. interpuso recurso el día 3 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que muestro mi disconformidad con dicha calificación ya que la finca de Don A. M. O. de la que se presenta GML de descripción de alternativa real con los GML de acuerdo con el art. 199 LH, no linda con la finca que se agrega sobre la que se declara la ampliación de obra nueva y sobre la ya existía [sic] las edificaciones de propiedad horizontal y extinción del condominio.

Debido que mostramos por ello nuestro desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador/a de Iznalloz, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa en el procedimiento de n.º de entrada 181/2024-Asiento 493 Diario 120 en base a los siguientes:

Hechos

Primero.—Para la inscripción de la base gráfica de la citada finca, se acompañó informe de validación gráfica frente al parcelario catastral positivo, con CSV, elaborado por el Arquitecto Técnico de Granada Don A. M. L., y Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha de las fincas Registrales n.º 3.940 y 3.948 de Guadahortuna (Granada), que tenían una superficie inicial la primera de 130 metros y 80 decímetros cuadrados y la segunda de 128 metros 60 decímetros cuadrados, y después de practicarse la agregación, quedaron en 259 metros y 48 decímetros cuadrados, superficie actual de la finca inscrita, como así consta en sus respectivas e idénticas Referencias Catastrales 18090A0120000460000AR.

Según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida para las fincas registrales no se modifican los linderos para lo que se incorpora representación gráfica georreferenciada de las fincas al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela no se ha modificado, ni sus linderos ni incrementada la superficie de las fincas registrales en m². Es significativo que como se puede comprobar de la Referencia Catastral y el informe de validación aportado, no se modifican los linderos de las fincas, ni la magnitud del exceso de cabida que se pretende, al haberse agregado ambas fincas propiedad de los promotores del expediente, existiendo por tanto total correspondencia la parcela propuesta con las fincas registrales.

Segundo.—Con respecto a la calificación negativa nos limitaremos, a exponer una serie de reglas Jurisprudenciales que la DGRN ha reiterado y que entendemos respetuosamente no se han tenido en cuenta, y que pasamos a enumerar a continuación.

La primera regla y la más importante es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por si sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. La sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Pero la denegación de la inscripción se debe fundamentar en la manifestación o acreditación del colindante de la titularidad de algún derecho sobre la finca objeto del expediente que sea compatible con la titularidad dominical alegada por el promotor, lo que no sucede en el presente caso, ya que la finca registral n.º 5414 del alegante consistente en la Parcela 22 del Polígono 12 de Guadahortuna, que no es colindante ni linda con las Registrales objeto de agregación/alteración por los promotores, y si es colindan [sic] exclusivamente con las fincas registrales 3.955 y 3.957 de Guadahortuna

que también se encuentran encuadradas dentro de la Parcela 46 del Polígono 12 de Guadahortuna, y que en todo caso no son objeto de agregación ni alteración alguna en el expediente. Así las resoluciones de 11 o 25 de Mayo de 2018 de la DGRN entienden incluso que la mera existencia de un camino que implica una servidumbre de paso sobre la finca a favor del alegante que no se encontrara inscrita no imposibilita la inscripción de la base gráfica y la rectificación de cabida.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

En segundo lugar, las resoluciones de 6 de Febrero de 2018, 21 de Marzo de 2018 o y [sic] 5 de Julio de 2018 atribuyen al registrador la competencia de valorar la legitimación del colindante para oponerse. En todo caso, la primera de las citadas (en que el alegante afirmaba ser colindante) que si bien no es preciso acreditar la titularidad del alegante en su título inscrito no se manifiesta ni se describe lindar nunca sus fincas 5414 ni 7048 de Guadahortuna que integran la Parcela 22 con la finca de los promotores, y si con un camino público con las Parcelas 9003 y 9004 pero nunca con la Parcela 46 de Polígono 12 de Guadahortuna de los promotores.

En Tercer y último lugar, nos referiremos a la necesidad de que el alegante acredite o no sus manifestaciones con alguna prueba, si quiera indiciaria, que dé soporte o credibilidad o sus alegaciones. La DGRN establece en distintas resoluciones que procede la denegación de la base gráfica en el caso de que resulte posible o, cuando menos, no incontrovertido, ya que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo de dato registral referido a la descripción de las fincas y su inscripción, ni que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, que pudiera afectar a los derechos de terceros. Pues bien, el presente supuesto nunca altera la realidad física –cunado [sic] existe un delimitación física de vallado e hitos entre parcelas desde los años 1990– que contempla la descripción registral ya que lleva así delimitada e inalterable desde el año 1985, como consta catastralmente reconocido en el correspondiente expediente de alteración catastral del que se dio traslado a todos y cada uno de los colindantes incluido a los propietarios de finca del alegante con fecha 8 de Febrero del 2016, en el Expediente tramitado al efecto bajo en n.º 00681240.18/15 por la Gerencia del Catastro de Granada (...), y en el que quedaron fijados los linderos actuales de la Parcela 46 Polígono 12 quedando así excluidas expresamente las Parcelas 22 y 23 del Polígono 12 de Guadahortuna del alegante y de su hermana, como textualmente recoge la resolución.

A ello debemos añadir que como se desprende de la inscripción de la Parcela 22 del alegante y la 23 de su hermanda [sic], de la primera se segregaron dos de una única finca registral y que fue objeto de segregación por el propio alegante el 20 de Abril del 2022, por ello en las fincas registrales supuestamente afectadas del alegante números 5414 y 7048 de Guadahortuna, se indica “estas fincas forman parte de las referenciadas catastrales 18090A012000220000AE y 18090A012000220001SR– no coordinadas gráficamente con el Castro [sic] al figurar inscritas base grafica” donde se puede comprobar que la Parcela 22 del Polígono 12 de Guadahortuna correspondiente la finca Registral 5414 del alegante tiene una superficie registralmente y titulada 42.200 m2 inferior a la amillarada catastralmente de 44.196 m2 (...)

Además, como hace la Registradora parece deducirse que la mera existencia de controversia, si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de

junio de 2018 afirma: Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, debe servir de soporte a las alegaciones efectuadas y dejar sin efecto los linderos y base gráfica entre las fincas que en el presente caso ya fueron fijadas en la resolución actualmente vigente del Catastro Provincial de fecha 8 de febrero del 2016.

En cambio por los promotores para reafirmar su inscripción se aporta (...) a la presente reclamación Informe Técnico del Promotor emitido por Técnico Colegiado (...) de Don A. J. G. T., donde se define la cartografía georreferenciada de la finca de los promotores de acuerdo con la coordenadas del catastro y con la escritura notarial fijadas catastralmente desde el año 1985 e inalterables desde entonces tras las adecuaciones registrales realizadas en su día mediante el correspondiente expediente contradictorio con la intervención de todos y cada uno de los colindantes entonces de la parcela 46 Polígono 12 de Guadahortuna.

En consecuencia, cabe concluir que no se puede inadmitir la inscripción de la representación gráfica alternativa coincidente con la actual aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de los promotores. Siguiendo la doctrina de la Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En el presente expediente, no consta ninguna representación alternativa que derive de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral existente en la actualidad y admitida por todos los colindante actuales desde el año 2016, sino que el registrador se limita en su calificación a poner de manifiesto la existencia de un desplazamiento generalizado o mera oposición con una coordenadas del todos subjetivas presentadas por el colindante sin informe técnico, sin que éste resulte justificado técnicamente ni gráficamente en tal nota de calificación.

En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al Registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.

Pero si conviene resaltar que el alegante no realice levantamiento topográfico alguno que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, ya que la representación gráfica resultante se deberá apoyarse en la cartografía catastral existente en la actualidad. Además máxime cuando el alegante no presenta prueba alguna o ningún informe de la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados que alega en su simple manifestación y en unas coordenadas GML referenciadas realizadas unilateralmente, olvidándose en cambio de los datos catastrales actuales inalterables y que fueron consentidos por este en el año 2016 (...).

Solicitante [sic], se tenga por presentado dentro del plazo legal recurso contra la calificación negativa, respecto de la escritura autorizada el Notario don Luis Rojas Martínez del Mármol, el 5 de diciembre del 2023 número 2307/2023 de protocolo, que fue calificada negativamente en fecha 4 de Diciembre del 2024 solicitado se acceda a admitir dichas alegaciones y acceder a la inscripción registral solicita en su día, dejando sin efecto la calificación negativa realizada por la Registrador de la Propiedad de Iznalloz en el presente Expediente.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Iznalloz, don José Antonio Jiménez Rubio, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022, 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 9 de julio y 12 y 25 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 5 de diciembre de 2023 ante el notario de Granada, don Luis María Rojas Martínez del Mármol, protocolo 2.307, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el día 31 de enero de 2024, causando el asiento de presentación número 493 del Diario 120, se procede a la agregación de la registral 3.940 a la registral 3.948, ambas del Ayuntamiento de Guadahortuna, declarando una ampliación de obra nueva sobre la finca resultante de la operación de agregación, la cual es objeto de división horizontal y posterior adjudicación en extinción de condominio, incorporando informe técnico del que resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca resultante de la operación de agregación. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don J. A. M. O., manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, alegando que la extensión de los ensanches del cortijo es de seis metros, acompañando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de su finca como respaldo de tal afirmación.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada, por causa de la oposición manifestada.

La recurrente sostiene, en síntesis, que según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela cuya correspondencia afirma con las registrales objeto de la operación documentada, no se han modificado sus linderos ni incrementada su superficie, existiendo por tanto, a su juicio, total correspondencia de la parcela propuesta con las fincas registrales; que el colindante que formula alegaciones, titular de las registrales 5.414 y 7.048, que se corresponden con la parcela 22 del polígono 12, no es colindante con las fincas objeto de agregación, sino que lindan con las registrales 3.955 y 3.957 del Ayuntamiento de Guadahortuna, que junto con las que se inventarían en el título calificado, están comprendidas en la parcela 46 del polígono 12; que el alegante no aporta prueba alguna, siquiera indiciaria, que dé soporte o credibilidad a sus aseveraciones, existiendo una delimitación física de vallado e hitos entre parcelas desde el año 1990 efectuada conforme a la descripción registral y catastral, por expediente tramitado al efecto en la Gerencia Provincial del Catastro de Granada, en el que quedaron fijados los linderos actuales de la parcela 46 del polígono 12; que la registral 5.414, propiedad del colindante que formula oposición tiene una superficie registral de 42.200 metros cuadrados, inferior a la catastral de 44.196 metros cuadrados,

y, finalmente, que no consta representación gráfica alternativa que ponga de manifiesto un desplazamiento o giro de la cartografía catastral.

2. 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.

3. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- las registrales 3.940 y 3.948 del Ayuntamiento de Guadahortuna constan inscritas, respectivamente, con una superficie de 130,80 y 1.128,68 metros cuadrados, siendo la cabida de la finca a resultas de la operación de agregación documentada de 1.259,48 metros cuadrados. Forman parte, ambas, de la parcela con referencia catastral número 18090A012000460000AR, si bien tal referencia catastral no está incorporada en sus respectivos folios reales.

- al título calificado se incorpora informe técnico del que resultan las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, que arrojan una cabida idéntica a la que resulta de la descripción literaria de la finca tras la agregación –1.259,48 metros cuadrados–. Sus linderos, según el título son: al este, con tierras de don F. T. M.; norte, con tierras de doña Y. M. O. y propiedades de los hermanos M. T.: oeste, con los mismos hermanos M. T. y camino, y sur, con camino.

- de las coordenadas aportadas resulta su colindancia con la parcela 22 del polígono 12, que se corresponde con la registral 5.414, en su vértice suroeste.

- el colindante que formula oposición acompaña a su escrito informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, atribuyendo nueva representación gráfica a la parcela 22 del polígono 12, de cuyo contraste con las coordenadas aportadas por el promotor del expediente resulta un solape que se sitúa en el extremo Suroeste de la registral 3.948.

4. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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 puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el

registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la alegación del colindante y en la representación gráfica georreferenciada alternativa que éste invoca para su finca de la que resulta una invasión, circunstancia que contradice la afirmación contenida en el escrito de recurso de que la finca titularidad del colindante opositor no es colindante con aquélla que es objeto del procedimiento, pues tal colindancia resulta de la representación gráfica georreferenciada aportada de contrario por el colindante, quien entiende que la registral 5.414 no tiene la configuración física que Catastro atribuye a la parcela 22 del polígono 12.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo 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, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

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

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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».

7. Alega la recurrente que el colindante no aporta principio de prueba alguno que sirva para sustentar su oposición. A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2018). En el caso de este expediente, las alegaciones, en contra de lo afirmado por la recurrente, vienen refrendadas por un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que señala cuál es la configuración geométrica de la registral 5.414, cuya correspondencia con la parcela 22 del polígono 12 es reconocida por el propio recurrente.

8. Asimismo, se manifiesta en el escrito de recurso la circunstancia de estar delimitada materialmente la finca por medio de un vallado desde el año 1990. Como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 9 de julio y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, sino que precisamente el hecho de discutir a quién de los dos colindantes pertenece una determinada franja de terreno es reveladora de la existencia de una controversia, con independencia de la existencia física de elementos delimitadores de las fincas.

9. Con relación a las afirmaciones de la recurrente respecto a la culminación del expediente de alteración catastral que determinó la configuración actual de las parcelas 46 y 22 del polígono 12, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023 o 25 de septiembre de 2024, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede

trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. En consecuencia y conforme al criterio reiterado manifestado por esta Dirección General el hecho de que haya culminado con éxito un procedimiento de alteración catastral no puede tener un reflejo automático en el ámbito registral, pretendiendo atribuir a una finca registral la configuración física que a la parcela con la que guarde correspondencia se le atribuya.

10. Ahora bien, procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, la cual además se acompaña en el supuesto de hecho de este expediente al escrito de oposición, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

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

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

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