

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16377 *Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J., doña M. A. y doña M. J. R. O. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública de segregación otorgada el día 30 de diciembre de 2024 ante la notaria de Los Navalmorales, doña Almudena Monedero Alcover, con el número 699 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 5.175 del Ayuntamiento de Los Navalucillos, la cual se describía en el título calificado de la siguiente manera: «Rústica.–Tierra de calma en el término de Los Navalucillos al sitio conocido por (...) de caber noventa y tres áreas y noventa y cuatro centiáreas en cuyo perímetro existe una era, hoy cuenta con una parte urbana de dos mil cuatrocientos nueve metros cuadrados (2.409 m²) y una parte rústica de doce mil seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados (12.684 m²). Linda por el Norte A. R., G. O. y A. R., Sur camino de (...), Este camino (...) y F. P. y Oeste J. M. y D. O.». Los comparecientes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria rectificaban la superficie de la finca para consignar que la cabida correcta de la finca era la de 15.092,97 metros cuadrados, tal como resultaba de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que habían quedado incorporadas a la escritura relativas a las partes urbana y rústica de la finca descrita.

II

Presentada el día 7 de enero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, que causó el asiento de presentación número 92 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte algunos colindantes en las que manifestaban su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta por suponer una invasión de sus respectivas propiedades, sin aportar en alguno de los casos mayor argumentación a su oposición que la propia cartografía catastral. A resultados de las anteriores alegaciones, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con fecha 17 de febrero de 2025 [sic], fue presentado en este Registro, bajo el asiento 92 del Diario 2025, una escritura de segregación autorizada en Los Navalmorales ante la Notario D.^a Almudena Monedero Alcover el día 30 de diciembre de 2024 con el número 699 de protocolo, en la que se solicitaba la iniciación del

expediente previsto en el art. 199 de la LH, para la inscripción de la base gráfica catastral y coordinación de la finca registral 5175 del término de Los Navalucillos.

Con fecha 7 de febrero de 2025 y en cumplimiento de la tramitación que marca el citado art. 199 de la LH, se emitieron las oportunas notificaciones a los titulares colindantes de la finca sobre la que se tramitaba el expediente. Entre esos titulares colindantes afectados figuraban los siguientes:

- 1- D. J. L. A. F. y D.^a R. M. L. R.
- 2- D. A. T. M. y D.^a M. C. A. P.
- 3- D. H. L. M.
- 4- D.^a M. E. C. L.
- 5- Y D.^a A. L. C.

Con fecha 5 de marzo de 2025, dentro del plazo legalmente previsto para formular alegaciones, ha tenido entrada en este Registro, escritos suscritos el día 5 de marzo de 2025, por cada uno de los 4 primeros interesados anteriormente mencionados, en el que manifiesta su oposición a la tramitación del citado expediente, como titulares de fincas colindantes, por no estar de acuerdo con la cartografía catastral vigente, en cuanto al lindero fondo de sus parcelas, que se corresponde con lindero oeste de la cartografía catastral que se pretende inscribir, manifestando que la delimitación catastral invade las fincas de su propiedad.

Con fecha 7 de marzo de 2025, dentro del plazo legalmente previsto para formular alegaciones, ha tenido entrada en este Registro, escrito suscrito por D.^a A. L. C. en el que manifiesta su oposición a la tramitación del citado expediente, como titular de finca colindante, por no estar de acuerdo con la cartografía catastral vigente, alegando exactamente los mismos motivos que han quedado reseñados anteriormente y que han manifestado el resto de oponentes.

Vistas dichas alegaciones, que no pueden ser configuradas como mera oposición, ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto en la cartografía catastral y propietarios colindantes. Por ello y al ser el presente expediente un procedimiento de jurisdicción voluntaria, debido a la oposición formulada, cuyo enjuiciamiento de certeza excede de las competencias de este Registrador, decreto el cierre del expediente del artículo 199 de la LH sobre la finca registral 5175 del término de Los Navalucillos.

La Resolución de 5 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dispone que:

“...que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia o acudir al expediente regulado en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria que dispone: ‘1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante notario o Secretario judicial. Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite. 2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.’”

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación.

Contra esta nota de calificación (...)

En Navahermosa, el Registrador, D. Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Navahermosa a día veinte de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J., doña M. A. y doña M. J. R. O. interpusieron recurso el día 25 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Con fecha del pasado 17 de febrero de 2025, fue presentado ante el Registro de la Propiedad de Navahermosa (Toledo), bajo el asiento 92 del Diario 2025, escritura de segregación autorizada en Los Navalmorales ante la notaria de Almudena Monedero Alcover con el número 699 de protocolo, el 30 de diciembre de 2024 y en la que se solicita la iniciación del expediente previsto en el art. 199 de la LH, para la inscripción de la base gráfica catastral y coordinación de la finca registral 5.175 del término de Los Navalucillos (Toledo).

Con fecha 30 de septiembre de 2020, la Gerencia Regional del Catastro de Castilla la Mancha, y con expediente 00613701.45/18 y documento 02849160 inscribe la alteración catastral solicitada sobre la finca descrita.

Pues bien, una vez emitidas las consiguientes certificaciones a los vecinos colindantes, éstos se oponen a la tramitación del citado expediente, poniendo de manifiesto la existencia de un posible conflicto en la cartografía catastral. Al aparecer en el plano catastral una línea roja discontinua en forma de cuña que “interpretan” podría ser una anomalía cartográfica que pudiera perjudicarles.

Con fecha 31 de marzo recibo notificación del Registro de la Propiedad de Navahermosa comunicándome el cierre del expediente del art. 199 de la LH sobre la finca registral 5175 del término de Los Navalucillos (Toledo).

Una vez hechas las consiguientes averiguaciones ante el Catastro de Toledo, nos comunican que dicha línea roja discontinua lo que marca es la separación entre un terreno rústico y otro urbano según el plan urbanístico del Ayuntamiento de Los Navalucillos, en la parcela con Ref. catastral 45114A011000400000HR.

Con la mencionada información solicito al Ayuntamiento de Los Navalucillos que me certifique lo que en el catastro me informan y así lo hacen.

Es obvio que todo está correcto y no hay ningún motivo para el cierre del expediente, y todo debido a una mala interpretación de lo que podría suponer esa línea discontinua que aparece en el plano.

Es por todo ello, ruego tengan a bien anular el cierre y seguir con el expediente abierto en el Registro de la Propiedad de Navahermosa».

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, 13, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 12 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de septiembre 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 13 de enero y 22 de junio de 2021, 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 12 de julio, 29 de

noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 11 de abril de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública de segregación otorgada el día 30 de diciembre de 2024, ante la notaria de Los Navalmorales, doña Almudena Monedero Alcover, protocolo número 699, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Navahermosa el día 7 de enero de 2025 que causó el asiento de presentación número 92 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 5.175 del Ayuntamiento de Los Navalucillos. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de algunos de los colindantes notificados, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica propuesta por entender que la misma supondría una invasión de su propiedad, sin aportar más principio de prueba o justificación en apoyo de su posición que la propia cartografía catastral, en alguno de los casos.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador decreta el cierre del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, no practicar la inscripción interesada, por entender que las referidas alegaciones no pueden ser configuradas como mera oposición, sino que ponen de manifiesto la existencia de un posible conflicto en la cartografía catastral respecto de fincas colindantes.

Los recurrentes sostienen que la oposición de los colindantes se basa en la constancia en la cartografía catastral de «una línea roja», que refleja la separación del suelo urbano del rústico y que es interpretada por éstos como una anomalía cartográfica que pudiera perjudicarles.

2. 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.

3. 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. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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.

4. En todo caso, en este procedimiento 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) de la Ley Hipotecaria «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». Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

5. 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».

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. Procede señalar también 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 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».

8. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las alegaciones se limitan a señalar que la inscripción solicitada supondría una invasión de las fincas de los alegantes, sin aportar principio de prueba alguna que sirva de apoyo a su oposición. Es más, en alguno de los escritos de oposición, la única documentación aportada consiste, precisamente, en la propia cartografía catastral, la cual, como es lógico, no puede verse alterada por la pretensión de inscripción de otra representación gráfica catastral. 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 ó 27 de noviembre de 2018).

9. Expuesto lo anterior, la calificación del registrador que le lleva a cerrar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se limita a poner de manifiesto la mera existencia de las alegaciones de los colindantes. Sin embargo, no fundamenta el motivo por el que las alegaciones tienen la entidad suficiente para llevarle a dudar de la identidad de la finca y, en consecuencia, la calificación no puede sostenerse, pues como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras), algo de lo que adolece la nota de calificación de la que conoce este recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, disponiendo la reapertura del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y calificar a resultas del mismo si concurriera nueva oposición por parte de cualquier otro colindante notificado.

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