

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25340 *Resolución de 8 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Collado Villalba, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. B. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, María de Lourdes Claver Valderas, por la que se deniega la inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación de una finca por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por uno de los colindantes notificados, que son estimadas por la registradora.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. C. B. C. el día 9 de julio de 2024, como titular registral de la finca 23.364 del término de Collado Villalba, se solicitaba la rectificación de la descripción de la finca citada, exponiendo literalmente la titular registral de la citada finca que:

«Que en la información registral facilitada sobre la finca 23.364, de fecha 2 de junio de 2024, se establece que el garaje anejo a mi vivienda figura a nombre de persona distinta.

Que en la información registral facilitada sobre la finca 24.731, de fecha 3 de julio de 2024, se establece que el garaje construido sobre la parcela 3 bis es anejo de la vivienda construida sobre la parcela tres de la manzana (...) finca 23.364, que figura a nombre de persona distinta del titular registral de esta finca 24.731.

Entiendo que el registro ha cometido un error al asignar a un titular distinto al garaje que figura en mi escritura de propiedad como anejo a mi vivienda, con base en las siguientes consideraciones:

1. En la primera inscripción de segregación y obra nueva, la parcela tres (finca registral 23.364), cuenta con una superficie de 118,48 metros cuadrados y un garaje anejo de 17,53 metros cuadrados, ubicado en el patio delantero. En la tercera rectificación de la descripción se inscribe que este garaje está situado en parcela independiente.

$118,48 \text{ m}^2 + 17,53 \text{ m}^2 = 136,01 \text{ m}^2$. Tamaño de la finca 23.364 antes de la segregación.

2. Con fecha 21 de marzo de 1990 en la primera nota marginal de esta finca 23.364, se anota una segregación de una porción de terreno de 19,50 m², que da lugar a la parcela 3 bis, (finca registral 24.731).

$136,01 \text{ m}^2 - 19,50 \text{ m}^2 = 116,51 \text{ m}^2$. Tamaño de la finca 23.364 después de la segregación.

3. Con fecha 15 de enero de 1999 adquiero la finca 23.364, ubicada en el número (...) que se describe con una superficie de 98,98 m² y un garaje anejo construido en la parcela tres bis de la manzana (...)

98,98 M²+17,53 m²= 116,51 m². Tamaño de la finca 23.364 que consta en mi escritura y que son con exactitud los metros que efectivamente mide mi propiedad incluyendo el garaje.

El garaje, ubicado en el número (...) está inscrito en su Registro a mi nombre, como anejo a mi vivienda y cuenta con referencia catastral número 74056613VI070N0001GW (...)

4. Además, de esta inscripción correspondiente a la parcela 3, su Registro cuenta con la inscripción correspondiente a la parcela 2 bis, finca registral 24.730, segregada de la parcela número 1, con referencia catastral número 7405615VL1070N0001PW y que corresponde al garaje ubicado en la calle (...) inscrito, este sí, a nombre de persona distinta de la parcela 1, según mandamiento librado con fecha 25 de abril de 2003 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Collado Villalba, n.º de autos 443, en el que consta claramente la referencia catastral mencionada que corresponde, como he indicado, al número (...) de la calle.

5. Ese Registro cuenta también con la inscripción de la finca 23.362, parcela 1, de fecha 1 de septiembre de 2015, que linda al frente con calle (...) "y parcelas dos bis y tres bis, hoy fincas señaladas con los números (...) de la calle (...)". Esto son tres garajes, inscritos a nombre de titular distinto al de la parcela 1. Hay un cuarto garaje en la calle, tras el número (...), que figura como único garaje anejo que adquirió el titular de esta finca 23.362. Igualmente consta en esa misma inscripción que "de dicha finca se segregó una porción de terreno de 18,50 metros cuadrados, que pasó a formar la parcela número dos bis, donde se construyó el garaje anejo a la vivienda construida en la parcela número 2 de la Manzana (...)".

6. En una revisión catastral, realizada cuando ya las parcelas dos-bis y tres-bis habían sido embargadas a sus antiguos titulares, el Catastro me asignó a mí los garajes ubicados en la calle (...) (anejo a mi vivienda) y (...) (parcela tres-bis segregada de mi finca) y asignó al propietario de la parcela uno el garaje ubicado en el número (...) (parcela dos-bis, segregada de su finca). Entiendo que el Catastro no estaba al tanto de los procedimientos judiciales de embargo. Durante unos años yo pague por esos dos garajes, el (...) hasta que persona interpuesta renunció en mi nombre al número (...) por no ser de mi propiedad. El propietario de la parcela uno, a quien se asignó el número (...) siguió abonando el IBI. Cuando se ejecutó el lanzamiento de la parcela dos-bis, con referencia catastral correspondiente al número (...), el nuevo titular ocupó el garaje ubicado en el número (...) de la calle y consiguió, mediante artes que desconozco, que el catastro le asignara la referencia catastral correspondiente al número (...) Parece que, actualmente ha logrado inscribirlo en el Registro con la referencia catastral del número (...)

7. En cuanto a que el garaje que figuraba como anejo a la parcela número dos, finca registral 23.363, fue eliminado de la escritura de esta parcela por haber sido segregado y posteriormente adjudicado a titular distinto, le ruego que considere que la parcela número dos no sufrió ninguna segregación, tan solo la incorporación de una parcela segregada, procedente de la parcela uno, por lo que la parcela dos mantuvo su superficie y perdió el garaje. Los metros cuadrados correspondientes a la parcela dos-bis fueron segregados de la parcela uno y esta parcela uno mantuvo un garaje anejo; los metros cuadrados que forman parte de la parcela tres-bis se segregaron de la parcela tres, viendo esta parcela tres mermada su superficie en esos mismos metros cuadrados y manteniendo, por tanto, el garaje anejo descrito en la inscripción de obra nueva. A la parcela que ocupa mi vivienda ya se le restaron los metros cuadrados segregados (parcela tres-bis) y lo que está sucediendo al pretender que el garaje anejo que figura inscrito a mi nombre en su Registro se corresponde e, en realidad, con la parcela tres-bis es que esos 19,50 metros cuadrados se estarían segregando por segunda vez; se estaría segregando 39 metros cuadrados.

8. La asignación por parte del Registro de titular distinto al garaje anejo que figura como de mi propiedad en mi escritura resultaría del hecho, además, en que el titular de la parcela uno adquirió una vivienda con garaje anejo, pero acabaría disfrutando de dos (el anejo a su vivienda y el número [...] de la calle) excediendo en mucho los metros cuadrados escriturados y todo ello a pesar de que en su escritura se hizo constar expresamente que su propiedad linda con el número (...) de la calle y, en este caso sí, estando este mismo número (...) asignado por la resolución judicial mencionada más arriba, efectivamente a titular distinto. Por contra, a mí se me estaría privando de un garaje anejo a mi propiedad, que competa exactamente los metros cuadrados escriturados (y los reales), una vez descontados los metros segregados. Y toda esta pesadilla que dura ya años porque tuve la honradez de advertir al Catastro de que el garaje ubicado en el número (...) no me pertenece, en lugar de haber disfrutado de dos garajes desde el año 2006 y hasta hoy mismo (como sin título legítimo ha hecho el propietario de la parcela 1) y ahora simplemente ceder uno de ellos.

Entiendo que el hecho de que, en su día, se inscribiera incorrectamente la ubicación del garaje anejo a mi vivienda como situado en la parcela tres-bis pudo haber sido un error y hasta que los metros cuadrados correspondientes a mi garaje se ubicaron irregularmente en una parcela distinta, por más que ya conste la inscripción de que esos garajes están ubicados en parcela distinta y que el Registro cuente con la inscripción de los cuatro garajes existentes en la realidad; el anejo a mi vivienda, la finca registral 2.4.731, la finca 24.730 y el anejo de la parcela uno, pero ese posible error en ningún caso puede resultar en que esos metros cuadrados correspondan a titular distinto, ignorando además, otros hechos bastante más contundentes ya citados y que también constan en su Registro –y en el catastro– y no puede ser causa suficiente para que se le asigne otro titular que yo misma al garaje ubicado en el número (...) de la calle (...), puesto que me estarían expropiando los metros cuadrados legalmente adquiridos, escriturados y registrados y todo ello, además, en fecha posterior a la segregación de la parcela 3 bis y sin menoscabo alguno para el propietario de esa parcela.

Como titular de la parcela 23.364 solicito:

1.º Que en la descripción de la finca 23.634 se elimine toda referencia a que el garaje anejo a mi vivienda figura inscrito a nombre de persona distinta a mí y, en consecuencia, que se elimine toda referencia sobre ese garaje anejo a la finca 23.364 de la descripción de la finca 24.731.

2.º Que se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca 23.364, incluyendo el garaje anejo, según certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que acompaño.»

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba, el día 10 de julio de 2024, causando el asiento de presentación número 926 del Diario 2024, se calificó defectuosamente el día 21 de agosto de 2024. El día 26 de agosto de 2024, la presentante solicitó calificación sustitutoria, que se emitió por el registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 el día 23 de septiembre de 2024, confirmando la calificación inicial. El día 18 de octubre de 2024 tuvo entrada en el Registro de Collado Villalba escrito de interposición de recurso contra la calificación inicial, que se resolvió por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la Resolución de 17 de enero de 2025, ordenando a la registradora el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria puesto que las dudas expresadas por la registradora pueden subsanarse con su tramitación, mediante la información que puedan aportar los colindantes. Además, señalaba que, si se apreciaba la posibilidad de doble inmatriculación del garaje, que constituyese la finca 24.731, y el garaje anejo de la finca 23.364, procediera de oficio como ordena el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En cumplimiento de la Resolución, la registradora inició los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la

finca 23.364 el día 29 de abril de 2025 y los del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para la subsanación de la posible doble inmatriculación de la finca destinada a garaje, el día 19 de mayo de 2025. Este último concluyó mediante resolución de fecha 4 de junio de 2025 que acordó el sobreseimiento del expediente pues la recurrente negó la existencia de doble inmatriculación, mediante comparecencia ante la registradora el día 3 de junio de 2025, declarando: que en la inscripción 1.^a de su finca registral 23.364 esta tenía una superficie de 120 metros cuadrados y un garaje anejo; que en la inscripción 8.^a la finca pasaba a tener una superficie de 98,98 metros cuadrados con un garaje anejo, que seguía en la finca, procediendo la finca registral número 24.731 de segregación de la finca registral número 23.364, sin afectar al garaje anejo, físicamente separado; que cuando se embargaba la finca registral 24.731, esta pertenecía a don F. B. S., titular de la referencia catastral: 7405614VL1070N0001QW, correspondiente al número (...) de la calle. Por su parte, la compareciente era titular catastral del garaje situado en el actual número (...) de la calle, con referencia catastral: 7405613VL1070N0001GW del cual el embargado no fue jamás titular, y que, no obstante, lo anterior, la compareciente no cuestionaba en este procedimiento la titularidad de la finca registral 24.731, hoy titularidad de la entidad «Global Pantelaria, S.L.», sino que negaba la identidad entre ambos garajes. No habiéndose interpuesto ninguna otra objeción por el resto de los propietarios notificados, se sobreseyó el expediente.

Concluida la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora emitió certificación de despacho parcial, inscribiendo la georreferenciación de la finca registral 23.364 con una superficie de 103 metros cuadrados, lo que implicaba una disminución de superficie de 20 metros cuadrados, respecto a lo solicitado en la instancia calificada y certificación de despacho negativa de fecha 22 de mayo de 2025, notificada al presentante el día 23 de mayo de 2025, respecto a la rectificación de la descripción del garaje con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«No se practica la inscripción de la representación gráfica de la plaza de garaje aneja a la parcela 3, ya que tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no se han resuelto las dudas relativas, tanto a la identidad de la finca, como a la titularidad de la misma, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

La inscripción de la georreferenciación de la plaza de garaje aneja a la parcela tres, fue solicitada por Doña M. C. B. C., en instancia de fecha diez de julio de dos mil veinticuatro, causando asiento de presentación 926 del diario 2.024.

Dicho documento fue objeto de calificación negativa con fecha veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro.

Contra la calificación se interpuso recurso gubernativo ante la DGSJFP, y con fecha diecisiete de enero de dos mil veinticinco, se dictó resolución por dicha Dirección General, y en lo que se refiere a este supuesto, en base a los fundamentos de la recurrente, basados en que en la finca registral 23.364, parcela tres, existen dos plazas de garaje anejas: 1.–Plaza de garaje a la parcela tres y 2.–Plaza de garaje en la parcela tres-bis, finca registral número 24.731 propiedad de la entidad Global Pantelaria, y existiendo la posibilidad, dice la Dirección General en el punto 80 de la resolución, “que exista la plaza de garaje aneja a la parcela tres, dentro de dicha parcela, en la parte anterior del patio, y colindante con la misma”, y dada la imprecisión en las descripciones literarias de las finca, las dudas infundadas por la Registradora en su calificación negativa, podrían resolverse con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que estamos aparentemente ante dos realidades físicas distintas, pudiendo los colindantes oponerse a la pretensión y además resolverse las dudas en la identidad de la finca”, pues como declara la recurrente en su escrito de interposición del recurso, y según el punto 100 de la citada Resolución, “existen tres Referencias Catastrales para los cuadro garajes, porque uno de ellos está dentro de la parcela uno,

anejo a la misma. Existen cuatro garajes, porque a la registral 23.364 –parcela fres–, se le restaron 19,50 m2 de superficie que dio lugar a la parcela tres-bis, y por lo tanto la parcela tres mantuvo su garaje anejo referido en la inscripción 1.ª de la finca.

Se constituyeron cuatro garajes por tanto, 1. El garaje anejo a la parcela tres; 2. El garaje segregado de la parcela tres –finca 24.731 parcela tres-bis–; 3. El garaje segregado de la parcela uno –anejo a la parcela dos, finca 24.370– y 4. El garaje anejo a la parcela uno.”

En base a lo dispuesto por la Resolución de la DGSJFP, se inició expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticinco y se procedió a la notificación de los titulares registrales colindantes y titulares de derechos inscritos sobre la finca.

Con fecha tres de abril de dos mil veinticinco, uno de los titulares colindantes notificados, propietarios de la parcela uno, presentaron en este Registro alegaciones oponiéndose a dicha inscripción en base a lo siguiente:

“La vivienda de la parcela tres, finca registral 23.364, solo tiene un garaje anejo y es la finca 24.731.

En un principio la promotora Adosalba, S.A. presentó un plano de edificación al Ayuntamiento de Collado Villalba que no se corresponde con lo construido, ya que la parcela tres-bis, finca número 24.731, se encuentra dentro de lo que inicialmente era la parcela uno.

Tras las obras de ampliación del garaje realizadas por el propietario de la parcela uno, lo cual se utiliza como almacén-garaje, queda una obra final con cuatro puertas de garaje a la vía pública, por lo tanto en la realidad sólo existen tres plazas de garaje anejas a las parcelas uno, dos y tres, además del cuarto almacén que se construyó con posterioridad y que pertenece a la parcela uno, según demuestra un Certificado de Tasación obtenido cuando se hipotecó la finca de su propiedad, es decir la parcela uno, donde se incluyen dos garajes, uno de ellos no registrado.”.–Se acompaña Certificado de Tasación. Por lo que se oponen a dicha inscripción de base gráfica hasta que no se esclarezca la titularidad de dicha plaza de garaje.

Además acompañan escrito de fecha 2 de abril de 2.025, de Don J. M. B. C., como hijo de los primeros propietarios de la parcela uno y titulares registrales por su inscripción 4.ª, manifestando que dicha vivienda tenía como anejo un garaje de 17,53 m2 de superficie como consta en escrituras delante de la parcela, y que durante los años que fue de su propiedad se le hizo una ampliación a dicho garaje para uso de almacén o garaje dentro de la misma parcela, al cual se le realizó la apertura de una puerta de salida a la calle y otra que daba acceso al patio de la vivienda. Siendo la puerta de dicha ampliación del garaje más grande que las puertas de obra iniciales.

Haciendo constar que en la obra inicial tenía la calle fres puertas de garaje y una vez realizada la ampliación de nuestro garaje, quedaron cuatro puertas de garaje. Se acompaña informe fotográfico en el cual se puede observar la diferencia de tamaño y el corte en los ladrillos de la obra de ampliación del garaje, en el interior de la parcela uno (...)

Además de la fotografía donde puede verificarse lo expuesto, se aporta por el registro diferentes imágenes obtenidas de los distintos visores consultados, disponibles a tal efecto, (imágenes de los años 1999 y 2003 del Visor Nomenclajes e imagen de Google Earth) las cuales no albergan dudas sobre la inexistencia de un garaje dentro de la parcela tres, desde el año 1999, hasta la actualidad (...)

Fundamentos de Derecho.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, 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.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que: 1.º 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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 los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Se ha pronunciado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en diferentes Resoluciones, considerando fundada la intervención de los colindantes para evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación siquiera sea parcial. De ahí que su intervención sea esencial, pues los colindantes son los más interesados en que la nueva realidad que se pretende registrar, no se haga a costa de sus fondos.

Tras la tramitación y conclusión del expediente citado y la oposición en su escrito de alegaciones por el titular colindante de la parcela uno, no se viene a corroborar la pretensión de la solicitante, sino a desmentirla, lo que pone de manifiesto la existencia de una controversia en el garaje anejo, que no resuelve las dudas manifestadas en su calificación por la registradora, tanto en la identidad de la finca como en su titularidad, que no puede resolverse mediante este expediente, por lo que se deniega la inscripción de la base gráfica del garaje anejo, con el objeto de tratar de evitar que accedan al Registro situaciones litigiosas o que puedan dar lugar a una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

Finalmente, y como señala la Resolución de la D.G.S.J.F.P, de diecisiete de enero de dos mil veinticinco, con motivo de dicho documento presentado a inscripción, y conforme a la Resolución de 27 de julio de 2022, ante la posibilidad de existencia de una doble inmatriculación del garaje, con fecha diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, se ha

iniciado expediente para la resolución de posible doble inmatriculación de conformidad con lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lourdes Claver Valderas registrador/a titular de Collado Villalba a día veintidós de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. B. C. interpuso recurso el día 9 de junio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes hechos y alegaciones:

«La actuación registral que se recurre no se limita a una discrepancia técnica sobre la delimitación física de una finca. Lo que en realidad se ha producido en este caso es una inversión del principio registral de protección del titular inscrito: se desconoce un derecho debidamente inscrito, no en favor de un título mejor fundado, sino en favor de un tercero sin título alguno ni fundamento técnico que lo respalde. Esta inversión de la carga de la prueba y de la lógica registral debilita injustificadamente mi posición jurídica y favorece, de hecho, la pretensión de quien no solo no ha acreditado su derecho, sino que según el propio Registro ni siquiera lo tiene.

Las decisiones adoptadas, lejos de proteger la legitimidad y la determinación registral de una finca ya inscrita, generan una apariencia de conflicto sobre mi finca que no existe ni ha sido documentada, proyectando con ello una imagen de controversia que sirve como justificación para no completar una inscripción que, conforme al principio -de legitimación registral, debería haberse culminado sin objeción alguna.

I. Antecedentes de hecho.

Todas las afirmaciones contenidas en este recurso se encuentran debidamente respaldadas mediante la documentación que se acompaña, incluidos títulos registrales, certificaciones catastrales, imágenes, notificaciones, planos y recibos, cuya relevancia se ha valorado conforme a su incidencia en los hechos alegados.

1. Con fecha 9 de julio de 2024 solicité el inicio de un expediente del artículo 199.1 LH para que se procediera a completar la descripción literaria de mi finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. El motivo de esta solicitud fue que la publicidad registral de mi finca alteraba sustancialmente el contenido de mi título, hasta contradecirlo, al añadirse que el garaje anejo descrito en él –y efectivamente inscrito en el asiento octavo, en el año 1999– correspondería en realidad a otra finca distinta: la finca registral 24.731, inscrita a nombre de un tercero.

2. Para acreditar la configuración de mi finca, junto con la escritura de mi vivienda, aporté las dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que la forman, expedidas por la Dirección General del Catastro, y de las que soy titular:

- 7405611VL1070N0001BW (vivienda, n.º [...]) y
- 7405613VL1070N0001GW (garaje anejo, n.º [...]).

3. En su primera calificación, la Registradora afirmó que la referencia catastral correspondiente al garaje anejo –referencia catastral que figura a mi nombre desde hace más de veinte años y que se aportaba– pertenecía a otra finca registral distinta. Tal afirmación no solo resulta objetivamente incorrecta, sino que además desvió la atención del objeto real del expediente: la coordinación gráfica de una finca ya inscrita y de titularidad catastral pacífica y consolidada. Reproduzco a continuación la afirmación de la registradora tal y como se incluyó en esta primera calificación en el apartado I. esto es, con la categoría de hecho.

“Se acompañan Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de la finca, expedidas por la Dirección General de Catastro el día 5 de julio de 2024, que contiene las Referencias Catastrales del garaje, finca registral 24.731, que es la número 7405613VL1070N0001GW, y de la vivienda, finca registral número 23.364, que es la número 7405611VL1070N0001BW, con unas superficies gráficas de 19 m² el garaje y de 103 m³ [sic] la parcela donde se ubica la vivienda”.

Ambas referencias –la terminada en BW y la terminada en GW– constaban a mi nombre, así lo están desde hace más de dos décadas, y así se aportaron a la solicitud.

4. El 21 de agosto de 2024, la registradora de la Propiedad de Collado Villalba denegó la apertura del expediente. Tras ello, solicité calificación sustitutoria, que fue resuelta por la titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares n.º 4, quien ratificó íntegramente la calificación inicial con fecha 19 de septiembre de 2024.

5. El 18 de octubre de 2024 interpusé recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que fue estimado mediante resolución de 17 de enero de 2025 (BOE Núm. 38, Sec. III. Pág. 20020), ordenando que se eliminara toda mención a la finca registral 24.731 de la publicidad de mi finca –por no figurar tal hecho ni en el título ni en el asiento– y que se continuara la tramitación del expediente.

6. Pese a que desde 1991 la suma de superficies construidas e inscritas es coincidente, existen exactamente cuatro garajes construidos para cuatro titulares inscritos, la georreferenciación solicitada respeta escrupulosamente la cartografía oficial, no hay superposición con finca alguna –inmatriculada o no inmatriculada– y a pesar de que el titular posiblemente afectado no ha formulado oposición en este expediente de georreferenciación, la registradora ha iniciado de oficio, el 19 de mayo de 2025, un expediente por posible doble inmatriculación (art. 209 LH), invocando indebidamente la resolución de 17 de enero de 2025 citada. Sin embargo, lo expresado en dicha resolución respecto a la posible existencia de una doble inmatriculación se formula antes de entrar en el fondo del asunto y tiene por objeto ilustrar que no puede alterarse la publicidad registral sin título ni asiento que lo avale. En ningún caso se acordó ni se sugirió la apertura de dicho expediente. La registradora, que puede por sí misma iniciar el procedimiento del art. 209 LH, se acoge sin necesidad a una resolución que no respalda su actuación, generando así una apariencia de legitimidad que carece de base real.

7. Con fecha 22 de mayo de 2025, la Registradora ha concluido el expediente del artículo 199.1 LH inscribiendo únicamente la georreferenciación de la vivienda y excluyendo la del garaje anejo, alegando dudas persistentes sobre la identidad y titularidad de este último, así como la existencia de una controversia no resoluble en el marco del expediente.

En particular, basa su negativa en dos afirmaciones:

a) Que, según el titular de la parcela 1, “la vivienda de la parcela tres (finca registral 23.364) solo tiene un garaje anejo que es la finca 24.731”; y que, según fotografías de los años 1999 y 2003 (Visor Nomenclajes y Google Earth), “no existe garaje dentro de la parcela 3 desde 1999 hasta la actualidad.

b) Que tales elementos desmienten mi versión y revelan una controversia que impide la inscripción del garaje anejo, alegando un supuesto riesgo de acceso indebido al Registro o de doble inmatriculación”.

II. Sobre la ubicación del anejo y su vinculación jurídica con la matriz.

Tras haber detallado en el apartado anterior las singularidades que concurren en este caso, paso a exponer los motivos en los que se basa esta recurrente para sostener que la conclusión del expediente del artículo 199.1, en los términos en los que se ha realizado, no se ajusta a Derecho.

Debe dejarse constancia expresa, una vez más de que, durante la tramitación de dicho expediente, el titular de la finca registral 24.731 –entre cuya finca y la mía la registradora entiende que se produce una doble inmatriculación– no se ha opuesto a la

inscripción de la georreferenciación solicitada. Esta ausencia de oposición resulta especialmente relevante, pues las supuestas dudas sobre la identidad de la finca y la presunta colisión gráfica carecen de cualquier respaldo por parte del titular presuntamente afectado. Por su parte, el único colindante que ha formulado oposición, el titular de la parcela 1, ni alega ni demuestra que la delimitación pretendida afecte en modo alguno a su finca.

Conozco y celebro el alcance de la función calificadora del Registro y la importancia de proteger los derechos de los colindantes. Me consta también que la Dirección General ha reiterado (por ejemplo, en su resolución de 14 de junio de 2021) que la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta cuando, de la documentación que él mismo aporta, se desprende que la representación gráfica del promotor respeta sus linderos. A pesar de ello –y con el fin de esclarecer el fondo del asunto– paso a exponer a continuación una serie de argumentos adicionales que no solo refuerzan la inadmisibilidad de esa oposición, sino que además arrojan luz sobre el expediente de doble inmatriculación incoado, al que no tengo más remedio que referirme en este recurso toda vez que su apertura se ha producido en este marco.

II.1 Adscripción jurídica del garaje anejo a la parcela 3

La existencia de cuatro garajes construidos, claramente diferenciados desde el origen de la urbanización y coherentes con la distribución de titularidades inscritas, desactiva cualquier controversia real sobre la ubicación física del anejo inscrito a mi favor. Discutir ahora si ese anejo se encuentra o no sobre una porción concreta de suelo solo tendría sentido si existiera alguna colisión con derechos ajenos, lo que no sucede. Esta recurrente nunca ha afirmado que el garaje estuviera en el patio, el Catastro lo ubica correctamente desde el año 2001. Lo que está en cuestión no es la existencia del garaje, ni su legitimidad registral, sino una supuesta confusión topográfica que el contenido del propio Registro disipa al mantener la adscripción jurídica intacta (...)

La imagen anterior, procedente de la segunda revisión catastral (año 2001), confirma lo que ya se ha expuesto: que en el año 1991 se construyeron cuatro garajes, pues esta es la fecha de construcción que recoge el Catastro para estas cuatro edificaciones.

La ubicación en la realidad del existente garaje anejo a mi vivienda, y sus linderos, son los indicados en la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la referencia 7405613VL1070N0001GW de la que soy titular desde hace décadas. Está ubicado en el número (...) Los señalados con los números (...) se corresponden respectivamente con las parcelas 3bis (finca 24.731) y 2bis (finca 24.730). Estos tres garajes están construidos fuera de la parcela 1, lindando con ella; el cuarto garaje es el anejo a la parcela 1 (finca 23.362). No hay más titulares en el Registro ni más metros cuadrados inscritos que los que aparecen en la imagen de arriba.

No obstante, y dado que la Registradora fundamenta su calificación negativa en una presunta confusión sobre la ubicación del anejo, confusión que en ningún momento ha sido provocada por esta parte., expongo a continuación los elementos registrales que demuestran que la adscripción del garaje a la finca 3 se ha mantenido inalterada y coherente en todos los asientos sucesivos.

a) La finca matriz (23.364), según consta en la inscripción primera, tenía una superficie de 118,48 m² y un garaje anejo de 17,43 m² construidos.

b) Tras la segregación de una porción de 19,50 m² de superficie, inscrita en la inscripción tercera, la finca resultante quedó con 98,98 m² correspondientes a la vivienda y el patio, manteniéndose el garaje anejo de 17,53 m² como parte inseparable de la finca, lo cual se refleja en este mismo asiento. En dicha inscripción se rectifica expresamente la descripción anterior para reflejar que el garaje que iba a construirse en el patio forma parte de una finca nueva e independiente, esto es, sin vinculación con la parcela segregada. Esta rectificación no solo no elimina el garaje anejo previamente inscrito a favor de la finca matriz, sino que confirma la existencia de construcciones independientes para cada finca, tal y como queda reflejado en la inscripción octava,

efectuada diez años después, con ocasión de mi compra, donde se mantiene la descripción del garaje anejo con 17,53 m² de superficie construida.

c) A la luz de esta evolución registral, resulta improcedente alegar que el garaje anejo haya desaparecido, que se haya transformado en la parcela 3bis, o que su situación actual sea jurídicamente ambigua; No existe asiento alguno que indique cancelación, modificación o transmisión del anejo. Si la finca matriz se reduce a 98,98 m², pero sigue manteniendo inscrito su garaje, entonces el anejo subsiste jurídicamente y no puede haber sido absorbido por la finca segregada, la cual tiene su propia descripción, construcción y destino.

d) El hecho de que el garaje anejo se describa en mi título como ubicado en la parcela 3bis no implica que haya dejado de formar parte de la parcela 3, ni que haya pasado a integrarse en la finca segregada. Lo determinante no es la ubicación física posterior al acto de segregación, sino la adscripción jurídica del anejo, que no ha sido modificada, cancelada ni transmitida. La primera inscripción describe un garaje anejo ubicado en el fondo de la parcela y la tercera inscripción rectifica tanto el tamaño de la parcela como la ubicación del garaje, desde entonces su inscripción como tal ha permanecido inalterada hasta la fecha por mucho que su ubicación definitiva no sea la misma que la que se señalaba en la inscripción primera. Es porque se modificó su ubicación por lo que se incluyó un asiento de rectificación, el 3.º

e) En realidad se construyeron cuatro garajes, no tres.

II.2 Sobre los linderos inscritos para las fincas 3 y 3bis.

Un punto clave para entender el error que desde el inicio de la segregación arrastra el Registro se encuentra en la segregación de la parcela 3bis, formalizada mediante la inscripción tercera con fecha 21 de marzo de 1990. Dicha inscripción-recoge que la finca 3bis no linda con la finca matriz de la que se segrega, lo cual es físicamente imposible, y omite indicar el lindero por el que se produce la segregación, vulnerando lo exigido en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario

Este doble error registral –la omisión del lindero y la incongruencia topográfica– fue arrastrado durante años sin corregirse y no puede interpretarse hoy en perjuicio de un derecho inscrito pacíficamente desde hace décadas. Más aún: revela que las descripciones literarias de las lindes de estas fincas, en especial tras la segregación, son formalmente defectuosas y topográficamente incoherentes, razón por la cual deben ceder ante los datos objetivos derivados de la cartografía oficial y del principio de legitimación registral.

Y es que más allá de la literalidad de los asientos, en la realidad existen cuatro garajes construidos y cuatro garajes inscritos sin solapamiento, diferenciados desde el origen y reconocidos tanto por la realidad material como por el Catastro:

- Uno anejo a la parcela 1,
- Uno anejo a la parcela 3 (inscrito a mi favor),
- Y otros dos en las fincas 2bis y 3bis.

Sostener en este contexto que el garaje anejo inscrito a mi favor ha dejado de existir o que ha sido absorbido por otra finca carece de base jurídica y fáctica. El derecho que ostento no solo existe en el Registro y en mi título, sino que se materializa sobre una construcción que no interfiere ni colisiona con finca ajena alguna. La existencia real de estas cuatro construcciones. no tres, es suficiente, por sí sola, para evidenciar que la duda sobre la identidad de mi finca carece de entidad.

La interpretación que confunde el garaje anejo a mi finca con la parcela segregada (3 bis) se ve también desmentida por la conducta del titular original de ambas construcciones, don F. B. S. Este adquirió a la promotora una finca de 120 m² con garaje anejo, de la que posteriormente se segregaron 19,50 m² para constituir una nueva finca. Ambas construcciones –el garaje anejo y el segregado– fueron tratadas como unidades jurídicas independientes: la primera se hipotecó junto con la vivienda a favor de Caja de

Madrid, y la segunda de forma separada a favor del Banco Santander Central Hispano. Como consecuencia de ello, la vivienda y el garaje anejo fueron adjudicados en 1997 a Caja de Madrid y adquiridos por esta parte en 1998, mientras que el garaje segregado permaneció inscrito a nombre de F. B. S. hasta 2005. Durante casi siete años, este último mantuvo la titularidad de la finca segregada, sin que en ningún momento me reclamara el garaje anejo que formaba parte de la vivienda que ya no era de su propiedad. Si el garaje anejo hubiera sido realmente la finca segregada –y por tanto de su titularidad– habría tenido no solo el derecho, sino el más evidente interés en reclamar su posesión, especialmente encontrándose en situación de ejecución y pérdida patrimonial. Que no lo hiciera entonces, ni directa ni judicialmente, desmiente por sí solo la identificación entre ambas construcciones que ahora se pretende sostener y confirma que el garaje anejo ha permanecido, desde su construcción, vinculado exclusivamente a mi finca.

III. Sobre la oposición del titular de la parcela 1, colindante de la parcela 3.

La señora registradora ha recibido dos versiones. La mía, que se limita a relacionar el contenido del Registro:

- En la inscripción 8.º de la finca 23.364, de fecha 15 de enero de 1999, extendida a mi nombre, consta inscrito un garaje anejo.
- La finca 24.371 consiste en un garaje construido en una parcela segregada de la finca 23.364.
- La finca 24.370 consiste en un garaje construido en una parcela segregada de la finca 23.362
- En la inscripción 20.º, de fecha 29 de junio de 2015, de la finca 23.362, aparece inscrito un garaje anejo. Además, en esta inscripción de la parcela 1 se hacen constar literalmente las siguientes lindes: “frente, calle (...) y parcelas dos bis y tres bis, hoy fincas señaladas con los números (...); derecha, parcela dos, hoy finca señalada con el número (...)”.

Esto no es una versión, efectivamente en el Registro constan cuatro garajes inscritos y en la realidad existen cuatro garajes construidos. La superficie construida inscrita para los dos garajes anejos es de 17,53 m², el tamaño de las dos parcelas segregadas, según el Registro, es de 19,50 m².

La segunda versión a la que se enfrenta la registradora es la del colindante titular de la parcela 1, único colindante que se opone a la georreferenciación de mi finca, no hay oposición del colindante supuestamente afectado, el titular de la parcela 3bis. Este colindante, que no alega. que mi finca invada la suya, sino que, sostiene que solo existen tres plazas de garaje y dos almacenes. Se desarrolla en los siguientes argumentos:

1. “En un principio la promotora Adosalba, S.A. presentó un plano de edificación al Ayuntamiento de Collado Villalba que no se corresponde con lo construido, ya que la parcela tres-bis, finca número 24.731, se encuentra dentro de lo que inicialmente era la parcela uno”.

No se entiende la relevancia que pueda tener este dato, a saber, que la parcela 3bis se encuentra dentro de lo que inicialmente era la parcela I. La parcela 3bis es registralmente una finca segregada de la parcela tres, a esta parcela tres se le restaron los 19,50 m² de superficie y así consta en la nota marginal de la primera inscripción de esta parcela 3, realizada con fecha 21 de marzo de 1990. La parcela 3 bis no se encuentra dentro de lo que inicialmente era la parcela 1 ni guarda ninguna relación con ella, no lo hacía cuando se creó y seguía sin hacerlo en el momento en el que la parcela 1 fue adquirida por su titular actual, 25 años después, en el año 2015. A la vista de la documentación obrante en el Registro y del tamaño real que ocupa mi parcela no es posible sostener que parcela 3bis se encontraba dentro de la parcela 1 o que ha guardado en algún momento con ella más relación que la de colindancia.

2. “Tras las obras de ampliación del garaje realizadas por el propietario de la parcela uno, lo cual se utiliza como almacén-garaje, queda una obra final con cuatro puertas de garaje a la vía pública, por lo tanto en la realidad sólo existen tres plazas de garaje anejas a las parcelas uno, dos y tres, además del cuarto almacén que se construyó con posterioridad y que pertenece a la parcela uno, según demuestra un Certificado de Tasación obtenido cuando se hipotecó la finca de su propiedad, es decir la parcela uno, donde se incluyen dos garajes, uno de ellos no registrado”.

No es esto lo que se discute, no se trata de la obra de ampliación realizada sobre la superficie de la parcela 1, lo que se ha incorporado a esa finca es el garaje ubicado en el número (...), que no le pertenece. Esta titular no desea inmiscuirse en este asunto, pero está obligada a ello toda vez que esta apropiación pretende resolverse a mi costa (...)

En las imágenes anteriores, la histórica y la de 2.019, puede observarse que el garaje anejo cuenta ya, antes y después, de la adquisición de la finca por sus titulares actuales con un garaje que duplica el tamaño inscrito en el Registro. La afirmación sostenida en este punto por el titular colindante, a la vista de su título, en el Registro, y a la vista de la información que históricamente ha constado en el Catastro, coincidente con su título, es manifiestamente falsa. El garaje anejo a la parcela 1 cuenta con una superficie de 17.53 m² construidos inscritos en el Registro.

Actualmente, los 289 m² de superficie construida han pasado a ser 308 m²; los 522 m² inscritos han pasado a ser 541 m², ha aparecido un nuevo almacén de 19 m², ha desaparecido el número (...) de la calle.

La siguiente imagen, procedente del visor Nomenclallos muestra que ya existían efectivamente cuatro puertas desde el final de la construcción de la urbanización y que la señalada con una X carece de número en el callejero. Esto se debe a que mientras que los indicados en la imagen con los números de puerta (...) accedieron al registro con ocasión de la finalización de la obra de construcción de la urbanización, a principios de los años 90, el que se señala con una X no lo hizo hasta entrados los años 2000. Esto provocó que los otros corrieran su numeración (...)

Tras su inclusión, en el callejero y en el Catastro ese garaje pasó a tener el número (...) Es el garaje anejo a mi finca. No puede descuidarse que el hecho de la existencia real de los cuatro garajes registrados basta para despejar cualquier duda relativa a la existencia también real e independiente de los garajes correspondientes a las parcelas 3 y 3bis.

Todas las inscripciones realizadas en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba referidas a alguna parcela construida entre los números (...) de esa localidad, excepto la mía, son posteriores a esta revisión catastral del año 2001 y la numeración que aparece en ellas se refiere siempre a la actual, la producida tras la inclusión en el Catastro de mi garaje anejo (...)

Además de lo ya recogido en los puntos 1 y 2 de este apartado, la oposición a mi georreferenciación se basa en lo siguiente:

3. “Acompañan un escrito de don J. M. B. C., quien viene a corroborar que efectivamente la obra de ampliación se efectuó cuando sus padres eran los propietarios de la finca” y, por fin, la oposición se documenta con un informe fotográfico, que, a juicio de la registradora, despeja cualquier duda sobre la inexistencia de un garaje dentro de la parcela tres.

Se omite en esta argumentación que los padres de don J. M. B. C. fueron precisamente quienes vendieron su finca a los actuales propietarios, F. P. R. y M. V. B. F. Fueron los padres de don J. M. B. C. quienes tuvieron buen cuidado de hacer constar en la escritura de compraventa e inscribir en el Registro, como ya se ha mencionado, que, la finca que transmitieron “linda al frente, calle (...) y parcelas dos bis y tres bis, hoy fincas señaladas con los números (...)”.

La Registradora menciona que el titular de la parcela 1 ha acompañado un informe fotográfico en el que se puede observar la diferencia de tamaño y el corte en los ladrillos de la obra de ampliación del garaje en el interior de la parcela 1. Incluye una fotografía en blanco y negro, reproducida a la izquierda a continuación, y añade “Además de la

fotografía donde puede verificarse lo expuesto, se aporta por el registro diferente, imágenes obtenidas de los distintos visores consultados, disponibles a tal efecto, (imágenes de los años 1999 y 2003 del Visor Nomenclajes e imagen de Google Earth) las cuales no albergan dudas sobre la inexistencia de un garaje dentro de la parcela tres, desde el año 1999, hasta la actualidad" (...)

Existe un hueco a la izquierda del garaje anejo a la parcela 1 que, aun hoy en día, aparece como no construido en el Catastro. Este hueco es en la realidad el segundo trastero al que se ha referido el titular de la parcela 1, se construyó hace más de veinte años (...)

Todo lo anterior revela una maniobra del propietario de la parcela 1 tendente a aparentar una titularidad que no le corresponde, ello, como se indica, sin respaldo registral alguno.

Esta maniobra ha tenido como consecuencia la eliminación en el Catastro de la referencia correspondiente al garaje de la parcela 2bis, cuya titular registral es V. T. O., inscrita en el Registro con la referencia catastral 7405615VL1070N0001PW; correspondiente al número (...) Dicha referencia aparece inscrita en el Registro como perteneciente a la finca 24.730, parcela 2bis, conforme a la inscripción 3.ª de 2 de septiembre de 2003. Sin embargo, actualmente ha desaparecido del Catastro, tras haberse incluido su superficie dentro de la parcela 1, a la que linde físicamente.

Como resultado, se ha producido una situación irregular más:

- La titular registral (V. T. O.) ha promovido un cambio de domicilio catastral para que su finca figure ahora con la referencia correspondiente al número (...)
- Sin embargo, dicho cambio no se ha trasladado al Registro, por lo que ahora existe una titular registral sin referencia catastral asociada, y una referencia catastral asignada a quien no tiene título inscrito.

Frente a esta situación, he solicitado en el expediente del artículo 199.1 LH la protección registral que me corresponde como titular de una finca cuya representación gráfica es clara y pacíficamente consolidada. Sin embargo, no solo no se me ha otorgado dicha protección, sino que ha sido denegada de facto, sin resolución expresa sobre el fondo y con la apertura de un expediente de doble inmatriculación ajeno a mi finca.

Solo puedo suponer que estos cambios en el Catastro se han realizado con la misma argumentación que se opone a la solicitud de georreferenciación de mi finca, esto es, sin título inscrito y aprovechando el cambio de numeración en el callejero introducido por la inclusión del número (...) en el Catastro, y solo puedo suponerlo porque yo no tengo acceso a estos expedientes tramitados en el Catastro ni puedo oponerme a ellos. Por contra, no es una suposición que el propietario de la parcela 1 no dispone del título preciso para justificar su ocupación del número (...) pues lo habría acompañado a su oposición, el único título inscrito de que dispone es el que indica que este garaje (...) no es suyo.

El núcleo del asunto no está en la obra de ampliación, no es eso lo que está causando el conflicto al que se refiere la Registradora y ya instigador no soy yo, aunque se me adjudica y me perjudica intensamente, de lo que se trata es de la apropiación por ese titular del número (...) de la calle, de cuyo uso disfruta sin título, y de las maniobras para que esta apropiación corra a mi costa.

La Registradora ha interpretado la oposición del titular de la parcela 1 como suficiente para desmentir la identidad y titularidad de mi garaje, y quizá sería así si efectivamente lo que estuviera en discusión fuera el segundo garaje no inscrito que de hecho se construyó sobre la superficie de la parcela 1. No es así. Lo que realmente está ocurriendo es este titular ha ocupado de forma ilegítima la parcela 2bis –actual número– que no le pertenece, generando una apariencia catastral y material de titularidad que contradice lo que consta en el Registro. Esta actuación no se puede presentar como capaz de poner en cuestión la existencia de mi garaje anejo. La interpretación errónea de la registradora ha dado lugar a una resolución que, por mucho que se haya realizado

sobre la base inexistente de que se trataba de obras realizadas dentro de esa parcela 1, vulnera de hecho el principio de inoponibilidad de documentos no inscritos frente a derechos formalmente inscritos (art. 32 LH) y el de legitimación registral (art. 38 LH). A la vista está que lo que se presenta como una supuesta obra de ampliación del garaje anejo a la parcela 1, consiste en hecho en la inclusión en el Catastro dentro del perímetro de su finca de la superficie correspondiente al número (...) de la calle, una superficie con la que se recuerda que el título inscrito en el Registro por este propietario recoge expresamente que no es de su propiedad.

El hecho de que existen, además, otras dos fincas colindantes (parcelas 2bis y 3bis) y que sus titulares tampoco han alegado invasión alguna ni formulado oposición, pese a la complejidad catastral y registral existente, refuerza aún más la legitimidad de mi derecho, que no se ve afectado por conflicto real alguno.

IV. Georreferenciación parcial.

La Registradora ha acordado resolver parcialmente el expediente del artículo 199.1 LH, georreferenciando únicamente la vivienda y excluyendo el garaje anejo; pese a forma ambos una unidad registral indivisible conforme al título y al asiento, y pese a constar ambos con referencias catastrales distintas, extendidas a mi nombre.

Además, en este caso la situación reviste mayor gravedad porque:

1. La registradora ha inscrito un nuevo asiento, el 13.º, que reconoce expresamente la existencia del anejo, pero omite su superficie, –linderos y referencia catastral–, limitándose a incorporar exclusivamente los datos referidos a la vivienda. Cuando mi título señala de forma clara que mi propiedad consiste en una vivienda y un garaje anejo.

2. Esta omisión es aún más grave porque el garaje anejo cuenta con referencia catastral propia, diferenciada de la de la vivienda, y también figura a nombre de la titular registral. Su exclusión infringe directamente el artículo 9 LH, que exige que en los asientos conste “la referencia catastral del inmueble o los inmuebles que la integren”. Aunque este requisito no era exigible en 1999, cuando se practicó el asiento 8.º, su omisión actual contradice la función del procedimiento del art. 199.1 LH, que precisamente busca subsanar este tipo de deficiencias.

3. La resolución parcial culminada con el asiento 13.º ha producido una indefensión efectiva. La finca, tal como consta hoy en el Registro, no refleja su configuración jurídica ni física, omitiendo datos esenciales del garaje anejo. Esta omisión compromete la integridad registral y genera incertidumbre jurídica.

4. Las continuas notas marginales, la publicidad registral alterada sin resolución judicial ni consentimiento de la titular; la apertura infundada de un expediente por posible doble inmatriculación y la inscripción de un asiento defectuoso han deteriorado la apariencia de regularidad registral de la finca. Este deterioro afecta a su valor de mercado y perjudica directamente mi capacidad de disposición o comercialización del inmueble. Se trata de una situación generada por errores registrales, no imputables a esta titular, que se alarga ya años y que seguirá causando un perjuicio económico mientras no se complete la inscripción conforme a Derecho.

V. Doble inmatriculación.

Como ya se ha expuesto en el apartado III, el conflicto generado en torno al número (...) no responde a una controversia real entre fincas coincidentes, sino a la eliminación catastral de una referencia cuya titularidad registral no se ha modificado. Esta circunstancia, lejos de justificar una doble inmatriculación, debería haber reforzado la protección registral de mi derecho inscrito.

En el cierre del expediente del artículo 199.1, la registradora acuerda abrir de oficio un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, entre las registrales 23.364 y 24.731, parcelas 3 y 3bis, no en relación con el colindante que se ha opuesto a la georreferenciación, titular de la parcela 1, y afirma hacerlo en cumplimiento de la resolución, favorable a mí, dictada por la Dirección General de

Seguridad Jurídica y Fe Pública con fecha 17 de enero de 2024. Sin embargo, tal afirmación no se soporta en el contenido y el sentido de dicha resolución:

“Finalmente, y como señala la Resolución de la D.G.S.J.F.P, de diecisiete de enero de dos mil veinticinco, con motivo de dicho documento presentado a inscripción, y conforme a la Resolución de 27 de julio de 2022, ante la posibilidad de existencia de una doble inmatriculación del garaje, con fecha diecinueve de mayo de dos mil veinticinco, se ha iniciado expediente para la resolución de posible doble inmatriculación de conformidad con lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria”.

La DGSJFP, lejos de ordenar o sugerir la apertura de dicho expediente y señalando expresamente que lo hacía antes de entrar en el fondo del asunto, se extendió sobre el hecho de que la Registradora hubiera alterado sustancialmente la publicidad registral de mi finca al afirmar, sin respaldo en título alguno ni asiento previo, que el garaje anejo inscrito a mi favor en realidad corresponde a una finca distinta. Precisamente por ello, lo que la Dirección General señaló en esa resolución lo siguiente:

“Pero es que, además, no podía hacerse constar la alteración de la titularidad provocada por la inscripción en la finca 24.731, puesto que está inscrita a nombre de una persona distinta, que la adquiere previamente en virtud de una segregación de la finca 23.624. Por tanto, de la descripción de los linderos no puede llegarse a la conclusión de que la finca registral 24.731 destinada a garaje sea la misma que el garaje que disfruta como anejo la finca registral 23.624, puesto que los indicios llevan a la conclusión contraria. Es decir, que estamos ante dos realidades físicas distintas. Y de ser el caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de julio de 2022, si la registradora aprecia la posibilidad de doble inmatriculación del garaje que constituye la finca 24.731 del término de Collado Villalba y el garaje anejo de la finca 23.624, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el artículo 209 de la Ley Hipotecaria” (Punto 6 de la resolución de fecha 17 de enero de 2025).

La registradora viene a utilizar esa resolución para justificar un expediente que no sólo carece de fundamentación, al menos de fundamentación que se le haya facilitado a esta recurrente, sino que me sitúa en una posición jurídicamente precaria. Como es sabido, la apertura de un expediente de doble inmatriculación produce efectos jurídicos relevantes, entre ellos, ofrecer base a posibles acciones judiciales declarativas que puedan entablar terceros, como es el caso de Global Pantelaria, titular de la finca registral 24.731. Con ello se crea una cadena de apoyos injustificados: la registradora dice seguir lo expresado por la DGSJFP, cuando ésta no acordó la existencia de una doble inmatriculación y lo expresado sobre esta figura en esa resolución lo fue antes de entrar en el fondo del asunto; y ahora, en consecuencia, Global Pantelaria puede alegar que actúa conforme a lo resuelto por la registradora al incoar dicho expediente, sirviéndose de ello como excusa para iniciar un juicio declarativo contra mí, sin necesidad de justificar en qué hechos ciertos y comprobados se basa su demanda.

El expediente de doble inmatriculación se invoca aquí de forma impropia, con la única finalidad aparente de justificar una negativa a georreferenciar un derecho inscrito – el garaje anejo a mi vivienda– sin afrontar directamente su contenido ni los asientos vigentes. Al hacerlo, no solo se elude la aplicación del principio de legitimación registral y el deber de preservar la congruencia entre el Registro y la realidad física y jurídica de las fincas, sino que además se proyecta una apariencia de conflicto inexistente, que sirve de cortina de humo para justificar una inacción registral incompatible con los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. Una actuación de esta naturaleza vulnera, por tanto, los principios registrales: legitimación; legalidad y protección del titular inscrito, así como el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución.

Aunque el expediente por doble inmatriculación se ha abierto antes del cierre del expediente del artículo 199.1 y aunque lo he solicitado puntualmente, a fecha de hoy el único documento recibido sobre el mismo ha sido la notificación para que acudiera al acto de acuerdo, al que la única parte que asistió fui yo y en el que me opuse a la

existencia de la doble inmatriculación pretendida, por mucho que mi título es el más antiguo.

En este caso, la registradora ha abierto el expediente sin haber motivado debidamente la existencia de una coincidencia entre representaciones gráficas inscritas, sin delimitar gráficamente el anejo a mi finca y sin aportar dato alguno que justifique la concurrencia de los presupuestos legales del procedimiento. Más aún: la finca 24.731 carece de referencia catastral incorporada al Registro, en contra de lo previsto en el artículo 9 LH, a pesar de haber sido inscrita para su titular actual el día 22 de marzo de 2019, esto es, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha omisión no ha merecido la atención de la Registradora hasta más de seis años después de la inscripción.

A esta falta de motivación se suma un dato especialmente revelador: contra lo ordenado en el art. 209.3 LH, la registradora no ha recabado los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, donde puede comprobarse que la referencia catastral que corresponde a la propiedad de Global Pantelaria es el número (...) (F. B. S. fue titular de esa referencia catastral), mientras que la correspondiente a mi garaje es el número (...) (F. B. S. jamás ha sido titular de esta referencia catastral).

Esta omisión resulta aún más grave si se tiene en cuenta que tal extremo fue puesto en conocimiento de la registradora por esta parte mediante correo electrónico enviado el 9 de septiembre de 2024, al que se adjuntaba un recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, correspondiente al ejercicio de 2004, referido al número (...), con referencia catastral 7405614VL1070N000QW y extendido a nombre de F. B. S. Lejos de verificar o tomar en consideración dicha información, la registradora ha preferido omitirla de forma sistemática. No puede afirmarse, por tanto, que la incoación del expediente de doble inmatriculación obedezca a una duda razonable sobre la identidad de las fincas si cualquier dato que pudiera contribuir a despejar esta duda es sistemáticamente ignorado.

A la vista de lo anterior, cabe afirmar que en este caso no concurren los presupuestos para iniciar el procedimiento de doble inmatriculación, ya que:

- No se trata de una finca inscrita dos veces, sino de construcciones diferenciadas – dos garajes distintos– con referencias catastrales distintas y adscritas históricamente a titulares diferentes.

- No se ha tomado en consideración la realidad física ni la distribución constructiva existente desde 1991, que revela la existencia de cuatro garajes distintos, cada uno atribuido a un titular diferente. Como se muestra a lo largo de este recurso, no se da el caso de que en la realidad existan menos garajes que titulares.

- El asiento octavo refleja que la finca matriz quedó con 98,98 m² tras la segregación, manteniéndose el garaje anejo como parte integrante de la misma. De haber sido segregado el garaje, la finca debería conservar su superficie original de 120 m², lo cual no ocurre.

- El histórico del Catastro, al que la registradora no ha acudido pese a estar legalmente obligada (art. 209.1 LH, tercer párrafo), muestra que la referencia catastral del número (...) (mi garaje) ha estado siempre a mi nombre, mientras que F. B. S., titular de la finca 24.731, hoy propiedad de Global Pantelaria, ha sido el titular catastral de la referencia correspondiente al número (...) y no lo ha sido nunca de este número (...)

- Global Pantelaria fue convocada al acto de comparecencia y no compareció, lo que refuerza que no existe una verdadera controversia ni fundamento objetivo para sostener una doble inmatriculación.

- En todo caso, si la registradora considera que existe una superposición o colisión entre fincas, no puede omitir en el asiento 13.º la descripción completa del inmueble ni dejar indeterminada la porción que considera dudosa. Ello vulnera los principios de determinación y seguridad jurídica, permitiendo que un tercero invoque la existencia de una controversia sobre una porción no georreferenciada y promoviendo con ello una indefensión inadmisibles.

En definitiva, la actuación registral aquí cuestionada no solo carece del sustento normativo y fáctico exigible, sino que, en la práctica, favorece un resultado incompatible con el sistema registral: que un tercero sin título registrado consolide el uso de una finca que no le pertenece, efrentando [sic] a las partes severamente afectadas por la actuación registral y que además no mantienen entre ellas controversia alguna, como somos esta recurrente y la mercantil Global Pantelaria, resultando por fin que se preserva de facto la ocupación del número (...) por parte del titular de la parcela 1, quien ni dispone de título inscrito ni se ha visto afectado 'por medida registral alguna.

VI. Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre el contenido de los asientos registrales y la representación gráfica.

Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro deben reflejar de forma completa la descripción de la finca, incluyendo su superficie, linderos y referencia catastral. La omisión de estos extremos, cuando existen datos fehacientes como los que obran en este expediente, infringe dicha norma. Además, el artículo 50 LH exige que las inscripciones se ajusten estrictamente a los títulos presentados, y el artículo 51 LH impone la claridad y precisión de los asientos.

Segundo. Sobre la protección del titular registra) y la legitimación del derecho inscrito.

El artículo 38 LH presume que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en los términos del asiento. Esta legitimación registral impide que un tercero sin título inscrito pueda prevalecer sobre lo ya inscrito, conforme al artículo 32 LH, que consagra el principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito.

Tercero. Sobre la tramitación de los procedimientos del artículo 199 y del artículo 209 LH.

El artículo 199.1 LH exige que las dudas sobre la identidad de la finca estén debidamente fundadas y motivadas, sin que baste la mera oposición de un colindante que no alegue invasión ni aporte datos técnicos objetivos. La apertura de un expediente de doble inmatriculación conforme al artículo 209 LH requiere que el registrador aprecie una coincidencia entre fincas inscritas debidamente delimitada, algo que no se ha producido en este caso. Además, el párrafo tercero del art. 209.1 impone ex presamente al registrador el deber de recabar la información catastral pertinente, lo que tampoco ha sucedido.

Cuarto. Sobre la seguridad jurídica registral y la función del Registro.

El artículo 9.3 de la Constitución Española establece el principio de seguridad jurídica, del que se deriva el deber del Registro de proteger la posición de quien ostenta un derecho inscrito sin que pueda verse menoscabado por oposiciones infundadas o asientos incompletos. La doctrina reiterada de esa Dirección General ha señalado que el juicio de identidad de finca debe ser objetivo y no puede convertirse en un juicio de legalidad sustitutivo de la función jurisdiccional (vid. Resoluciones de 8/10/2005, 2/2/2010, 13/7/2011, 2/12/2013, 3/7/2014, 19/2/2015 y 21/4/2016, entre muchas otras).

Quinto. Sobre el principio de determinación registral.

El artículo 1 de la LH y el artículo 146 del Reglamento Hipotecario exigen que las fincas estén claramente determinadas en su extensión y linderos. La inscripción parcial de la representación gráfica de una finca, omitiendo el anejo reconocido registralmente, contradice frontalmente este principio, máxime cuando se trata de una unidad registral indivisible conforme a título y asiento.

Solicito

1. Que se tenga por interpuesto este recurso gubernativo contra la resolución registral por la que se ha cerrado mi solicitud de representación gráfica en el marco del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.
2. Que se ordene la inscripción de la representación gráfica completa de la finca, incluyendo el garaje anejo, y se tenga por cerrado el expediente del artículo 199.1 LH.
3. Que, en el caso de que ese centro directivo considere que la inscripción de la representación gráfica solicitada pudiera afectar a eventuales derechos de terceros, se ordene, en todo caso, la rectificación del asiento 13.º para incluir la descripción completa del garaje anejo conforme a la referencia catastral n.º 7405613VL1070N0001GW, por resultar en su estado actual incompleto y contrario a Derecho al omitir sus linderos, superficie y referencia catastral diferenciada, en vulneración de lo dispuesto en los artículos 50 a 57 de la Ley Hipotecaria y 146 de su Reglamento, debiendo ajustarse la descripción registral de la finca a dicha normativa.
4. Que, toda vez que el expediente de doble inmatriculación (art. 209 LH) ha sido incoado supuestamente como consecuencia de lo actuado en el expediente de georreferenciación y carece de los presupuestos legales para su tramitación, según ha quedado expuesto, se ordene, si procede, su archivo sin más trámite.

Por todo lo expuesto suplico que se estime este recurso en los términos solicitados.»

IV

Los días 17, 19 y 23 de junio de 2025, con entradas número 5.401, 5.532 y 5.618 del 2025, doña M. C. B. C. presentó tres escritos por los que solicitaba, en primer lugar, acceso íntegro al expediente registral que había motivado la modificación de linderos de la parcela 1, finca registral 23.362; en segundo lugar, que se procediera a la revisión del expediente tramitado de oficio conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y, finalmente, aportaba documentación complementaria para la rectificación de linderos de la parcela 1, que no era de su propiedad, solicitando nuevamente la inscripción de la georreferenciación de su finca registral 23.364 junto con su garaje anejo, conforme a su título de propiedad, y al uso pacífico y continuado, y sin oposición alguna desde el año 1991, documentos que no pueden tomarse en consideración por no haber dispuesto de ellos el registrador al calificar, refiriéndose a la misma cuestión objeto de la interposición del recurso.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 24 de junio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General el mismo día.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 8, 9, 18, 199 y 209 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 22 de abril y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 y 5 de marzo y 13 de octubre de 2021, 22 de marzo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de abril, 3 de mayo, 30 de agosto, 27 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 29 de enero, 21 y 22 de marzo, 23 de mayo, 9 y 10 de julio, 12 de septiembre, 2, 3, 16 y 31 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024 y 30 de enero, 10 y 25 de marzo y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, mediante instancia privada suscrita por la titular registral se solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 23.364 del término de Collado Villalba, que se corresponde con la realidad física de dos parcelas catastrales

con referencias número 7405611VL1070N0001BW, asignada a vivienda, de 103 metros cuadrados, y 7405613VL1070N0001GW, que se corresponde con el garaje anejo, que según la suscribiente tiene su vivienda, ubicado en el otro número de la misma calle, separado físicamente de la vivienda, pero integrada en la parcelación, con una superficie de 20 metros cuadrados, solicitando la rectificación de la superficie que pasa de 116,51 metros cuadrados, según Registro y escritura, a 123 metros cuadrados.

2. La registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cumplimiento de la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2025, y tras su culminación practica inscripción parcial en cuanto a la georreferenciación de la vivienda, pero no en cuanto al garaje, al estimar justificadas las alegaciones formuladas, contrarias a la inscripción de la georreferenciación que resulta del Catastro, como integrante de la finca registral 23.364, de la que afirman que solo tiene un garaje, que es la registral 23.731 del Collado Villalba y que no está clara la titularidad de la parcela catastral del garaje. Tras ello, inicia un expediente para la subsanación de la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que sobresee. Tiene razón la recurrente cuando considera errónea la tramitación de este expediente para subsanar la doble inmatriculación, pues si se atiende al contenido del Registro, a la alegación del colindante notificado, tras la tramitación del expediente del artículo 199 y a la realidad física, representada por la cartografía catastral, puede concluirse que no existe doble inmatriculación. La propia registradora así lo entiende, al interpretar que la realidad física representada por la parcela ubicada en la calle (...), según su referencia catastral, se corresponde con la realidad jurídica de la finca 24.731. No obstante, habiéndose procedido al archivo de dicho expediente, precisamente, por la oposición de la recurrente, nada hay que objetar al respecto.

3. La recurrente entiende que las alegaciones del colindante alegante son insuficientes para impedir la inscripción de la georreferenciación de su finca, puesto que alega que el garaje anejo a la vivienda ubicada en la parcela 3 es la finca registral 24.731, la cual no pertenece a quien formula la alegación, sin que el titular registral de la citada finca se haya opuesto a la inscripción de la georreferenciación del garaje. También niega la recurrente la existencia de una doble inmatriculación, puesto que las fincas implicadas existen en la realidad física, pero el garaje anejo a su finca está inscrito, mientras que el garaje anejo a la finca 1 se amplió con la construcción de un almacén dentro de la citada parcela, que no está inscrito en el Registro de la Propiedad, ni existe en el Catastro, pues se integra en una sola parcela catastral junto con el garaje, merced a una alteración catastral anterior.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General, frente a la pretensión de la recurrente que la considera errónea, estima acertada la decisión de la registradora de emitir certificación de despacho parcial de la georreferenciación catastral de la finca 23.364 de Collado Villalba. Esta posibilidad permite inscribir solo una parte de un acto que contiene varios elementos, ya sea porque el contrato o el derecho real abarca varios inmuebles y uno de ellos no puede inscribirse, o cuando existe una solicitud explícita del interesado para excluir un pacto rechazado por el registrador, siempre que no afecte al núcleo del derecho que se pretende inscribir. En el presente caso, como veremos, estamos ante la inscripción de la georreferenciación de dos fincas distintas y no de una sola que comprende dos parcelas catastrales. Por ello, no pudiendo practicarse la inscripción de la georreferenciación de la finca destinada a garaje, pues se corresponde con una finca distinta de la que pretende la recurrente, puede inscribirse la de la finca 23.364, pues ello no altera la esencia de lo solicitado por la recurrente. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de octubre de 2019, cuando la solicitud de inscripción de una rectificación descriptiva de exceso de cabida sobre dos fincas, no pueda practicarse porque el registrador aprecia un defecto que solo afecta a una de ellas, como en el presente caso, no hace falta solicitud expresa de inscripción parcial para que el registrador despache el documento respecto de la finca sin defectos que impidan la inscripción.

5. Entrando en el fondo del asunto, conforme a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones, como las de 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, procede determinar si la calificación registral negativa recurrida es o no

ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, el registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones, como la de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. Y ello, porque uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

8. Pero, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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». El colindante que formula alegación

puede ser catastral o registral. La alegación de este último resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no es óbice, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre de 2024, para que el registrador haya de analizar su contenido en cuanto a su verosimilitud objetiva. El registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional, sin que pueda limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión de nuestro ordenamiento jurídico, que proclama el artículo 24 de nuestra Constitución.

9. Y, como declaró la Resolución de 9 de julio de 2024, es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024, aunque no exista obligación legal para ello, por lo que la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, según la Resolución de 12 de septiembre de 2024. Ello obliga al registrador a ser especialmente diligente en la justificación objetiva y jurídica de su juicio de identidad. La Resolución de 21 de abril de 2023, declaró que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante, pero sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado por éste, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa. El registrador, para basar su juicio, ha de tomar en consideración la alegación, pero debe fundamentarlo objetiva y jurídicamente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en resoluciones como la de 24 de marzo de 2025 (vid., por todas), porque las alegaciones del colindante deben generar en el registrador dudas en la identidad, de modo que la concordancia entre la realidad jurídica registral y la física extrarregistral no sea indubitada, por la posible invasión de finca colindante, como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024.

10. Para aplicar dicha doctrina al presente caso, donde se discute si existen 4 garajes, como afirma la recurrente, o 3 garajes, como resulta de la realidad registral, de la física extrarregistral, donde hay una referencia catastral para cada uno de ellos, hemos de partir del análisis, en primer lugar del contenido del Registro; en segundo lugar de la alegación efectuada y de la nota de calificación y en tercer lugar, del escrito de interposición del recurso, sin que puedan tomarse en consideración los documentos aportados después por la recurrente, pues el registrador no dispuso de los mismos en el momento de la calificación registral.

11. En cuanto al contenido del Registro, debemos analizar la descripción de la finca registral 23.364 de Collado Villalba. Esta se describe en la inscripción 1.^a como: «Urbana: Parcela número 3 de la manzana (...), en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de ciento dieciocho metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: frente, por donde tiene su entrada, calle (...), derecha con parcela cuatro, izquierda parcela dos: y fondo, parcela diez. Sobre esta parcela se está construyendo una vivienda unifamiliar tipo C, que se desarrolla en dos plantas: baja y alta. Las superficies construidas son: Planta Baja, con cincuenta y dos metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, distribuidos en porche, escalera de intercomunicación, hall, cocina, aseo, salón comedor. Y planta alta con cincuenta y tres metros y ochenta y un decímetros cuadrados, distribuidos en tres dormitorios, baño y escalera de intercomunicación. Tiene como anejo un garage [sic] con una superficie construida de diecisiete metros cincuenta y tres decímetros cuadrados, situado en la parte anterior del patio. Lo no edificado se destina a patio. Los linderos son los mismos de la parcela en que se ubica». En la inscripción 3.^a se rectifica esta descripción, ampliándose la obra nueva y segregándose de la finca matriz 23.364 la parcela 3 bis destinada a garaje, de 19,50 metros cuadrados, donde se construye un garaje de 17,53 metros cuadrados,

que se configura como anejo dependiente de la vivienda declarada en la parcela 3 de la urbanización, que se ubica en la calle (...) La causa de la segregación es el error cometido en la escritura inicial de describir los garajes anejos a las parcelas 2 y 3 dentro del espacio físico de las mismas, cuando realmente estaban físicamente separados. Dicha segregación es consentida por la Caja de Ahorros de Madrid, titular de la hipoteca que consta en la inscripción 2.^a de la finca registral 23.364 de Collado Villalba, pero dicha carga no se arrastra a la finca segregada, aunque la misma se configura como anejo inseparable de la vivienda. Dicha finca, por la inscripción 4.^a se adquiere por don F. B. S. y doña J. P. O., por mitades indivisas y con carácter privativo, por estar casados en régimen de separación de bienes. Se adquiere por escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 1992 ante el notario de Madrid, don Rafael Martín-Forero Lorente, como sustituto de su compañero de residencia, don Tomás Aguilera de la Cierva.

La finca registral 24.731, que es la que se segrega de la matriz y se configura como garaje anejo a la vivienda situada en la parcela 3, se adquiere por los mismos compradores en la misma escritura por la que adquieren la finca 23.364, dada su condición de anejo inseparable. Registralmente no existe otro garaje anejo que se haya vinculado a la finca 23.364. Como tampoco existe otra segregación de la finca 23.362, de la que solo se segrega la parcela 2 bis, para formar la registral 24.730. Por tanto, registralmente solo hay tres garajes, lo que también coincide con la realidad física, pues solo hay tres parcelas catastrales, cada uno con su propia referencia catastral, estando los tres garajes configurados como anejo de las respectivas viviendas, ubicadas en las parcelas 1, 2 y 3 de la parcelación de la finca matriz inicial.

Sin embargo, lo que ocurre es que, a partir de determinado momento, las fincas registrales 23.364 y 24.731, cuyo historial jurídico debió permanecer vinculado, siguen historiales registrales diferentes. Sobre la finca registral 23.364, se constituye una nueva hipoteca en la inscripción 5.^a, en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, misma titular de la hipoteca de la inscripción 2.^a, el día 4 de mayo de 1993. Ninguna de las dos hipotecas grava la finca 24.731. Tiene una anotación de embargo letra A, a favor de «Banco Central Hispano Americano S.A.», causada en el juicio número 402/1993, que se anota el día 17 de enero de 1996. Una anotación de embargo letra B, en favor de la sociedad promotora «Adosalba, S.L.», derivada del juicio número 245/1994, que se anotó el día 17 de julio de 1997. Tiene una anotación preventiva de embargo letra C, en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, derivada del procedimiento número 546/1995, de fecha 11 de noviembre de 1996. Una anotación preventiva de embargo letra D en favor de «Banco Bilbao Vizcaya, S. A.», derivada del procedimiento número 746/1994, de fecha 27 de enero de 1997. Por la inscripción 6.^a, en ejecución del procedimiento judicial sumario número 680/1995, que ejecuta la hipoteca de la inscripción 5.^a, se adjudica la finca registral 23.364 a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid. En esta inscripción es donde, por primera vez, se dice que la referencia catastral que se corresponde con la realidad física de la finca es número 7405611VL1070N0001BW. Por la inscripción 7.^a, se cancelan todos los embargos posteriores y la hipoteca de la inscripción 2.^a por confusión de derechos. Por la inscripción 8.^a, la recurrente adquiere la finca registral, tal como se la describe en la inscripción tercera, donde consta que tiene un garaje anejo que es la parcela 3 bis, que registralmente es la finca 24.731.

Pero, a pesar de su condición de anejo, la finca registral 24.731, cuya titularidad registral coincidía con la de la finca 23.364 en 1993, su historial registral no es coincidente, puesto que la finca está gravada con la anotación preventiva de embargo letra A en favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, derivada del procedimiento número 546/1995, de fecha 13 de octubre de 2003, cuando en la finca 23.364 este juicio provoca la anotación preventiva de embargo letra C. También consta una anotación preventiva de embargo letra B en favor de «Banco Central Hispanoamericano, S.A.», derivada del procedimiento número 402/1993, de fecha 11 de diciembre de 2003. Este último provoca la inscripción 3.^a de la finca en favor de «Banco Central Hispano Americano, S.A.» el día 11 de abril de 2007, cancelándose la anotación

preventiva de embargo letra B en la misma fecha y la A, el día 22 de junio de 2007, por resolución judicial en el procedimiento número 546/1995. Posteriormente, por la inscripción 5.^a, de 1 de julio de 2019, dicha finca se aporta al capital social de la sociedad «Global Pantelaria, S.A.». Por tanto, la finca registral 24.731, siendo anejo de la finca 23.364, consta inscrita a nombre de persona distinta, por la ejecución de un embargo contra el titular registral de las dos fincas en 1993, don F. B. S. y doña J. P. O. Dicha finca nunca ha figurado inscrita a nombre de la recurrente, aunque cuando compra la finca registral 23.364 el 15 de enero de 1999, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, la finca se describía tal y como estaba descrita en la inscripción 3.^a, con su garaje anejo 3 bis, que es la finca registral 24.731. Dicha finca que se adjudica a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, quien vende a la titular registral recurrente, por ejecución en el procedimiento número 546/1995, en el cual se alza el embargo sobre la finca registral 23.731, lo cual es un error, puesto que deberían haberse adjudicado a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid las dos fincas, la finca registral principal 23.364 y el garaje anejo 3 bis, que es a finca registral 24.731. puesto que las dos fueron objeto de venta y adquiridas por el titular registral.

Pero, la adjudicación separada de la finca registral 24.731 en favor de otro titular registral provoca una inexactitud del contenido del Registro. No estamos pues ante un supuesto de discordancia con la realidad física, que pueda resolverse por la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que estamos ante un supuesto de rectificación del contenido del Registro por inexactitud del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, provocado por el error en el título que tuvo acceso al Registro indebidamente, que por aplicación del artículo 217 de la citada ley requiere «acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», y nuevo título en el que el Juzgado reconozca el error de adjudicar separadamente el garaje de la vivienda de la que es anejo, conforme al artículo 219 de la Ley Hipotecaria y el consentimiento del actual titular registral.

12. En sus alegaciones, el colindante declara que sobre la finca registral 23.364 solo tiene conocimiento de que se haya practicado una segregación y, registralmente, así es. El propio colindante es consciente de que la adjudicación del garaje, separada de la titularidad de la finca principal, puede deberse a un error, pero que no existen dos garajes (el anejo de la vivienda y el que se segregó de la finca 23.364), sino que solo existe uno, que es el de la parcela 3 bis, finca registral 23.731. Posiblemente, esa sea la finca que se corresponde con la parcela con referencia catastral número 7405613VL1070N0001GW, que se localiza en la calle (...) Por tanto, la realidad física confirma que existen tres garajes y no cuatro, sobre uno de los cuales se ha efectuado una ampliación destinada a almacén, que no se ha inscrito registralmente, ni se ha dado de alta en el Catastro, como manifiesta el alegante. La existencia de cuatro puertas en la realidad, entiende la alegante que no puede traer como consecuencia la afirmación de que existen 4 garajes, pues la cuarta puerta, de mayor amplitud, fue instalada por la colindante alegante, al ampliar su garaje anejo con un almacén e incluir todo en la misma referencia catastral, sin que ello afecte a la existencia de los tres garajes, cada uno anejo a una vivienda. La registradora se basa en la alegación para fundar su juicio de identidad, al declarar en la nota de calificación que se constituyeron los siguientes garajes: «1. El garaje anejo a la parcela tres; 2. El garaje segregado de la parcela tres –finca 24.731 parcela tres-bis–; 3. El garaje segregado de la parcela uno – anejo a la parcela dos, finca 24.370– y 4. El garaje anejo a la parcela uno». Existiendo tres garajes en la realidad física, la registradora emite calificación negativa, al no estimar la pretensión de la recurrente, que solicita la inscripción de un cuarto garaje, el ubicado en el número (...) de la calle (...) como el que se corresponde con el anejo a su finca, por entender que puede existir un conflicto en la titularidad de la misma. El error de la nota de calificación deriva del hecho de entender que hay una posible doble inmatriculación. No puede haberla, si la registradora parte de que en la realidad física solo hay tres garajes, que coinciden con la realidad registral. Solo la recurrente alude a la existencia de 4 garajes. Además, teniendo el garaje anejo 3 bis, abierto folio registral, como finca

independiente, la registral 24.731, su referencia catastral número 7405613VL1070N0001GW solo puede inscribirse como georreferenciación de la citada finca y no integrada en la finca registral 23.364. Por todo ello, la pretensión de la recurrente no puede ser estimada, debiendo confirmarse la nota de calificación recurrida.

Toda la argumentación del colindante alegante y de la recurrente referente a los cambios en la configuración de la parcela catastral que se corresponde con la finca localizada en la parcela 1 y la segregación de la parcela 2 bis, finca registral 24.730, que se segrega de la 23.362 nada tienen que ver con el núcleo central que se debate en el presente caso, más allá de la demostración de que solo existen 3 garajes y no cuatro, como pretende la recurrente, lo que excluye el supuesto de existencia de doble inmatriculación.

13. De todo lo dicho hasta ahora, debe concluirse que no estamos ante un supuesto de discordancia con la realidad física, ámbito de aplicación propio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni ante un supuesto de doble inmatriculación, a subsanar mediante la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino ante un supuesto de inexactitud registral, derivada del erróneo entendimiento del concepto de anejo.

La naturaleza jurídica del anejo es una cuestión que ya ha sido tratada por esta Dirección General que, en la Resolución de 3 de marzo de 2021, referida a un supuesto de propiedad horizontal. La citada Resolución declaró que el anejo es un elemento accesorio de un elemento privativo, formando parte integrante de éste, al cual está unido jurídicamente, caracterizándose por estar situado físicamente fuera del mismo. Por tanto, se produce la vinculación jurídica de dos elementos físicamente separados.

En el presente caso, no hay división horizontal, pero existe una vinculación «ob rem», que justifica la aplicación de sus efectos propios, pues su justificación se basa en la utilidad jurídica, que justifica la conexión y una determinada relación de destino, dependencia, accesoriedad o servicio, que consta registralmente como tal, con precisa determinación de todas y cada una de las fincas registrales afectadas, como entendió la Resolución de 30 de agosto de 2023. Ello ocurre en el presente caso, pues ya en la inscripción primera de la finca 24.731, se dice que es anejo de la vivienda ubicada en la parcela 3, es decir, la registral 23.364.

14. La Resoluciones de esta Dirección General de 3 de mayo y 30 de agosto de 2023 y 2 de octubre de 2024, determinan cuales son los requisitos que debe cumplir una vinculación «ob rem». Así el fundamento de Derecho tercero de la primera de las Resoluciones citada declaró:

«son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación “ob rem” los siguientes:

a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. Como puso de relieve la Resolución de 28 de octubre de 2013, el régimen de la propiedad vigente en España, desde la promulgación del Código Civil, se caracteriza por establecer el principio de propiedad libre y plena, sin perjuicio de su función social, como base de un régimen de libre disposición de bienes y circulación de riqueza. Sin embargo, de ese principio de libre disposición de la propiedad se exceptúan, entre otros, los supuestos de la llamada titularidad “ob rem”. Por ello, en la medida en que esta vinculación restringe el principio de libre disposición, es necesario que concurra una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, según antes se ha indicado. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982 aclaró, respecto de esa conexión entre las fincas, que “la relación física entre los inmuebles o correlación de destino, por su necesidad, utilidad o comodidad inclusive, justifica la conexión de titularidades entre ellos, y aunque las fincas no estén consideradas en un mismo plano, ya que por su importancia y respectivo destino una esté al servicio de la otra, lo mismo sucederá con la titularidad de los derechos sobre una y otra”.

b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. La finca es el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). No sería admisible inscribir la vinculación “ob rem” sobre finca inscrita cuando la otra finca vinculada no lo está, ya que la referencia a vinculación “ob rem”, se convertiría en una mera mención. La proscripción registral de las menciones está claramente asentada en la Ley, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro. Así, el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que “la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial” (vid. Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013).

c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho. El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral (en este sentido, Resolución de 7 de enero de 1994).»

15. En el presente caso, la regla de vinculación de los historiales jurídicos de las fincas vinculadas «ob rem» se rompe por la inscripción de la adjudicación de la finca 24.731, independientemente de la finca 23.364. La inscripción de dicha adjudicación no debió producirse, dado el carácter de anejo del garaje. No caben negocios jurídicos exclusivos sobre el anejo con independencia del elemento privativo al que pertenecen, ni tampoco sobre éste sin aquél, pues como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de mayo de 2023, si una finca está vinculada «ob rem» a otra, la venta de ésta lleva necesariamente aparejada la de aquélla, sin que la omisión de toda referencia a la finca vinculada no puede entenderse como que excluye la transmisión de ésta.

16. En este sentido, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de octubre de 2024, en un supuesto de hecho similar a este, si una vivienda y una plaza de garaje están vinculados «ob rem», pero, a pesar de ello, están inscritas a favor de personas distintas, no es inscribible la venta, de las dos, efectuada por el titular de la vivienda, por impedirlo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo. Si como parece ha habido un error registral, deberá rectificarse con el consentimiento de todos los interesados, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, como hemos dicho anteriormente.

17. Pero, como medio adicional a este, hemos de recordar la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 29 de enero de 2024, por la cual la configuración jurídica de una finca registral con el carácter de «ob rem» de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales. La titularidad de la finca «ob rem» corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. De ello, se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad «ob rem» de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye su transmisión. Por ello, es posible rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero, en tanto no se aporte dicha

documentación deberá mantenerse los principios de legitimación y tracto sucesivo. En el presente caso, no se aporta el título de adquisición de la finca registral 23.364 por parte de la recurrente, aunque de su escrito se deduce que la compraventa incluyó el garaje, por lo que cuando se adquirió el garaje en el año 1999, ningún embargo existía sobre la finca registral 24.731, pero se omitió la constancia de la venta en el folio registral de la misma, haciéndose constar solo en el historial registral de la 23.364, a pesar de la condición de anejo inseparable que tiene el garaje de la finca registral 24.731, hecho que habría que acreditar para subsanar la inexactitud, conforme a la doctrina de las anteriores Resoluciones citadas.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, por estar debidamente fundamentado el juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, por no ser el supuesto de hecho, ámbito de aplicación propio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, toda vez que no hay una discordancia con la realidad física, sino una inexactitud que afecta al contenido del Registro, que debe resolverse por el procedimiento de los artículos 40 y 217 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la rectificación de un error de concepto, como se ha indicado anteriormente, sin perjuicio de la posibilidad al medio adicional previsto por las Resoluciones de esta Dirección General citadas, si se acredita fehacientemente la inclusión del garaje en el título de compraventa.

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, 8 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.