

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20514** *Resolución de 16 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un titular catastral, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa y reducción de cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. C. T., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Schad Familia, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de un titular catastral, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa y reducción de cabida de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 4 de septiembre de 2020 por el Notario de Arrecife, don Enrique Javier Pérez Polo, con el número 1468 de protocolo, las sociedades «H.H. Gems Co. Limited» y «Schad Familia, SL» rectificaban la descripción de una tierra en el término municipal de Tías, finca registral número 8.956 del Registro de la Propiedad de Tías, acreditando su menor cabida con respecto a la que figuraba inscrita y solicitando la inscripción de su base gráfica alternativa, acreditada mediante informe técnico del que resultaban las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

##### II

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

«Datos del Documento.

Asiento 1624 Diario 60 (NE 1070/2022)

Fecha del documento: 04/09/2020

Autorizante: Enrique Javier Pérez Polo

Protocolo: 1468/2020

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en virtud del cual por las sociedades H.H. Gems Co. Limited y Schad Familia, SL se rectifica la descripción de una tierra en Hoya de los Matos, en término municipal de Tías, finca registral 8.956, acreditando su menor cabida con respecto a la que figura inscrita y solicitando la inscripción de su base gráfica alternativa, acreditada mediante informe técnico del que resultan las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

### Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 y la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

La inscripción de los excesos y disminuciones de cabida supone la rectificación de un erróneo dato registral relativo a la descripción de una finca ya inmatriculada. Así, conforme al artículo 198.3 de la Ley Hipotecaria, “La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 3.º La rectificación de su descripción.” Para dicha rectificación se prevén una serie de procedimientos, en especial, tratándose de rectificaciones de cabida superiores al 10 por ciento de la que figura inscrita, o con incorporación de base gráfica, los previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado el primero exclusivamente ante el registrador, y el segundo iniciado ante notario. El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria exige la acreditación de la cabida de la finca mediante la incorporación de la base gráfica catastral acreditada mediante certificación descriptiva y gráfica, o mediante la aportación de la base alternativa en caso de que haya que proceder a la tramitación del oportuno procedimiento de rectificación del Catastro conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, con notificación a los colindantes y remisión al Catastro de la representación gráfica alternativa aportada.

En estos supuestos en los que la descripción literaria de la finca no coincide con la catastral, y esta tampoco con la realidad física, se requiere la manifestación expresa por parte del interesado de que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca con el fin de que el registrador proceda a notificar a los titulares colindantes –registrales y catastrales– afectados, para que puedan comparecer y alegar lo que a su derecho convenga. A la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su criterio, y, todo ello y en su caso, antes de incorporar la base gráfica alternativa al folio real y comunicarlo al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley del Catastro.

En el presente caso, en trámites del expediente, compareció don G. H. C. U., a quien se le ha notificado en su condición de colindante catastral (en realidad de titular de parcela catastral absorbida por la base gráfica propuesta) la tramitación de expediente sobre incorporación de base gráfica alternativa al folio de la finca registral 956 de Tías, manifestando su oposición a la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca referida, por invadir la de su propiedad, parcela 99 del polígono 22, que hace constar donó a su hijo Don K. C. M. en escritura autorizada el 15 de marzo de 2021 por el Notario de Arrecife Don Celestino Mendizábal Gabriel con el número 616 de Protocolo.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que, conforme al criterio de la RDGRN de 19 de julio de 2016 (reiterado), 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, evitando además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas, lo que obliga a concluir en la resolución negativa del expediente para la incorporación de la base gráfica de la finca referida, teniendo en cuenta en este caso además la ocupación de la parcela catastral del oponente. “No obstante todo lo expuesto, como señala el artículo 199, para lograr la inscripción de la rectificación descriptiva ahora denegada el interesado tiene oportunidad de instar el deslinde conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, o de lograr el consentimiento los colindantes registrales afectados a la rectificación, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador.”

Visto lo expuesto

Acuerdo

Suspender la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca referida y de la menor cabida acreditada.

Tías, a diecisiete de agosto del año dos mil veintidós.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día diecisiete de agosto del dos mil veintidós».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. T., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Schad Familia, SL», interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero.

El titular registral de la finca 8.956 del Registro de Tías, Schad Familia, SL, mi mandante, con asiente vigente y sin contradicción, pretende acomodar una diferencia de cabida a la realidad registral, con validación gráfica alternativa, de la finca de su propiedad. Acude por ello al procedimiento reglamentario, art. 199 LH.

No se trata de un aumento de cabida sino de una disminución de la misma.

Solicita la inscripción de la base gráfica alternativa aportando y acreditando el oportuno Informe Técnico con coordenadas geo-referenciadas.

El Sr. Registrador, que es quien inscribió la finca a favor de mi mandante, deniega dicha inscripción, arguyendo que una tercera persona, de nombre G. H. C., se ha opuesto manifestando que la finca propiedad de mi mandante invade la suya, que el opositor identifica como parcela 99 del polígono 22 de Tías.

La decisión que ahora se recurre ha sido tomada por el Sr. Registrador de Tías, a pesar de lo siguiente:

- a) De que el opositor no es titular registral de parte alguna de la finca de mi mandante (estaríamos en ese caso ante un posible caso de doble inmatriculación).
- b) De que ni siquiera es titular registral de finca colindante alguna –sólo aparece como propietario de la misma en el Catastro, no en el Registro.
- c) De que el opositor ha manifestado haber transmitido la finca a un tercero (su hijo, K. C. M.) –con lo cual su legitimación activa como opositor decaería, correspondiendo, en todo caso, a su hijo.
- d) De que el opositor carece de base gráfica alternativa inscrita a su nombre.

Pero no sólo se dan las circunstancias que se han expuesto anteriormente, se da además el hecho de que la escritura que el opositor esgrime ha sido calificada negativamente por el propio Sr. Registrador como título no inscribible (entre otros defectos por el defecto insubsanable de figurar inscrita a nombre de mi mandante) (...)

En resumen, lo que este recurso plantea es bastante simple; ¿es válida la mera inscripción catastral, (recordemos que el catastro es un mero registro de orden fiscal que no constituye ni acredita derecho alguno) a favor de tercera persona, sin validación gráfica inscrita, esgrimida frente al titular registral (con asiente vigente y sin contradicción), para que el Registro pueda denegar la inscripción de un procedimiento instado por el titular registral, para acomodar la realidad física de su propiedad al catastro (199 LH)?

¿Es válida tal oposición cuando el opositor ni tan siquiera detenta la cualidad de colindante registral, carece de base gráfica incorporada el Registro y ha llegado a

manifestar no ser propietario de la finca (al haberla donado a su hijo, que sería quien, en última instancia, podría haber intentado detentar cierta legitimación activa)?

La respuesta, respetuosamente, entendemos que ha de ser no.

Y ha de ser no porque el art. 199 de la LH prescribe literalmente:

“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.”

En síntesis, el precepto legal distingue 4 supuestos que permiten denegar la inscripción:

1. Cuando coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita. No es el caso.
2. Cuando exista coincidencia en todo o en parte con el dominio público esté inscrito o no previamente. Tampoco concurre esta circunstancia.
3. En los demás casos, si bien con la especialidad añadida de que su prudente criterio esté motivado.
4. O, por entender del registrador que, hay “una posible invasión de las fincas colindantes inmatriculadas” que, tampoco se menciona como causa de denegación.

No nos encontramos ante ninguno de esos supuestos. Es más, el Registrador, que recoge en su nota de calificación el hecho de que el opositor ha manifestado la existencia de una escritura de donación sobre parte de la finca propiedad de mi mandante (y debidamente inscrita a su favor) ha omitido mencionar –cual respetuosamente entendemos que debiera de haber hecho– que dicha escritura de donación fue calificada negativamente por su persona– por el defecto insubsanable (entre otros) de figurar inscrita a nombre de terceros.

Como señala la Resolución de 31 de julio de 2020, “según el artículo 199 de la LH, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

El criterio por parte del Registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición.

En este sentido se ha expresado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución núm. 12740/2021 de 14 julio (...)

“Procede reiterar, una vez más, la doctrina de esta Dirección General [cfr. Resolución 7 de junio de 2021 (...)] relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria [cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria(...)].

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio (...), se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 'la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Segundo.

En el caso que nos ocupa, no es que el Sr. Registrador tenga duda alguna de la identidad de la finca, sino que, muy al contrario, como acreditaremos más adelante, ha expedido, en fecha reciente, sendas certificaciones que acreditan que la tiene perfectamente identificada, con perfecta correlación con parcela catastral y polígono.

Por tanto, las dudas del Sr. Registrador debieran, por mandato legal, limitarse al hecho de que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita, que no es el caso, o con el dominio público, que tampoco es el caso, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, que no es el caso, o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras), que, evidentemente, tampoco es el caso.

Tercero. Soporte documental. Documentos ya obrantes en el registro de la propiedad.

Uno. Respecto de la Finca Registral 9.235. (que, junto con la 8.956 conforma la totalidad de la parcela 99 del polígono 22 de Tías), tal y como a continuación acreditamos que certifica el propio Registrador.

Mi mandante, la mercantil Schad Familia, SL es la legítima propietaria de la finca que a continuación se describe, en descripción literal que extraigo de la Certificación Registral que se acompaña.

“Suerte de Tierra donde dicen (...), término municipal de Tías, forma parte de la parcela 99 del polígono 22. Tiene una superficie de 1.229 m<sup>2</sup>.

Linda Norte, resto de la parcela 99 del polígono 22 (finca registral 8.956), Sur, límite interior del dominio público marítimo terrestre, Este, parcela 101 del polígono 22 y, Oeste, resto de la parcela 99 del polígono 22 (finca registral 8.956).

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Tías, al Tomo 890, libro 199, Folio 56. Es la finca 9.235.”

Así lo acredito con el documento que consiste en la máxima expresión de propiedad que existe en nuestro ordenamiento hipotecario, cual es la certificación registral, expedida por D. Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, Provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas (...) y que en su apartado segundo, “dominio”, expresa que la finca, con la exacta descripción que he transcrito, se encuentra inscrita a favor de Schad Familia, SL, con CIF (...), por título de compraventa a H.H. Gems Co. Limited, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Arrecife D. Javier Perez Polo, el 11 de Marzo del 2020, n.º 515 de su protocolo.

La certificación añade que la inscripción última de dominio vigente y sin contradicción alguna, es a favor de mi mandante.

¿Qué podemos desprender de esta certificación que viene expedida por el propio Registrador que califica negativamente la inscripción?

Uno: Que consta ya, sin necesidad de proceder a una ulterior acreditación, no sólo la condición de propietario de mi mandante de esta finca, sino que la finca forma parte de la parcela 99 del polígono 22 de Tías.

Dos: Que si esta finca forma parte de la parcela 99 del polígono 22, esta parcela 99, en su totalidad, no podría ser propiedad de otra persona, (el opositor que dice habérsela donado a un tercero) Sería, como máximo, propiedad de mi mandante y de otra persona.

Tres: Que tal y como la certificación reza, el resto de la parcela 99, polígono 22, lo conforma la finca registral 8.956 de Tías, con la que linda por el Oeste.

Cuatro: Que resulta pues evidente y consecuente con todo lo anterior. que la parcela 99, polígono 22 de Tías es propiedad de quien sea propietario de la finca 9.235 de Tías (mi mandante) Y de quien lo sea de la finca 8.956 de Tías. al venir conformada por ambas. Así lo certifica el Sr. Registrador.

Dos. Respecto de la titularidad de la finca registral 8.956 de Tías, que forma la otra parte de la parcela 99 del polígono 22.

Mi mandante es también el legítimo propietario de la finca registral 8.956 del registro de la Propiedad de Tías.

Así lo acredito también con la certificación registral, expedida por D. Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, Provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas (...) y que en su apartado segundo, "dominio", expresa que la finca se encuentra inscrita a favor de Schad Familia, SL, con CIF (...), por título de compraventa a H.H. Gems Co. Limited, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Arrecife D. Javier Pérez Polo, el 11.3.2020, n.º 515 de su protocolo.

Al igual que en la certificación anterior, el Sr registrador certifica que la inscripción a favor de mi mandante se encuentra vigente y sin contradicción alguna.

Recordemos que en nuestro ordenamiento jurídico las certificaciones registrales son, al amparo del art. 317 LEC, documentos públicos,

Cuarto.

Siendo mi mandante propietario tanto de la finca registral 9.235 (que forma una parte de la parcela 99 del polígono 22 de Tías) como de la finca registral 8.956 (que forma la otra parte), es de todo punto evidente que mi mandante es el legítimo propietario de la totalidad de la parcela 99 del polígono 22 de Tías. Así lo certifica el Sr. Registrador y así, obviamente, le consta.

Quinto.

Como titular inscrito de su derecho de propiedad, por título de compraventa, de un titular previo cuyo derecho de propiedad estaba igualmente inscrito goza de la protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria le confiere.

El título de mi mandante, inscrito en el Registro de la Propiedad, goza pues de presunción de veracidad de cara a terceros. Esta presunción de veracidad registral viene recogida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según el cual se presume que los derechos reales publicados en el Registro existen conforme a su inscripción y pertenecen a su titular registral:

"A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo".

Esto significa que el derecho registrado existe y pertenece a quien en el Registro aparece como su titular, esto es, a mi mandante. Es lo que se conoce como la “protección iuris tantum” del propietario registral.

Existe también una presunción de exactitud del Registro, lo que supone que el derecho de mi mandante existe en la extensión y con los límites reflejados en la inscripción. Esto es, que si el Registro Certifica que la parcela 99 del polígono 22 de Tías la conforman, en toda su extensión, las fincas registrales 8.956 y 9.235, ambas propiedad de mi mandante, a ello ha de estarse.

No está de más señalar, respecto de la finca 9.235 de Tías, que recordemos es parte de la parcela 99 polígono 22, que si bien la Certificación manifiesta recoger la inscripción de las coordenadas geo-referenciadas a favor de mi mandante, aun cuando sea en forma de “pre-coordinación pendiente de procesamiento” (sic), lo cierto es que la Nota de Calificación respecto de la citada finca, que acompaña a la escritura original que se presenta junto con este escrito, dice claramente que en el asiento de la finca, inscripción 5.ª, consta inscrita a favor de mi mandante la base gráfica. (no dice pre-coordinada ni “pendiente” de procesamiento).

Sexto.

El presente recurso plantea, además de la cuestión inicialmente descrita (la improsperabilidad de una oposición efectuada por un no propietario registral, no colindante, no propietario, sin base gráfica inscrita, y carente de legitimación) sino, además, una cuestión adicional, cual es:

¿Hasta qué punto puede el Sr. Registrador que califica negativamente ir en contra de sus propios actos cuando no sólo ha inscrito a favor de mi mandante las fincas –y denegado inscripción a favor de tercera persona– sino que después ha expedido sendas Certificaciones Registrales que acreditan, en favor de mi mandante, la propiedad de las dos fincas, y el hecho de que mi mandante es el propietario de la totalidad de la parcela 99, polígono 22 de Tías?

¿Es esto un “prudente y razonado criterio “del Sr. Registrador que pueda servir de base a la negativa a la inscripción o es un criterio que contradice su propia actuación previa y la validez de determinados documentos cuyo valor –una vez expedidos (las Certificaciones) exceden ya el propio ámbito registral para estar bajo la salvaguarda de los Tribunales?

Con el máximo respeto hacia la labor del Sr. Registrador, entendemos que su actuación en este caso no ha sido acertada y solicitamos por ello de esa Dirección la estimación del presente recurso ordenando, en definitiva, la inscripción que se ha suspendido.

En virtud de cuanto queda expuesto,

A esa Dirección solicita, que teniendo por presentado este Recurso frente a la Calificación expresada se sirva admitirlo junto con los documentos que lo acompañan y, en su día, cumplidos los trámites oportunos, dictar Resolución revocando la Calificación del Sr. Registrador de Tías ordenando la inscripción denegada».

#### IV

Mediante escrito, el registrador de la Propiedad emitió informe, ratificándose en su calificación, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado en cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan recibido alegaciones por su parte.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40, 42, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero, 5 de abril y 20 de junio de 2022, y las en ellas citadas.

1. Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca y su reducción de cabida, el registrador suspende la inscripción porque en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formuló oposición por el titular de la parcela catastral 99 del polígono 22, absorbida por la base gráfica propuesta, la cual parcela el opositor hace constar que donó a su hijo en determinada escritura.

La entidad titular registral y promotora del expediente recurre alegando, en esencia, que el opositor no es titular registral de finca alguna, sino sólo titular catastral de una parcela que manifiesta haber transmitido a un tercero, por lo que carece de legitimación propia para formular oposición. Y que la mera titularidad catastral no puede ser motivo suficiente para impedir que el titular registral de una finca inscriba su correspondiente georreferenciación. Y que no concurre ninguno de los supuestos que legalmente podrían motivar una calificación registral negativa, ya que la georreferenciación pretendida no coincide en todo o parte con otra previamente inscrita, ni invade dominio público, ni fincas registrales colindantes, ni encubre negocios traslativo u operaciones de modificación de finca que pudiera hacer dudar de la identidad de la misma. Alega, además, que la escritura que el opositor esgrime fue calificada negativamente por el propio registrador por el defecto insubsanable de, precisamente, figurar dicha finca inscrita a nombre del recurrente.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine



necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «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».

b) En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y

de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado la oposición del titular catastral de una parcela que resulta incluida en la georreferenciación que pretende el promotor.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión (...) del inmueble catastral (...) Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “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”».

5. En el presente caso, el opositor, como mero titular catastral de un inmueble afectado, no sólo no resulta ser titular registral de finca alguna, sino que la supuesta presunción de certeza de la titularidad catastral a su nombre resultante del artículo 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la cual titularidad como se ha dicho, no podría ser oponible a terceros por no constar inscrita en el Registro de la Propiedad, aparece desvirtuada porque el propio opositor manifiesta que transmitió dicha parcela a un tercero.

E incluso si dicho tercero adquirente extrarregistral de dicho inmueble catastral hubiera sido quien formulara oposición el propio artículo 3.3 citado prevé que los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecerán sobre la presunción de certeza de los datos catastrales.

Y en el presente caso, como alega el recurrente, y confirma el registrador en su informe, fue el propio registrador el que ya rechazó inmatricular la citada parcela catastral del opositor mediante nota de calificación de fecha 17 de mayo de 2021 por entender que la finca cuya inmatriculación se pretendía coincide parcialmente con la localización de la registral número 8.956 del Ayuntamiento de Tías, que figura inscrita a favor de la sociedad «Schad Familia, SL» (la ahora recurrente).

Por todo ello, la nota de calificación ahora recurrida ha de ser revocada, pues, como dice el recurrente, no se fundamenta en ninguno de los supuestos que legalmente podrían motivar una calificación registral negativa, ya que la georreferenciación pretendida no coincide en todo o parte con otra previamente inscrita, ni fincas registrales colindantes incluso no georreferenciadas, ni invade dominio público, incluso no inmatriculado, ni encubre negocios traslativo u operaciones de modificación de finca que pudiera hacer dudar de la identidad de la misma, sino que la nota de calificación sólo se fundamenta en la simple oposición de quien es tan sólo titular catastral de una parcela que además reconoce no ser ya de su propiedad por haberla transmitido.

Por tanto, la hipotética presunción de certeza del dato catastral consta desvirtuada por el mismo que la invoca en su favor, y, además, según la propia apreciación del registrador en calificaciones anteriores, resulta contradicha por pronunciamientos registrales contrarios, que son prevalentes, según resulta de la propia normativa catastral citada.

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

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

Madrid, 16 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.