

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**23680** *Resolución de 23 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Moncada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. L. contra la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Moncada número 1, doña Paula Chust Mares, por la que suspende la inscripción de una escritura de agrupación.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada el día 9 de julio de 2021 por el notario de Moncada, don Alfredo Granell Dasí, doña A. M. L., titular de las fincas registrales número 4.123, 4.197 y 5.129 de Moncada, las agrupaba para que pasasen a formar una sola finca, ajustando la superficie y linderos a los que resultaban del Catastro, donde ya constaba como una sola finca con la referencia catastral número 2621934YJ2822S0001HH.

**II**

Presentada el día 10 de mayo de 2023 la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Moncada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1337. Diario: 181. Entrada: 2535/2023.

Notario: Alfredo Granell Dasí.

Protocolo: 1051/2023.

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación jurídica del documento que precede, referido en la presente nota, ha resuelto suspender la inscripción solicitada conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que seguidamente se detallan:

**Hechos:**

Se presenta en este Registro escritura de agrupación en la que Doña A. M. L., titular de las fincas registrales 4123, 4197 y 5129 de Moncada, las agrupa para que pasen a formar una sola finca, ajustando la superficie y linderos de la misma a los que resultan del Catastro donde ya consta agrupada con Referencia Catastral: 2621934YJ2822S0001HH.

**Fundamentos de Derecho:**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y la documentación que obra en el expediente, se suspende la inscripción de la escritura de agrupación presentada por suponer una reordenación de terrenos, de modo que para su inscripción es necesaria la simultánea inscripción de la representación gráfica de conformidad con los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; y habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.1 se han presentado alegaciones fundadas por parte de dos titulares de fincas colindantes formulando oposición a la inscripción de la representación gráfica solicitada.

En concreto, notificada la representación gráfica catastral que se pretende inscribir a los titulares de las fincas colindantes, el titular de la finca colindantes con referencia

catastral 2621902YJ2822S0001HH ha presentado dentro del plazo legal escrito de alegaciones afirmando estar en desacuerdo con la delimitación gráfica notificada por no corresponderse con la realidad física e ignorar el derecho de propiedad de un camino privado entre ambas propiedades. También la titular de la finca colindante con referencia catastral 2621901YJ2822S0001UH ha presentado dentro del plazo legal escrito de alegaciones afirmando estar en desacuerdo con la delimitación gráfica notificada por no corresponderse con la realidad física e ignorar el derecho de propiedad de un camino privado entre ambas propiedades. Se acompañan al escrito de alegaciones fotos del citado camino al que se ha hecho referencia, así como títulos de propiedad.

Se presentó denuncia ante el Juzgado de Instrucción que dio lugar a las Diligencias Previas 499/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Núm. 3 de Moncada, que fue archivada, remitiendo a las partes a la vía civil.

Se acompaña también copia de la demanda de juicio verbal de tutela sumaria para recobrar la posesión presentada el 31 de mayo de 2023 en el Juzgado de Primera Instancia de Moncada que por turno de reparto corresponda.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir.

Vistos los artículos 9, 18, 199, 200, 201 y concordantes de la Ley Hipotecaria, la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de Estado de Hacienda, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad y analizadas las alegaciones presentadas, resulta que no es posible incorporar al folio real la representación gráfica incorporada a la escritura por cuanto existen dudas fundadas de la posible invasión de parte de una finca colindante.

Y tal y como ha establecido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, en Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de junio y 22 de noviembre de 2021 ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, ya que no es el procedimiento de incorporación de base gráfica el cauce para resolver cuestiones litigiosas entre parcelas colindantes. Y no siendo competencia del Registrador que suscribe resolver situaciones litigiosas o no incontrovertidas respecto a los lindes de las parcelas debe suspenderse la inscripción de la representación gráfica solicitada por este motivo, sin perjuicio de que los interesados puedan llegar a una avenencia o conformidad respecto a la correcta delimitación de sus parcelas o que pueda tramitarse el procedimiento de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Se notifica la suspensión de la inscripción, quedando prorrogado el asiento de presentación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación cabe: (...)

Moncada, a 22 de junio de 2023. El registrador.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. L. interpuso recurso el día 25 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos:

Primero.—Infracción de los arts. 10, 193, 159 y 201 de la LH y falta de motivación suficiente [sic] de la nota de suspensión causante de indefensión.

En efecto, en primer lugar consideramos que existe un importante error en las apreciaciones o valoraciones que efectúa el Sr. Registrador en su nota de suspensión desde el momento en que afirma que existen “dudas fundadas de la posible invasión de parte de una finca colindante” sin concretar a qué finca se refiere de los dos colindantes ni por qué o como considera que se produce dicha invasión, dando por buenas las infundadas y gratuitas aseveraciones de los dos colindantes opositores asociados en unos oscuros, fraudulentos e interesados intereses comunes encaminados a persuadir al Sr. Registrador para que no inscribiera la escritura de agrupación presentada.

A este respecto hemos de señalar que tal como se indica en los “hechos” de la nota que se recurre la finca ya consta agrupada con la Referencia Catastral 2621934YJ2822S0001HH de donde se desprende [sic] o presume que en el Catastro ninguna duda han tenido a la vista de la coincidencia de las superficies y linderos a la vista del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral único como anexo a la escritura de agrupación (...)

A la vista de dicho informe entendemos que ninguna duda podía tener el Sr. Registrador, máxime teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 9, apartado b), de la Ley Hipotecaria que establece una presunción de correspondencia entre representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos se refieren básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias no excedan del 10% de la cabida inscrita.

Segundo.—Inexistencia de camino privado entre las fincas.

Entendemos que ninguno de los alegatos infundados de los oponentes a la inscripción referida debía tener favorable acogida habida cuenta de que ni la denuncia penal tuvo virtualmente ninguna relevancia desde el momento en que fue archivada sin más trámites ni tampoco puede tenerla la demanda presentada “ad hoc” de juicio verbal para la recuperación de la posesión tampoco puede tenerla desde el momento en que dicha acción solo pretende recuperar una posesión que nunca han tenido los colindantes por lo que la misma no va encaminada a declarar ni condominio ni propiedad exclusiva de los fondos colindantes sobre el supuesto y mal llamado camino privado que puede observarse en las fotos aportadas por los opositores discurre entre el muro divisorio de las propiedades que es el que marca los linderos entre las propiedades siendo por tal zona donde se accedía primitivamente desde la vía pública a la finca número 27 que es una de las agrupadas (...)

Por no haber entre las fincas no existe ni signo aparente de servidumbre ni menos aún registrada tal como se desprende en la certificación negativa expedida por el Sr. Registrador el 30 de septiembre de 2022 (...) donde constar [sic] que no existe servidumbre alguna sobre ninguna de las tres fincas agrupadas.

Tercero.—La nota de suspensión del Sr. Registrador que se recurre presume de la existencia de un derecho de propiedad “contra tabulas” que no consta en título alguno y que entendemos atenta contra la “fe pública registral” desde el momento que ignora la condición de tercero de la suscribiente que desconocían los documentos aludidos por los colindantes los cuales por tal motivo no pueden afectarle por no haber sido parte ni suscrito en modo alguno ni tampoco los causahabientes de la infrascripta por lo que no pueden afectarle ni vincularle desde el momento en que son manifestaciones de parte sin trascendencia para terceros al no estar inscritas como servidumbres.

En definitiva entendemos que la solución que debía haber adoptado el Sr. Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes y de la legalidad vigente, debía ser justamente la contraria a la adoptada, o sea, que debería haber procedido a la

inscripción de la agrupación de las fincas y remitir a los tribunales de Justicia a los titulares colindantes, para el ejercicio de las acciones que estimaran oportunas, en reclamación de los derechos que dicen ostentar.

Por lo expuesto,

Solicita que teniendo por presentado este escrito, se admita y en su virtud tenga por interpuesto recurso contra la nota de suspensión del Sr. Registrador de la Propiedad de Moncada 1, arriba indicada y previos los trámites legales pertinentes se estime el mismo dejándola sin efecto ordenando en su lugar la inscripción registral de la escritura de agrupación de fecha de fecha 9 de julio de 2021 autorizada el por el Notario D. Alfredo Granell Dasi.»

#### IV

La registradora de la Propiedad accidental formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 6 de julio de 2023.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura de agrupación en la que habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria se han presentado alegaciones por parte de dos titulares de fincas colindantes formulando oposición a la inscripción de la representación gráfica solicitada.

En concreto, las alegaciones se basan en estar en desacuerdo con la delimitación gráfica notificada por no corresponderse con la realidad física e ignorar el derecho de propiedad de un camino privado entre ambas propiedades. Se acompañan al escrito de alegaciones fotos del citado camino al que se ha hecho referencia, así como títulos de propiedad.

Se presentó denuncia ante el Juzgado de Instrucción que dio lugar a las diligencias previas número 499/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Moncada, que fue archivada, remitiendo a las partes a la vía civil.

Se acompaña también copia de la demanda de juicio verbal de tutela sumaria para recobrar la posesión presentada el día 31 de mayo de 2023 en el Juzgado de Primera Instancia de Moncada.

La recurrente considera infundadas tales alegaciones y que el registrador debería haber procedido a la inscripción de la agrupación de las fincas y remitir a los tribunales de Justicia a los titulares colindantes, para el ejercicio de las acciones que estimaran oportunas, en reclamación de los derechos que dicen ostentar.

2. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la

Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a 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».

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (*vid.* Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos 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».

3. En el presente caso, la controversia versa sobre la titularidad de un supuesto camino que discurre por el lindero de la finca agrupada con las dos fincas cuyos titulares han formulado alegaciones contradictorias.

Sin necesidad de entrar a valorar tales alegaciones y las diversas pruebas aportadas, como también podría valorarse la propia descripción de la finca número 3 del título cuando alude al lindero norte, «paso de carro propio de la finca matriz en medio», o por el oeste, «con el resto de la que segregó, camino en medio», lo cierto es que esta Dirección General no puede desconocer el haberse interpuesto una acción judicial mediante demanda de tutela sumaria de la posesión, lo que constituye elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión.

Ello no obsta a que el interesado, una vez conocido el pronunciamiento judicial, en caso de ser favorable a su interés, por no estimar justificados los títulos de los demandantes, pueda promover de nuevo la inscripción gráfica solicitada.

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

En casos como el presente, tal y como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 23 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.