

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26564 *Resolución de 29 de noviembre de 2023, 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 Cazorla, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de la georreferenciación de la finca agrupada, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don A. C. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cazorla, don Joaquín Villatoro Muñoz, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de la georreferenciación de la finca agrupada, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 30 de marzo de 2023 por la notaria de Cazorla, doña María del Rosario García-Valdecasas y García-Valdecasas, con el número 328 de protocolo, don A. C. O., doña M. R. G. S. y doña M. J. y don E. C. G., como titulares de las fincas registrales número 4.817 y 6.398 del término municipal de Cazorla, como consecuencia de la herencia derivada de la muerte de su padre, don J. C. A., mediante la escritura otorgada el día 27 de octubre de 2002 por el notario de Úbeda, don Pedro Femenía Gost, con el número 2.416 de protocolo, que se acompañaba, previa agrupación de las fincas 4.817 y 6.398 de Cazorla, procedían a rectificar la obra nueva declarada en la escritura citada y a constituir el edificio en propiedad horizontal, en el que se describían siete elementos privativos.

II

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

«Visto por don Joaquín Villatoro Muñoz, Registrador de la Propiedad de Cazorla, Provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 864, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, presentado telemáticamente en este Registro el día treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés, una copia autorizada en soporte electrónico del precedente documento, escritura de Rectificación y División Horizontal otorgada en Cazorla el treinta de marzo del año dos mil veintitrés, número de protocolo 328/2.023 de la notaria Doña María Rosario García-Valdecasas y García-Valdecasas, en unión de dos copias totales de la escritura de Liquidación de

sociedad conyugal, partición de herencia, agrupación y obra nueva autorizada en Úbeda, el día veintisiete de octubre de dos mil, por el notario don Pedro Femenía Gost, n.º 2416 de su protocolo, habiendo causado el asiento de presentación número 1218 del Diario número 107, y aportada otra copia autorizada del mismo en soporte papel el día 13 de abril de 2023, según consta por nota al margen de dicho asiento de presentación, de cuya copia autorizada en soporte papel resulta acreditada la declaración-liquidación del impuesto correspondiente; suspendida su inscripción por defecto subsanable el día cinco de mayo del año dos mil veintitrés, prorrogado el asiento adjunto durante 60 días hábiles desde el día 26/05/2023 hasta el día 21/08/2023; subsanado dicho defecto mediante aportación del acta de declaración de herederos y acta de declaración final de notoriedad del causante don E. C. O., se reintegra el documento y queda prorrogado el asiento adjunto de forma indeterminada por estar tramitándose el procedimiento del art. 199 L.H. el día uno de junio del año dos mil veintitrés. Tras la presentación de las alegaciones que se dirán, se reintegra el documento el día diecinueve de julio de dos mil veintitrés.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Presentadas en este Registro las citadas escrituras, siendo en este caso obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas objeto de las mismas, se procedió a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria citando a los titulares registrales y catastrales colindantes afectados. Dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones se formularon alegaciones por don M. R. F., como colindante y titular registral de la finca 3582 de Cazorla, quien se opone a la inscripción de las fincas identificadas con los códigos registrales 23005000544067 y 23005000544074, así como a la agrupación pretendida de las mismas, por afectar al perímetro de la finca rústica de su propiedad inscrita con número 3582 de Cazorla; y manifiesta que se observa afección al perímetro de su finca registral 3582 en parte de su linde en orientación Este y Sureste, como así queda reflejado en dos sentencias judiciales interpuestas por los solicitantes de la pretendida inscripción, ante el Juzgado de Cazorla, siendo en ambas archivadas al reconocerse que el perímetro de su finca registral 3582 era invadido y no se acreditaba la identificación de las fincas de los Sres. C. según la descripción pretendida. Dicho señor adjunta sentencias judiciales del Juzgado de Cazorla e informe de identificación de fincas registrales del paraje, plano y GML de la finca registral 3582 de Cazorla, observándose el citado solape entre las fincas implicadas.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas y de que en este supuesto existe un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad de una franja de terreno y teniendo en cuenta que el objeto de la intervención de los titulares registrales y catastrales 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, entiende el que suscribe, que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial, sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto, suspendiendo por tanto la inscripción del precedente documento.

Queda a salvo la posibilidad de resolver el conflicto entre las partes mediante conciliación ante el Registrador de Cazorla de conformidad a lo dispuesto en el artículo 103 bis de la ley hipotecaria:

1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro

público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Cazorla, a treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés. El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Joaquín Villatoro Muñoz.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. O. interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2023 mediante escrito el que alegaba lo siguiente:

«Que de acuerdo con la documentación que adjuntarnos, se pone de manifiesto y demostramos que las alegaciones presentadas por D. M. R. V., que se exponen a continuación no tienen ninguna veracidad y carentes de fundamentos que lo justifiquen, siendo evidente que son totalmente falsas, y que esta documentación que adjuntamos sea tenida en cuenta por el Sr. Registrador, para su valoración y revisión de la calificación desfavorable,

I. La primera alegación se basa, en que existen y adjuntan sentencias judiciales interpuestas por los solicitantes (familia C.), de la pretendida inscripción, ante el Juzgado de Cazorla, siendo en ambas archivadas al reconocerse que el perímetro de su finca registral 3582 era invadido y no se acreditaba la identificación de las fincas de los Sres. C. según la descripción pretendida.

Esta alegación es totalmente falsa y no puede ser estimada por el Sr. Registrador, ya que leyendo las sentencias la jueza dice exactamente todo lo contrario, no reconociendo

que el perímetro de su finca es invadido, y lo manifiesta claramente como se puede comprobar a continuación:

Sentencia 69/19 (...)

(Pág. 9) La jueza dice: “Sin obviar que el demandado no ha acreditado que su propiedad se extienda a parte de las edificaciones del actor (familia C. O.)”.

(Pág. 8) “La conclusión de la Jueza tras valorar toda la prueba practicada, es que por ambas partes se han realizado una serie de alegaciones se han visto huérfanas de prueba en el acto del juicio. y sentencia diciendo, (Pág. 9) que no teniendo certeza de nada de lo aquí alegado, procede a la desestimación de la demanda de familia C.”.

Sentencia 69/19 (...)

– La jueza dice: “El demandado manifiesta que gran parte de la edificación está construida sobre su propiedad. Sin embargo, ninguna reclamación consta en tal sentido, al tratarse de una edificación de más de 50 años”.

2. La segunda alegación, se basa en un informe pericial de identificación de fincas registrales del paraje, plano y GM. de registral 3582 de Cazorla, observándose el citado solape entre las fincas implicadas.

Esta alegación tampoco puede estimada el Sr. Registrador, leyendo las sentencias la Jueza no considera válido el informe pericial, y lo manifiesta claramente como se puede confirmar a continuación:

Sentencia 69/19 (...)

– (Pág. 8) La Jueza dice: “Es curioso que el demandado denuncie la falta de rigor del dictamen pericial aportado por la actora, cuando el perito propuesto por el demandado se ha basado en las indicaciones de su cliente; reconociéndolo así en el acto del juicio (D. M. R. me ha marcado por dónde tengo que medir), indicando, además que no procedió a realizar ciertas mediciones y comprobaciones porque no eran objeto de su informe”.

Sentencia 55/2022 (...)

– (Pág. 5) “Y sentencia la jueza, lo que ciertamente disputan partes no es la línea perimetral que ha de separar las fincas, sino el dominio de la porción de terreno que abarca desde el camino que (...) hasta la finca registral 6512 del Registro de Cazorla, y que actualmente también pertenece a la familia C. O.”.

Por tanto, de acuerdo con la sentencia 52/2022, donde la Jueza dictamina “que ciertamente lo que disputan las partes es el dominio de la porción de terreno que abarca desde el camino que va (...) hasta la finca registral 6512”, y frente las alegaciones falsas presentadas por M. R. F., a continuación se detalla y adjunta por nuestra parte la documentación que demuestra y justifica el dominio de la familia C. O. desde han más de 70 años, de la porción de terreno en disputa, para que sea tenido en cuenta estimada por el Sr. Registrador,

1. Manifestaciones por escrito y pleno de ubicación, de varios vecinos y propietarios de (...), donde ponen de manifiesto que la finca rústica de labor (F.R. 3582) de M. R. F., se separada y delimitada claramente de las viviendas y bar-restaurante de la familia C. O., el camino público (...)

Y que si el vecino D. M. R. F., en la actualidad y después de 50 años, está reclamando las que las viviendas y bar-restaurante de la familia C. están invadiendo la citada finca rústica de labor secano que compró hace 50 años, esta pretensión no tiene ninguna veracidad y carente de fundamento, siendo evidente que es totalmente falsa, ya que las fincas de ambos han estado siempre y siguen estando separadas por el camino (...)

2. Fotografía del año en blanco y negro, año del derrumbe de (...), en el que se aprecia al fondo de la fotografía, las edificaciones ya existentes (señaladas en color amarillo para su identificación), que se corresponden las viviendas y bar-restaurante propiedad de la familia C. O., corroborando las manifestaciones en el punto anterior, de los vecinos y propietarios de (...), y confirmándose de nuevo que las alegaciones de D. M. R. F. no tienen veracidad y carente de fundamento, al manifestar que viviendas y bar-restaurante de la familia C. con más de 80 años de antigüedad. están invadiendo su finca registral que se corresponde con una finca rústica de labor secano, comprada posteriormente en el 1970 (...)

3. Acuerdo del Ayuntamiento de Cazorla con fecha 21 de enero 1986, en sesión celebrada por la Comisión de Gobierno, autorizando el cambio de titularidad, a favor de D. E. y A. C. O. de un café-bar, sito en (...), que hasta ahora figura a nombre de su padre D. J. C. (...)

4. Certificado de la Resolución 251/2016 de 24 de junio de Secretaría del Ayuntamiento de Cazorla donde se acuerda: Declarar el reconocimiento de la edificación de la familia C., con referencia catastral 001400VH80A0001LD, con una superficie total construida de 993,45 m² de más de 50 años de antigüedad (...)

5. Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Cazorla de fecha 16-05-2023 (Expediente núm. 1366/2023), en relación con la situación urbanística de la parcela con referencia catastral 001400VH80A0001LD, de la familia C., donde el informe de los servicios técnicos dice que cumple con los siguientes requisitos y servicios como finca urbana:

Cuenta con acceso rodado, que permite el tránsito normal de personas - Abastecimiento de agua potable a través de la red pública - Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento - Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro (...)

6. Certificación Catastral descriptiva y gráfica con referencia 001400VH80A0001LD, con las datos de titularidad a nombre de la familia C. O. (herederos de V. O.), donde figura una superficie gráfica de 697 m² y una superficie construida de 958 m², consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales, y plano de situación y emplazamiento en (...)

7. Pago de impuestos anuales correspondientes Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), de la finca catastral propiedad de la familia C., desde hace de 50 años (...)

8. Pago de suministro por el contrato de la familia C., en la finca catastral 001400VH80A0001LD, con la compañía de energía eléctrica, con antigüedad superior a 50 años (...)

9. Pago de suministro por el contrato de la familia C., en la finca catastral 001400VH80A0001LD, con la compañía para el abastecimiento de agua, con antigüedad superior a 50 años (...)

10. Certificación registral de la finca 4817 de Cazorla, propiedad de la familia C. O., donde consta como descripción "casa cortijo en el Sitio (...)", desde su primera inscripción hace más de 80 años, de tal forma que por su situación y emplazamiento dispone todos los servicios como finca urbana (...)

11. Certificación registral de la finca 6398 de Cazorla, propiedad de la familia C. O., donde consta como descripción "casa cortijo en el sitio (...)", desde su primera inscripción hace más de 80 años, de tal que por su situación y emplazamiento dispone de todos los servicios como finca urbana (...)

12. Nota simple de la finca registral 3582, propiedad de D. M. R. G., donde como descripción "porción de tierra de labor secano en el (...)", comprada y formaliza en escritura con fecha 14 de enero de 1970, poniéndose de manifiesto que por su situación y emplazamiento. no puede disponer de los de suministro de agua potable, energía eléctrica, etc. y sin embargo se atreve con alegaciones totalmente falsas, ahora 50 años después. a reclamar que su finca se solapa con las viviendas y propiedad de familia C., donde siguen residiendo y explotando su negocio, disponiendo los suministros y

servicios como fincas urbanas, como ha quedado totalmente demostrada con la documentación que aportamos, y separada de su de labor secano por el camino de (...)

También a tener en cuenta, la documentación que se adjunta en las escrituras que se han presentado en el Registro de la Propiedad.

13. Memoria para regularizar edificación en suelo no urbanizable (AFO), de la parcela catastral propiedad de la familia C., el visto bueno y aprobación del área del Ayuntamiento de Cazorla,

14. Certificado de georreferencia y contenido de fichero GML de la parcela catastral 001400VH80A0001LD, donde consta una superficie de 607 m².

15. Cartografía catastral donde se observa que la parcela 001400VH80A0001LD propiedad de la familia C., y parcelas 197 (F.R. 3582) y 198 (F.R. 3601) propiedad del colindante, se encuentran separadas por el camino (...)

Es decir, D. M. R. F. basándose en alegaciones falsas. pretende demostrar que en el año 1970 al comprar la finca rustica de labor secano, esta finca también incluía la mayor parte de las viviendas y bar-restaurante donde residen y explotan su negocio la familia C., más de 80 años de antigüedad y que dispone de todos servicios como finca urbana, y que ahora 50 años después está reclamando.

Esta situación se produce como consecuencia de la oportunidad que el Registro de la Propiedad está ofreciendo a D. M. R. que con alegaciones totalmente falsas, está tratando de obtener un beneficio económico, habiendo exigido una cantidad de dinero para retirar las alegaciones y dejar vía libre para la inscripción, aceptando la familia C. pagar ninguna cantidad por considerarlo un chantaje, y que realizó en presencia de D. R. L. Z. como testigo en su despacho de Asesoría Fiscal en Quesada.

Por todo lo expuesto, y habiendo puesto de manifiesto y demostrado que las alegaciones del colindante D. M. R. F. son totalmente falsas, intentando confundir y engañar al Registrador de la Propiedad con afirmaciones que no tienen ninguna veracidad. y en base a la sentencia 55/2022 y documentación que presentamos, demostrando el dominio por la familia C. O., de la porción de terreno en disputa.

Solicitamos, Al Sr. Registrador su revisión y estimación favorable de la documentación que presentamos, para su inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras presentadas por la familia C. O.».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 9 de octubre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 23 de mayo, 8 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 29 de marzo, 24 de mayo, 1 y 15 de junio y 3, 6, 7, 12, 25, 26 y 28 de julio de 2023.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se solicita la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales, la declaración de obra nueva y su constitución en régimen de propiedad horizontal.

Se incorpora al título georreferenciación catastral, coincidente con la realidad física resultante de la agrupación de las fincas 4.817 y 6.398 del término municipal de Cazorla, con la consiguiente rectificación de superficie que pasa de 140,66 metros cuadrados (53,65 metros cuadrados de la finca 4.817 y 87 metros cuadrados de la finca 6.398), a 697 metros cuadrados. Todo ello se acredita con certificación catastral de la parcela

con referencia catastral: 001400100VH80A0001LD, que declaran correspondiente con la identidad de la finca resultante de la agrupación de las fincas citadas. Siendo la diferencia superficial superior al 10 % de la cabida inscrita y por tratarse de la inscripción de una agrupación, donde la georreferenciación es circunstancia necesaria del asiento, el registrador inicia un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

En la tramitación del expediente se presentan alegaciones a la inscripción de la georreferenciación por don M. R. F., como titular registral de la finca registral 3.582 del término municipal de Cazorla, donde se opone a la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente porque afecta al perímetro de su finca en su lindero orientación este sudeste, afectadas por el ejercicio de una acción de deslinde interpuesta por don A. C. O., doña M. J. C. G., don E. C. G. y doña R. G. S., en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cazorla, que fue archivada, al ser reconocida por la sentencia, según el alegante, el perímetro de su finca 3.582, sin que la descripción de las fincas de los demandantes resultara acreditada ante el juez. Aporta, además informe técnico acreditativo, que ratifica su alegación, elaborado por el ingeniero agrónomo don F. J. S. S.

El registrador suspende la inscripción pretendida, basándose en las alegaciones del colindante, la apreciación de la existencia del solape y la aportación de las sentencias recaídas en la acción del deslinde, de las que deriva la existencia de un conflicto latente en la delimitación de los linderos de la finca resultante de la agrupación.

El solicitante de la inscripción recurre mostrando la oposición de la interpretación que hace el alegante de las sentencias aportadas, aportando a su vez una documentación que acredita que la construcción se halla en terreno de su propiedad.

2. Como cuestión previa, debe reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

3. Antes de entrar en análisis del supuesto de hecho de este recurso, debe determinarse las descripciones registrales de las fincas 4.817 y 6.398 del Cazorla y de la descripción de la finca resultante de la agrupación, cuya inscripción se solicita.

La finca registral 4.817 se describe como: «Rústica: casa cortijo, al Sitio (...) de esta ciudad de Cazorla, compuesta de cuadra en piso firme de once metros sesenta y nueve decímetros de largo y cuatro metros con cincuenta y nueve decímetros de ancho y cámara con igual extensión; posteriormente pasó a ser dos habitaciones en piso firme y dos cámaras. Lindante derecha entrando o poniente y espalda o sur M. F., izquierda o este con la carretera y por el frente o Norte con el camino que va a (...)».

La finca 6.398 se describe como: «Rústica: casa cortijo en el sitio (...) término de esta ciudad de Cazorla, consta de varias habitaciones y un corral, mide seis metros y medio de frente, ocho metros por su espalda y doce metros de fondo y su superficie representada por un polígono irregular es de ochenta y siete metros cuadrados y linda derecha entrando con otra de C. F. M., izquierda con la de J. C. A., y espalda con Mas de A. F. M.».

La descripción actualizada de la finca resultante de la agrupación es: «Urbana: edificio con planta semisótano y planta baja sito en (...) del término de Cazorla, que hace esquina con la carretera (...) y con el camino que conduce a (...) Tiene una superficie solar de 697 metros cuadrados. Se compone de planta semisótano destinada a Almacenes, con una superficie construida de 582,22 metros cuadrados y planta baja destinada a dos viviendas, bar y tres terrazas, con una superficie construida de 382,53 metros cuadrados y 277,25 metros cuadrados de terrazas descubiertas. Linda por su frente con carretera (...), derecha entrando con el camino que conduce a (...), o camino (...), izquierda A. y E. C. y fondo M. R. F. y doña A. G. G.».

4. Respecto a la inscripción de la georreferenciación, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022, o 7 de julio de 2023, que pasamos a analizar.

Respecto del primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

«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)».

En el presente caso, la georreferenciación catastral presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente de la finca colindante por el lindero fondo, que se presenta por el colindante titular registral que presenta la alegación. Del análisis de la documentación resulta no que existe una duda en cuanto al trazado de dicho lindero, que puede determinar la diferencia superficial superior al 10 % de la cabida inscrita, pues la superficie inscrita es de 140,65 metros cuadrados y la que se pretende inscribir es de 697 metros cuadrados, sino que lo que hay son discrepancias en cuanto a la geometría de las fincas sobre el terreno, discutiéndose la propiedad respecto de una franja de terreno de 556,35 metros cuadrados, cuya titularidad no se acredita fehacientemente por ninguna de las partes.

Respecto del segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023, conforme al cual:

«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».

En el presente caso, el registrador ha tenido a su disposición la georreferenciación catastral aportada por el promotor del expediente, los planos técnicos aportados por el colindante alegante y ha podido comprobar en su aplicación homologada la adecuación de la parcela catastral a la ortofoto. Sin embargo, esa clara realidad física no se corresponde con las imprecisas descripciones de todas las fincas registrales implicadas, como se desprende del contenido de las alegaciones y del escrito de interposición del expediente. En conclusión, sobre una aparentemente clara realidad física, la realidad jurídica que se desprende del contenido del Registro y de la documentación aportada no parece corresponderse con la realidad física.

Respecto del tercero de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, como la de conforme al cual:

«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».

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria de las fincas registrales de Cazorla 4.817, 6.398 y 3.582, en la que existiendo coincidencia relativa en la identificación de los linderos, no hay acuerdo sobre la configuración física de las fincas. Y ello es así porque el alegante aporta un informe técnico en el que parte de su finca, coincide parcialmente sobre parte de la georreferenciación aportada al expediente.

La imprecisión también deriva del contenido de la certificación de la secretaria del Ayuntamiento de Cazorla, doña G. H. N., de la resolución número 256/2016, de 24 de junio, por la que se reconoce la obra construida sobre las fincas 4.817, 6.398 y 6.512, sin que esta última se incluya en la agrupación, lo que genera la duda de si toda la obra que se describe en el título se concreta en las dos primeras fincas o se extiende también sobre la tercera. Por otro lado, el certificado municipal habla de una superficie de 117 metros cuadrados y no de los 697 metros cuadrados de solar o los 958 metros cuadrados de superficie construida.

Respecto del cuarto punto de esta doctrina, por el cual:

«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».

Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». 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, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial, lo que ocurre en el presente caso.

Aplicando estos principios, la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023 declaró que si quien se opone es un titular registral, como ocurre en el asunto objeto de debate, la oposición resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración (cfr. párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria), sin que sea obstáculo para ello que la finca colindante no tenga inscrita su georreferenciación, como declaró la Resolución de 1 de junio de 2023, aportando además justificación técnica coincidente con el contenido de su alegación.

El registrador ha comprobado en su calificación la discrepancia no tanto del trazado del lindero, sino de la geometría de la finca objeto del expediente y la del titular que formula la alegación.

El registrador basa en las alegaciones las dudas en la identidad de las fincas en la nota de calificación, poniéndose de manifiesto, como dice en su nota de calificación, «un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad de una franja de terreno», como indicio de la existencia de una contienda latente respecto al trazado del lindero que delimita la finca objeto del expediente con su colindante por el lindero fondo.

Ese carácter controvertido viene además reforzado por el hecho de haberse tramitado ya dos acciones de deslinde, resueltas por las sentencias número 69/2019 de 28 de noviembre, recaída en el procedimiento número 39/2018, y 55/2022 de 3 de mayo, recaída en el procedimiento número 272/2021, que se resolvieron de forma no concluyente, por la imprecisión de los informes periciales presentados por las partes, la primera y la segunda, como declara la juez, por «no existir una titularidad indubitada de demandante y demandado sobre las parcelas colindantes, puesto que lo que ciertamente están discutiendo no es sobre el trazado del lindero, sino sobre el dominio mismo de una

porción de terreno que abarca desde el camino de Hornos hasta la propiedad que, en su día, fue de don A. F. M. (finca registral 6.512 de Cazorla), que actualmente pertenece a la familia C. O., que comprende 556,35 metros cuadrados, que se pretendieron inscribir como exceso de cabida en el pleito anterior, resultando el intento infructuoso».

Ello confirma el carácter contradictorio de la georreferenciación, que puede abocar a un procedimiento contencioso, cuya resolución no corresponde al registrador, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2023, entre otras. Como se desprende de la sentencia número 55/2022 citada, la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cazorla, doña Alba Gimeno Hernán, entiende que la cuestión litigiosa no debe tramitarse a través de una acción de deslinde, toda vez que no hay titularidad indubitada de los colindantes, sino a través de la acción reivindicatoria, pues se discute la titularidad de una franja de terreno, que no puede resolverse mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y debe ser resuelto por los tribunales de Justicia.

Y, finalmente, respecto del último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023:

«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».

En el presente caso el registrador, comprobada la contradicción existente entre promotor del expediente y alegante sobre la realidad física de sus respectivas fincas, como se deriva del informe técnico del alegante, que pone en cuestión la aparente claridad de la realidad física, funda sus dudas de identidad de la finca en la existencia del solape que ratifica las alegaciones del colindante notificado. Ello lleva al registrador a la convicción de la existencia de un indicio de posible controversia, que no es que sea latente, sino que ya no ha sido resuelta por dos sentencias, por no haberse ejercitado la acción correspondiente, que es la reivindicatoria y no la de deslinde. Por ello no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

5. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia.

La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023.

El registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso no puede resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, sino que requiere el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria pertinente, por discutirse la titularidad dominical de una franja de terreno.

Por tanto, constatada la controversia, confirmada incluso por la juez que dictó la sentencia número 55/2022, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca

colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, alegando entrar en colisión con la pretendida por el promotor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 29 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).