

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5462** *Resolución de 21 de febrero de 2024, 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 Almería n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por los promotores.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. A. y don J. M. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 1, don Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por los promotores.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 27 de septiembre de 2023 por el notario de Almería, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, con el número 3.750 de protocolo, en esencia, se modificaba la descripción de la finca registral número 73.761 del Registro de la Propiedad de Almería número 1 para adaptarla a lo especificado en el Catastro.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Almería número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Juan Guillermo González-Meneses García-Valdecasas, Registrador titular del Registro Número 1 de Almería, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4345/2023, iniciado como consecuencia de la 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 en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

I) El documento objeto de la presente calificación, autorizado por el Notario de Almería, Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, el día 27 de septiembre de 2023 con el número 3750/2023 de protocolo y que fue presentado por C. M., J. M. a las 10:56:03 del día 6 de octubre de 2023, asiento 861 Diario 76.

II) En dicho documento se han observado los [sic] siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

A la vista de la alegación presentada el día de hoy por el colindante Anjoca Andalucía SA, el registrador que suscribe ha determinado la posible invasión de una finca inmatriculada, pudiendo el promotor instar el deslinde a que se refiere el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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 la 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 con las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración

Artículo 199.1 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 de la calificación negativa del Documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contadas desde la práctica de la última de las notificaciones que deben ser realizadas. Prorroga 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 prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Acuerdo.

Denegar 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 consecuencia de los defectos que igualmente se indican en los fundamentos de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria.

Notificarse al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales, contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan G. González-Menses G. Valdecasas registrador/a de Registro Propiedad de Almería 1 a día veintisiete de noviembre del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. C. A. y don J. M. C. M. interpusieron recurso el día 22 de diciembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera.–(...)

Segunda.–Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 199.1. 40 LH, según el cual, 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.

2. La resolución de fecha 12 de junio de 2018, según la cual, debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia [sic], no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la resolución de 13 de julio de 2017 (que sin bien se refería al procedimiento del artículo [sic] 2013 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtúa la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

3. La resolución DGRN de 26 de julio de 2017, si bien admite genéricamente la posibilidad de que el registrador funde su calificación negativa en la oposición de un colindante, exige que se exprese en la calificación la razón por la cual se estima fundada dicha oposición. Dice la resolución: “En el caso de este expediente, consta la oposición de quien resulta acreditado que es titular registral de una finca colindante, pero en la calificación se omite cualquier valoración al respecto por la registradora, sin que conste siquiera el motivo de la misma o si dicha oposición está o no debidamente fundamentada. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Por ello, en cuanto a esta finca, la calificación no puede mantenerse”.

4. Según la resolución DGRN de 20 de marzo de 2019, recogiendo doctrina previa, “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”.

5. En la misma línea, la resolución DGRN de 5 de junio de 2019 revoca la calificación registral negativa basada exclusivamente en la oposición de un colindante en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando: “...no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa”.

6. La resolución DGRN de 9 de octubre de 2019, en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, plantea la cuestión de la eficacia de la oposición de un colindante desde la perspectiva de la suficiente motivación de la calificación registral negativa, considerando insuficientemente motivada dicha calificación registral negativa, cuando esta se funda solamente en la oposición de los colindantes, sin que en la calificación registral “ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa”.

Por todo lo expuesto,

Solicito, tenga por presentado recurso contra la calificación negativa del Registro y, en base a las alegaciones efectuadas, se estime, dejándola sin efecto y acordando escribir el documento objeto de calificación».

IV

Mediante escrito, de fecha 27 de diciembre de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «la sociedad que presenta las alegaciones es titular catastral de la finca colindante con la que se pretende ampliar. Y, además, es titular también registral de dicha finca, que es la número 30581 del registro de Almería 1 (...) Y, en segundo lugar, el escrito de alegaciones expone el motivo de su oposición en la invasión de parte de su finca, acompañando un plano explicativo de lo anterior».

Añade que «al margen del propio escrito de alegaciones, el registrador que suscribe, buscando contar con más elementos de juicio, y empleando las herramientas informáticas que tiene a su disposición, acude a una ortofoto de las fincas en cuestión. (Se acompaña como documento n.º 4) En ella se puede apreciar, con absoluta claridad, que la valla de la finca de los ahora recurrentes deja fuera la porción que éstos consideran suya, con base a que en catastro así aparece, y que reclaman como propia los alegantes que se oponen a la inscripción.

Empleando esa misma herramienta, desde un ángulo diferente, y haciendo uso de la posibilidad de acudir a fotografías históricas de la finca cuestionada, se puede apreciar cómo, fechada en agosto de 2022, la finca deja fuera de su vallado un poste de teléfono. (Documento n.º 8) Sin embargo, sólo un año después, en la foto correspondiente a octubre de 2023, la valla ha sido modificada, quedando ahora dentro de la parcela el mencionado poste telefónico. De hecho, en la imagen se puede apreciar a los operarios trabajando en la ampliación de la parcela... (Documento n.º 9) (...)

Además de la mencionada ortofoto, el propio catastro ofrece la posibilidad de analizar los antecedentes históricos de la finca en cuestión. Así, como manifiestan los alegantes al oponerse a la inscripción de los recurrentes, en el catastro anterior, en concreto, en la representación gráfica de la finca de los recurrentes del año 2019, aparece como ajena a su finca la porción que hoy quieren añadir a la superficie de su finca. (Documento n.º 5).

La representación gráfica actual de la finca en el catastro, en cambio, incluye una porción triangular que, según las alegaciones de los colindantes, no les pertenece. (Documento n.º 6).

La representación gráfica anterior, de 2019, coincide, además, con la descripción de la finca en el registro. Así, en la inscripción primera de la misma, de 12 de noviembre de 2012, dice: Todo linda: Norte, Este y Oeste, con calles de la Urbanización. Y Sur, con calle de su situación y Don J. L. C. C. (Documento n.º 7) Siendo ésta la descripción actual (...)

La inscripción citada arriba, de 2012, lo es de agrupación de dos fincas, la 73759 y la 18148, que, a su vez, provienen de sendas segregaciones. Ello hace que la duda del registrador sea más que razonable, sobre la posible invasión de fincas colindantes. Es por ello que la propia legislación hipotecaria, en su artículo 201, que regula el expediente de rectificación de descripción, superficie o linderos, prevé en su último párrafo que el registrador no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Y termina diciendo que «para concluir, sobre la necesaria motivación de la expresada nota de calificación, el registrador, de una manera ciertamente concisa, expone su decisión de denegar la inscripción solicitada por haber considerado la posible invasión de una finca inmatriculada, pudiendo el promotor instar el deslinde a que se refiere el artículo 200 LH. Además de la nota, se pone a disposición de los recurrentes el escrito de alegaciones de oposición, para su conocimiento».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 17 de

febrero y 3 de abril de 2017 y 1 de marzo y 14 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020, 5 de julio de 2022 y 1 de marzo de 2023.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constado oposición expresa de un alegante, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación catastral pretendida por los promotores diciendo que «a la vista de la alegación presentada el día de hoy por el colindante Anjoca Andalucía SA, el registrador que suscribe ha determinado la posible invasión de una finca inmatriculada, pudiendo el promotor instar el deslinde a que se refiere el artículo 200 de la Ley Hipotecaria».

Los promotores del expediente recurren alegando en esencia que la nota de calificación no está suficientemente fundamentada, pues si bien se admite genéricamente la posibilidad de que el registrador funde su calificación negativa en la oposición de un colindante, exige que se exprese en la calificación la razón por la cual se estima fundada dicha oposición.

El registrador en su informe, y no en su nota de calificación, sí explica y detalla ahora por primera vez diversos extremos en los que funda su criterio sobre la posible invasión de otra finca, tales como:

- que la oposición no la formaliza sólo un titular catastral de inmueble colindante, sino un titular registral de finca inmatriculada que invoca invasión parcial de la misma.
- que tal oposición va acompañada de documentación gráfica explicativa.
- que en la apreciación de la ortofoto oficial hay indicios visuales de que la georreferenciación de los promotores invade la finca colindante.
- que la finca de los promotores resulta de agrupación registral previa en la que es de suponer que fue ya identificada y medida correctamente.
- que en la consulta del Catastro histórico se aprecia que actualmente se le atribuye al mismo inmueble catastral una porción nueva, que no formaba parte del mismo en el pasado, y que es precisamente la que supuestamente invade al colindante.

2. Como señaló este Centro Directivo en su resolución de 24 de septiembre de 2020 las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. «Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso». Y «es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017)».

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

3. No obstante, como se dijo en la resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”.

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que “debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación”».

En conclusión, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 21 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.