

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7553 *Resolución de 22 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Montefrío, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de la georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don A. R. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Montefrío, doña Ana María Ribera Aznar, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado alegaciones por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don A. R. S., cuya firma se legitimaba notarialmente el día 26 de julio de 2023, a la que se acompañaba la georreferenciación alternativa de la finca registral número 3.340 del término municipal de Íllora, se solicitaba el inicio del expediente para rectificar la superficie e inscribir la georreferenciación de finca del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, teniendo la finca, según Registro una superficie de 9.390 metros cuadrados y, según medición pericial, una superficie de 9.628,274 metros cuadrados, de la cual se solicitaba inscripción.

II

Presentada el día 26 de julio de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Montefrío, y tras la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 794 del año: 2023.
Asiento N.º: 65 Diario: 86.
Presentado el 26/07/2023 a las 12:24.
Presentante e Interesado: M. T. T. R.
Naturaleza: Instancia privada con firma legitimada.
Objeto: Solicitud de rectificación de superficie del art. 199 LH.

Ana María Ribera Aznar, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Montefrío, en el ejercicio de la función calificador, conforme a los Artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

Hechos.

Se presenta instancia privada con firma legitimada por la Notario Doña Patricia Moreno Osuna el 26 de julio de 2023 de Don A. R. S. con D.N.I. (...), por el que se aporta una representación gráfica alternativa para iniciar el procedimiento de rectificación de superficie a que se refiere el art. 199.2 LH sobre la finca registral 3.340 del término de

Íllora de la que declaran que, según registro, la finca tiene 9.390 m² y, según medición pericial 9.628,274 m², en la que aprecio los siguientes defectos:

Fundamentos de Derecho.

1. De acuerdo al art. 9 y 199 LH, hay dudas fundadas de que la finca invade la registral colindante y por tanto esta rectificación no obedece a un ajuste del registro a la realidad física de la misma.

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la ley 13/2015, se establecen una serie de procedimientos que tratan de hacer concordar el registro con la realidad física de las fincas. Para ello surge el procedimiento de rectificación a que se refiere el art. 199 LH, a través del cual no se pueden en ningún caso encubrir negocios traslativos o modificación de entidades hipotecarias. En el supuesto que nos ocupa es claro que no coincide la rectificación solicitada con la realidad de la finca, ya que uno de los indicios más relevantes a los que atenderse según el citado artículo es la oposición de colindantes.

Aquí Don A. J. L. R., en su nombre y en nombre y representación de sus hermanos, titulares registrales de la finca colindante 381 presentan, conforme al derecho que les reconoce el expediente, alegaciones de oposición a la rectificación, manifestando que la finca registral del promotor no tiene el exceso de cabida de 238.27 m² que reclama. Además, alegan que se ha efectuado una alteración de su lindero sur, el cual coincide con un lindero fijo como es el Camino (...), privándoles del mismo mediante la extensión de la finca 3.340 por el Oeste hasta la parcela n.º 13. Para ello aportan como pruebas cartografía histórica catastral, certificación catastral de la parcela n.º 13 con la que lindan los opositores y un informe sobre la invasión del Ingeniero Técnico en Topografía Don D. J. L. con el número de colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Andalucía.

Por ello, y al amparo del art. 199 LH según el cual "El Registrador... a la vista de las alegaciones efectuadas, 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" procede denegar la inscripción, siendo en este caso los opositores titulares registrales de la finca colindante y presentar pruebas suficientes en defensa de su derecho.

Por ello, acuerdo:

Suspender, la práctica de la inscripción pretendida, en tanto no se subsanen los defectos señalados, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación que se practique conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación el interesado podrá: (...)

Montefrío, a fecha dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés. El Registrador. Fdo. Ana María Ribera Aznar.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. S. interpuso recurso el día 19 de enero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Que mediante instancia suscrita el pasado día el 26 de julio de 2023, con firma legitimada por la Notario [sic] Doña Patricia Moreno Osuna, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la Finca registral 3340 y consiguiente del término de Íllora. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Montefrío, (...)

es objeto de calificación negativa, en base a la cual la Sra. Registradora resuelve: "...a la vista de las alegaciones efectuadas, 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" procede denegar la inscripción, siendo en este caso los opositores titulares registrales de la finca colindante y presentar pruebas suficientes en defensa de su derecho.

Segundo.–Considerando que, pese a que no se nos ha dado traslado de las alegaciones vertidas por los opositores, oposición a la rectificación, sin embargo, a la vista del contenido de la calificación de la Registradora deducimos que se manifiesta que: la finca registral del promotor no tiene el exceso de cabida de 238.27 m² que reclama. Además, alegan que se ha efectuado una alteración de su lindero sur, el cual coincide con un lindero fijo como es el Camino de (...), privándoles del mismo mediante la extensión de la finca 3.340 por el Oeste hasta la parcela n.º 13. Y que se aporta de contrario como pruebas cartografía histórica catastral, certificación catastral de la parcela n.º 13 con la que lindan los opositores y un informe sobre la invasión del Ingeniero Técnico en Topografía Don D. J. L. con el número de colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Andalucía.

Sin embargo, a la vista de lo alegado por los oponentes por la Registradora no se ha tenido en cuenta hechos tan evidentes y reales y argumentados (...) como sono:

La inscripción de la base gráfica solicitada coincide plenamente con la finca registral 3.340, en su realidad física. Se solicitó certificación de dominio y cargas, de ahí se extrae lo siguiente:

1. Esta finca se formó por la agrupación de las fincas registrales (hoy no vigentes) 969 y 680. Estas fincas en su origen lindaban al sur con el camino de (...), hoy carretera. Tras la agrupación de las mismas lindaban al sur con el camino de (...) (se introduce el oriente también con el camino, puesto que la finca tiene una geometría rectangular y posee tres linderos), teniendo una superficie de 12.878 m², dicha superficie se refería a la cabida de la antigua fanega (6439 m²). En la inscripción 4.^a se cambia el camino al norte, siendo este un lindero fijo se desconoce cómo se pudo cambiar el camino con el que lindaba al sur. En la inscripción 6.^a se modifica la superficie a la actual fanega (4.695 m²), la finca consta ahora con una superficie de 9.390 m². Los linderos son este; con el camino de (...), hoy carretera, sur; con el camino de (...), hoy finca de A. R. S. (el camino, lindero fijo, lo convierten en una finca por error). En la actual descripción de la finca aparece el camino de (...) al este y al sur (erróneamente cómo se ha visto antes) A. R. S., ahora introducen al poniente el camino de (...) y al norte, de nuevo A. R. S.

Se demuestra que la finca registral 3.340 se formó por agrupación de dos fincas, actualmente no vigentes, que lindaban al sur con el camino de (...). Aunque a posteriori se haya alterado este lindero fijo, la finca sigue teniendo los mismos límites físicos y la misma cabida que en su origen.

La finca 3.340 está perfectamente delimitada en el terreno mediante mojones y taludes, desde la adquisición, por parte del padre del actual propietario en el año 1973 no han tenido confusión de linderos, a pesar del error existente en la cartografía catastral (que delimita la finca con similar geometría pero con mucha menos superficie), hasta meses después de la reciente compra de los señores L. R. Estos se basan en la cartografía catastral, contradiciéndose ya que está en su finca tiene errores que después se detallarán.

Existe una acequia o pequeño barranco que atraviesa la finca, los actuales propietarios alegan que el mismo es lindero natural de la finca, de ser así estaría recogido en los linderos de alguna de las fincas primitivas. Esta acequia o pequeño barranco también atraviesa la finca de los señores L. R. (y otras fincas al norte) y no es lindero natural de su finca, al igual que no lo es de la finca 3340. Estos han realizado

obras en su finca para hacerlo desaparecer colocando placas de hormigón y rellenando con tierra para allanar su finca, como se muestra en las siguientes imágenes:

[se insertan imágenes]

El propietario de la finca 3340, A. R. S., procedió al vallado de parte de su perímetro para evitar actuaciones de los recientes compradores, los señores L. R., que le arrancaron varios olivos. Estos cuando se estaba realizando el vallado de la misma intentaron paralizarlo llamando a la Guardia Civil (denuncia que presentan en la alegación A. para el vallado de su finca que contaba con el permiso de la Junta de Andalucía de Carreteras y del Ayuntamiento de Íllora y al no poder paralizar el mismo lo intentaron comprobando si los trabajadores de la empresa el alta en la Seguridad social).

El exceso de cabida en la finca registral 3.340, de 238.27 m² viene motivado por una curva que tenía la carretera de (...), y que “se enderezó”, se muestra la misma imagen de la zona actualmente y antes de enderezar la curva:

[se inserta imagen]

Aunque está justificado el exceso de cabida es una diferencia ínfima, ya que es un porcentaje de 2.54 % con respecto a la superficie de la finca.

2. En la certificación de la finca 381, ahora propiedad de los señores L. R., se encuentran una serie de incongruencias y datos que explican que esta finca no debería de existir, con ese número de finca y de este modo todas las superficies cuadrarían.

En la primera inscripción de la finca 381 aparece una fanega, sin respecto a medida, que linda al norte con el camino alto de (...) (este camino no es la actual carretera sino el camino alto, que sigue existiendo y que se dirige a ...) (lindero con el que coincide actualmente en título pero que no linda físicamente con este camino). En la 2.^a inscripción de la finca 381 consta que esa fanega son 6439 m² superficie que se corresponde con la antigua fanega (actualmente 4695 m²) y sigue lindando al norte con el camino alto de (...). La 3.^a inscripción (bastante dudosa y la que es clave en este asunto) aparece la finca con una cabida de 4 fanegas o 18.782 m² (actual cabida de la finca), y ahora además de lindar al norte con el camino alto de (...) (que no linda) linda al sur con el camino bajo de (...). Esta finca que era de una fanega y ahora es de 4 fanegas, se dice que tres fanegas proceden de la herencia de la madre, sin indicar a que finca se refiere ni los linderos de la misma (algo bastante desconcertante), esta inscripción data de 1889 (ya en esa época, como se vio en la finca 3340 en la agrupación de 1879 al agruparse desaparecieron los números de las fincas agrupadas). Además, existe una nota al margen donde se indica de forma literal: “La finca de este número se ha unido a la del número 5593 formando ambas una sola que ha sido inscrita en el tomo 147 de Íllora folio 149, finca número 7.208 inscripción 1.^a Montefrío 22 de noviembre de 1912”. Dicho esto, esta finca 381 no debería estar vigente, pero se han seguido haciendo inscripciones sobre la misma. Todas las inscripciones desde la siguiente a esta 3.^a se omite la descripción de la finca y se remiten a la inscripción 3.^a (algo bastante dudoso e inusual).

Haciendo las comprobaciones de la nota al margen de esa finca que se forma por agrupación de la 381 (de los señores L. R.) y 5593, es decir, la finca 7208 se comprueba que esta a su vez se agrupa con la finca 2554 y ambas forman la finca 8147. Obtenida la nota simple de la finca 8147 (propiedad de A. J. L. F. M.) se indica en los linderos que al norte linda con el camino de (...) (lindero que sí cumple), por saliente con tierras de esta testamentaría, mediodía con herederos de don L. M. y poniente con doña E. G. y J. M. Todo es coherente puesto que al agruparse las fincas antes indicadas lindan con las suyas propias (de esta testamentaría y herederos de M.). En ningún caso linda al sur con el camino bajo de (...). Esta finca tiene en su título una cabida de 6 fanegas o 30275 m², esta superficie se cumpliría si la finca 381 de los señores L. R. estuviera contenida en la misma (cómo se indica en los libros de este Registro). Lo vemos gráficamente:

[se inserta imagen]

En cuanto a la cartografía catastral, que los señores L. R. dicen que es coincidente con su finca, vemos las discordancias existentes en la misma.

En la nota marginal de la inscripción de la finca 381, al comprarla los señores L. R., se hizo constar: "De conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y en el artículo 45 del R.D: Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, relativo a la constancia registral de la referencia catastral, no se ha hecho constar, por considerarse que la que resulta de los documentos aportados puede no coincidir con la correspondiente a esta finca". Por lo tanto, La Registradora en ese momento, ya dejó constancia de la no coincidencia registral y catastral.

Se muestra en líneas magenta o rosa la cartografía catastral, en trazo blanco la finca registral 3340 (propiedad de A. R. S.). El trazo en verde y sombreado es parte de la parcela 6, que es colindante de los señores L. R., existe un talud que diferencia ambas fincas. A pesar de este erro [sic] en la cartografía catastral a este colindante no le reclaman esa superficie. El trazo en rojo y sombreado es parte de la finca de los señores L. R., está cartografiado en la parcela 142, pero aun así los señores L. R. utilizan este trozo de finca (de hecho plantaron recientemente olivos en él). Por lo tanto, si ellos están de acuerdo con la cartografía catastral se están contradiciendo, ya que tienen superficie cartografiada que no les corresponde y que no reclaman ni utilizan y otra superficie que les pertenece y que no la tienen cartografiada en los límites de su parcela catastral.

[se inserta imagen]

Con respecto a la finca 3340 también tienen cartografiado por error esos tres mil y pico metros que le reclaman, además de estar delimitados mediante mojones y el talud, cambiarían este lindero sur de la finca 8147 (finca resultado tras las agrupaciones en la historia registral de la finca 381, de los señores L. R.) que como lindero fijo no tiene la finca registral 8147.

Habiendo visto grosso modo el informe del Ingeniero Técnico en Topografía que presentan los señores L. R., no se ha realizado ningún tipo de medición de su finca. Lo que se hace en este informe es plasmar la cartografía catastral de la parcela 7 (de los señores L. R.) y parcela 8 (de A. R. S., finca 3340) y la medición topográfica georreferenciada presentada por esta parte para la inscripción de la base gráfica mediante el artículo 199.2 de la LH. Por lo tanto, lo que se hace es comparar la superficie catastral de la finca de los señores L. R. con la medición aportada en la instancia de la finca 3340. Superficie, que cómo hemos visto en los demás errores existentes en la parcela catastral de estos señores, tiene superficie cartografiada de otra parcela y superficie que le corresponde fuera de su parcela. En todo caso para presentar un informe técnico debieran haber medido los límites reales de su finca y comparar con la superficie que por esta parte se presenta como real, porque en ese informe, en caso de haber invasiones que no las hay, estas "invasiones" que indican serían catastrales no reales.

Tercero.—Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sra. Registrador/a gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca, tanto si su descripción,

superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sra. Registradora no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199, y entendemos no existe ningún defecto que haya que subsanar habida cuenta la claridad de lo expuesto y las claras contradicciones de los oponentes que se dejan de manifiesto en el cuerpo del presente recurso.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: "...esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que 'aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: "En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo 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.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad interina de Montefrío, María Rosa Alés Palmer, emitió informe el día 5 de febrero de 2024, ratificando su calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio y 5 de diciembre de 2012, 19 de julio de 2016 y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 21 de febrero, 8 de marzo, 17 y 21 de abril, 25 de mayo, 26 de julio, 4 de septiembre, 7, 29 y 30 de noviembre y 5, 12, 13 y 15 de diciembre de 2023 y 11 y 17 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, el titular registral de la finca 3.340 del término municipal de Íllora solicita la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación alternativa que se corresponde con la identidad de su finca, solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por imprecisiones de la cartografía catastral.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad, la registradora procede a tramitar el citado expediente, en cuyo transcurso se presentan alegaciones por el colindante por el lindero norte y oeste, quien entiende que con la georreferenciación aportada se está modificando el lindero de su finca, la registral 381 de Íllora, que linda al sur por un camino, que desaparecería si se admitiera la inscripción de la georreferenciación, pues se integraría en la finca 3.340 la franja de terreno situada al oeste de la misma, hasta llegar con la linde de la parcela 13 del polígono 29. La registradora, con base en estas alegaciones, sustentadas con planos del Catastro Histórico y con un informe pericial estima las alegaciones por entender que hay un indicio de contienda que debe resolverse judicialmente.

3. El titular registral de la finca 3.340, interpone recurso contra la anterior calificación, alegando esencialmente que la finca 381 del colindante que formula alegación se agrupó con la registral 5.593 del término de Íllora para formar la finca 7.208. Entiende por ello que no deberían haberse seguido practicando inscripciones sobre la finca 381, puesto que la misma integra ahora la registral 7.208. Esta última, a su vez, se agrupa con la registral 2.554 para formar la finca registral 8.147. Y analizados los linderos de esa finca 8.147, que debe integrar las fincas 381, 5593 y 2.544, ninguno de ellos linda al sur con el referido camino. Alega, además, que la finca 381 no tiene referencia catastral inscrita.

4. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

5. Entrando en el análisis del supuesto de hecho objeto de recurso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de junio de 2012, la competencia del registrador sobre las circunstancias descriptivas de las fincas resulta de lo dispuesto en los artículos 9.1 y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2 y.3 del Reglamento Hipotecario, que hay que poner en conexión con el principio de legitimación registral del artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria, en cuanto éste presume la pertenencia de la finca a su titular en la

forma determinada por el asiento respectivo, que se extiende a los linderos de la finca, como ha reconocido la doctrina del Tribunal Supremo.

6. El registrador ha de partir de la descripción registral literaria de la finca 3.340 de Íllora, que adolece de cierta precisión, por haberse practicado previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, como han reconocido las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de enero de 2024, entre otras. En el presente caso, la descripción registral de la finca 3.340 del término de Íllora se describe como: «Rústica: Suerte de tierra de riego eventual de dos fanegas o noventa y tres áreas y noventa centiáreas, en el partido (...), término de Íllora, que linda: Saliente, con la carretera (...); Mediodía finca de A. R. S., Poniente, con el camino de (...), y Norte, con A. R. S.». La descripción cuya inscripción se solicita ahora es la siguiente: «Rústica: Suerte de tierra de riego eventual con superficie de 9.628,74 m², en el partido (...), término de Íllora, que linda: Norte, con la parcela catastral 18104A039000070000JU, Este y Sur; con la carretera (...) o parcela catastral 18104A900091020000YZ y Oeste; con parcela catastral: 18104A0390001370000JA».

7. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los tres puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria (...) d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Por lo que en el presente caso, lo que se debate es si la registradora, con la nota de calificación negativa emitida, cumple con estos dos puntos de la doctrina citada.

8. La calificación negativa de la registradora se basa en las alegaciones presentadas por un colindante, siendo la intervención de los colindantes un trámite esencial del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, pues: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, la

simple negativa de uno de los colindantes notificados no es causa suficiente para denegar la inscripción. Esta debe estar fundamentada con una prueba técnica que sostenga sus alegaciones, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de junio de 2019. Tras esa comprobación, la misma ha de ser analizada por el registrador, para decidir si tiene entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2023, al declarar que para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición. Y ello debe ser así hasta el punto de declarar la Resolución de 21 de abril de 2023 que la base gráfica ha de ser inscrita si el registrador, al rechazar la inscripción, se ha limitado a objetar la oposición de un colindante, pero sin detallar las consecuencias del informe técnico aportado por éste, de manera que el promotor del expediente no ha podido conocer los motivos que han determinado la calificación negativa. En el presente caso, aunque el recurrente declara que no se le ha dado traslado del escrito de alegaciones, tiene conocimiento de las mismas a través de la nota de calificación de la registradora, con lo que ha tenido conocimiento de las mismas y ha podido fundamentar su escrito de interposición.

9. Si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista material, como declaró la Resolución de 11 de enero de 2024 (por todas) y desde el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que el registrador pueda limitarse a una referencia genérica a los preceptos que, a su juicio, han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

10. En el presente caso, la registradora funda sus dudas de identidad en la posible invasión de finca colindante, de la que se deriva que con la rectificación no se trata de ajustar la descripción a la realidad física de la finca, sino que lo que se trata es de alterar dicha realidad física, alterando el lindero sur de la finca 3.340 hasta llegar a la parcela catastral 13 del polígono 39, privando a la finca colindante de una porción de terreno. Aporta el colindante una cartografía histórica catastral, la certificación catastral de la parcela número 13 con la que lindan los opositores y un informe topográfico sobre la invasión de su finca. La registradora con la nota de calificación impugnada cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones. Como declaró en la Resolución de esta Dirección General de 25 de mayo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada. Y en la de 17 de abril de 2023 declaró que están claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas están basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas. Por tanto, de la fundamentación de la oposición resulta que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse, lo que justifica una calificación negativa, como declaró la Resolución de 8 de marzo de 2023, puesto que el informe técnico evidencia que si se inscribe la georreferenciación se puede estar alterando la realidad física que amparaba el asiento registral, pudiendo afectar a derechos de tercero, lo cual se trata de evitar, precisamente, con la calificación registral, como declararon las Resoluciones de 13 de diciembre de 2023 y 17 de enero de 2024.

11. Y es que, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción; lo cual presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que motivó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

12. En el presente caso, lo que se está solicitando con la georreferenciación alternativa aportada es una geometría distinta de la que resulta del Catastro, lo que aumenta la superficie de la finca objeto del expediente, alterando el dibujo del lindero oeste y del norte. Ninguna alegación se hace respecto a la modificación del trazado del lindero norte, que puede obedecer a la modificación del trazado de la carretera, siendo la geometría propuesta la que parece correcta, dada la configuración de la realidad física, estando separadas las dos fincas por un camino, que parece ser la línea divisoria. Por lo que no existiendo alegación dicha modificación podría haber accedido a Registro, de ser exacta la georreferenciación completa. Pero, el colindante alega que la modificación del lindero sur de la finca objeto del expediente afecta a la configuración perimetral de su finca, que según manifiesta es la 381 de Íllora, aunque en realidad debe referirse a la 8.147 de Íllora.

Es cierto que la finca 8.147 de Íllora, resultado de la agrupación de tres fincas registrales, entre las que se encuentra la finca 381, que ya no está registralmente vigente, no linda por el sur con un camino. Pero, de la descripción registral de la finca 3.340 de Íllora resulta que linda al oeste y al norte con la misma finca de A. R. S., que en la descripción actualizada, contenida en la instancia privada presentada, se manifiesta que es la parcela catastral 18104A039000070000JU, que es precisamente la del colindante alegante. Si esa afirmación es cierta, no es congruente con la georreferenciación alternativa aportada, puesto que la misma no linda al oeste con la citada parcela 7 del polígono 39, sino que lindaría al oeste con la parcela 13 del polígono 39. Ello determina una incongruencia entre la descripción cuya inscripción se solicita y la que resulta de la georreferenciación aportada. Y esta circunstancia impide la inscripción de la georreferenciación, confirmando las dudas del registrador sobre la falta de identidad de la finca, al confirmar la oposición del colindante.

13. Ese error descriptivo lo que está indicando es que existe un posible indicio de controversia latente sobre la delimitación de las fincas. Así se desprende del propio escrito de interposición del recurso, cuando el recurrente declara: «El propietario de la finca 3340, A. R. S., procedió al vallado de parte de su perímetro para evitar actuaciones de los recientes compradores, los señores L. R., que le arrancaron varios olivos. Estos cuando se estaba realizando el vallado de la misma intentaron paralizarlo llamando a la Guardia Civil (denuncia que presentan en la alegación A. para el vallado de su finca que contaba con el permiso de la Junta de Andalucía de Carreteras y del Ayuntamiento de Íllora y al no poder paralizar el mismo lo intentaron comprobando si los trabajadores de la empresa el alta en la Seguridad social)». Ello determina que el cauce del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es el adecuado para resolver esa controversia sobre la delimitación, no pacífica, del lindero oeste de la finca 3.340, dada la sencillez procedimental de este expediente, en el que no existe trámite de prueba. Y como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 29 y 30 de noviembre de 2023, 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. Y eso es lo que ocurre en el presente caso. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes,

cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

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, 22 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez