

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13785 *Resolución de 14 de mayo 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don W. F. P., en nombre y representación de la sociedad «Weinmar-97, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez Lagos Degano, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de noviembre de 2023 ante el notario de Villajoyosa, don Juan Guillermo Giménez Giménez, con el número 2.255 del protocolo, la mercantil «Weinmar-97, SL», dueña de las fincas números 5.578 y 5.579 del término municipal de Callosa d'en Sarrià, las agrupaba entre sí, formando una sola finca nueva e independiente, con la siguiente descripción: rústica. Finca con una superficie total de 4.226 metros cuadrados. La porción situada al norte del camino tiene una superficie de 1.875 metros cuadrados, destinados a pinar maderable. La porción situada al sur del camino tiene una superficie de 2.351 metros cuadrados, destinadas a la plantación de níspero.

II

Presentada el día 21 de noviembre de 2023 dicha escritura en el Registro de Callosa d'en Sarrià, la registradora procedió a tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia: 5159.

Fecha de entrada: 21/11/2023.

Presentación: Asiento 752 diario 134.

Protocolo: 2255/2023.

Notario: Juan Guillermo Giménez Giménez. Villajoyosa/Vila Joio.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

– Se ha presentado escrito de alegaciones en contrario por la colindante, doña R. B. G., quien manifiesta su desacuerdo con la representación gráfica georreferenciada del promotor del expediente.

Hechos:

I. El día 21 de noviembre de 2023, se presenta por vía telemática, escritura otorgada en Villajoyosa el día tres de noviembre del año dos mil veintitrés, número de

protocolo 2255/2.023 del Notario don Juan Guillermo Giménez Giménez, por la que la mercantil Weinmar 97, SL, dueña de las fincas números 5578 y 5579 del término municipal de Callosa d'en Sarrià, las agrupa entre sí, formando una sola finca nueva e independiente, con la siguiente descripción: Rústica: Finca en paraje (...), con una superficie total de 4.226 m2. La porción situada al norte del camino tiene una superficie de 1.875 m2, destinados a pinar maderable. La porción situada al sur del camino tiene una superficie de 2.351 m2, destinadas a la plantación de níspero.

II. En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Según el artículo 18 de La Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. Artículos 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

3. Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General del Catastro, de 29 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

4. Resolución Circular de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 3 de noviembre de 2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la Reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La calificación registral podrá (...).

Callosa d'en Sarrià. La Registradora, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Núñez-Lagos Degano registrador/a de Registro Propiedad de Callosa den Sarria a día veintitrés de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don W. F. P., en nombre y representación de la sociedad «Weinmar-97, SL», interpuso recurso el día 19 de febrero de 2024 con las siguientes alegaciones:

«Hechos:

I. En la escritura reseñada, la mercantil "Weinmar-97, SL" declaró ser propietaria de dos fincas registrales:

– la identificada con el número 5578 del Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, con una superficie de 2.288 metros cuadrados y que, según se declaró en la escritura, se corresponde con las parcelas catastrales 192 y 194 del polígono 17, referencias catastrales 03048A017001920000XJ y 03048A017001940000XS, respectivamente, con una superficie gráfica catastral de 2.313 metros cuadrados.

– la identificada con el número 5579 del Registro de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, con una superficie de 2.288 metros cuadrados, que linda al sur con B. B. G. y que, según se declaró en la escritura, se corresponde con las parcelas catastrales 191 y 193 del polígono 17, referencias catastrales 03048A017001910000X1 y 03048A017001930000XE, respectivamente, con una superficie gráfica catastral de 1.912 metros cuadrados.

II. En la misma escritura agrupó ambas fincas, declarando que su superficie y lindes coincidían con los que resultaban de la cartografía catastral, es decir, declaró que la superficie real de la finca agrupada era de 4.226 metros cuadrados, inferior a la registral, que es de 4.576 metros cuadrados. Las diferencias de superficie son inferiores al 10 %. En el otorgan segundo de la escritura se solicitó la inscripción de la agrupación mediante la tramitación, en su caso, del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Según resulta de la descripción que consta en la escritura, la finca agrupada está atravesada por un camino, y en la porción situada al sur del mismo linda al oeste y al sur con otro camino denominado en "Catastro (...)", cuya referencia catastral 03048A017090220000XI. Y al oeste, también linda, además, con la parcela 208 del polígono 17, referencia catastral 03048A017002080000XF, cuya titular catastral es doña R. B. G.

La representación gráfica georreferenciada de la porción situada al sur del camino es la que resulta del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral cuyo CSV es (...), según consta en la escritura. Dicha representación es el resultado de la agrupación de las parcelas 191 y 192 del polígono 17, que hoy, tras la inscripción de la correspondiente alteración catastral, constituyen la parcela 422 del polígono 17.

III. Que la Sra. Registradora ha suspendido la inscripción por el siguiente motivo: "Se ha presentado escrito de alegaciones en contrario por la colindante, doña R. B. G., quien manifiesta su desacuerdo con representación gráfica georreferenciada del promotor del expediente".

Aun cuando no se expresa en la nota de calificación, deduzco que la Sra. Registradora tramitó, para la inscripción de la agrupación, el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y, en el seno de dicho expediente, tan solo doña R. B. G. realizó alegaciones. Doña R. B. G. es la titular catastral de la citada parcela 208 del polígono 17, colindante de la antigua 191 y actual 422 del polígono 17.

La documentación presentada al Registro por doña R. B. G. según resulta de la certificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 25 de enero de 2024, en contestación a la solicitud presentada por el notario autorizante de la escritura, es la siguiente:

– hoja manuscrita con las alegaciones, acompañada de ortofoto en la que consta la citada parcela 422. En el vértice suroeste de la parcela, consta resaltada con un círculo una porción de forma triangular.

– copia simple de una escritura de donación autorizada por la notaria de Callosa d'en Sarriá doña Manuela-María Dávalos Ferrández el día 15 de noviembre de 2013, número 1063 de protocolo.

En el manuscrito, además de realizar ciertas manifestaciones y descalificaciones que no vienen al caso, la interesada alega que la pretensión del promotor del expediente es "apropiarse de los ángulos del camino que no es suyo, a no ser que él sea el Ayuntamiento también. Tenemos en tendido que los caminos son del Ayuntamiento". representación gráfica de la finca propiedad de Weinmar-97, SL invade un camino o una porción del mismo que pertenece al Ayuntamiento. Cuando habla de "ángulos del camino" parece referirse a la porción triangular resaltada en el croquis, que forma parte de la antigua parcela 191 y actual parcela 422 del polígono 17, de titularidad de la mercantil promotora del expediente.

De la copia simple de la escritura de donación del año 2013 resulta lo siguiente:

a) Que una de las fincas objeto de la escritura de donación es la registral n.º 7.747, rústica con una superficie de 4.255 m², que linda al norte con el camino "(...)" y, además de con otras parcelas catastrales, con la parcela 191 del polígono 17 (catastrada a nombre de I. S. F. P.).

Las otorgantes en dicha escritura declaran que la finca registral 7.747 se corresponde con la parcela 208 y con parte de la 207 del polígono 17.

Por lo tanto, la finca 7.747, que comprende la reseñada parcela 208, lindaría con la finca agrupada por la mercantil que represento, que comprende, entre otras, la antigua parcela 191, hoy 422, del polígono 17.

b) Que doña R. B. G., titular de la nuda propiedad de la finca 7.747, en virtud de la reseñada escritura dona dicho derecho a su hija doña I. S. B.

c) Que la titular del usufructo vitalicio de la finca 7.747 es doña E. G. G., madre de doña R. B. G. En la escritura, las otorgantes acuerdan que, una vez fallecida la usufructuaria doña I. S. B., doña R. B. G. pase a ostentar el usufructo vitalicio de la finca 7.747.

En definitiva, según se desprende de la copia simple de dicha escritura, doña I. S. B. sería titular de la nuda propiedad de la finca n.º 7.747 y doña E. G. G. del usufructo vitalicio. Doña R. B. G. no sería titular de ningún derecho sobre la finca n.º 7.747, salvo que hubiese fallecido la usufructuaria, en cuyo caso, sería titular del usufructo vitalicio. Desconozco si se ha producido dicho fallecimiento, ya que no resulta de la documentación presentada por doña R. B. G., ni de la nota de calificación de la Sra. Registradora.

IV. No resulta de la nota de calificación que los demás colindantes de la finca agrupada hayan realizado alegaciones. En particular, no las han realizado ni el titular catastral del camino "(...)", que es el Ayuntamiento de Callosa d'en Sarriá, ni la nuda propietaria de la finca n.º 7.747.

V. En la nota de calificación, la Sra. Registradora se remite a la existencia del escrito de alegaciones de doña R. B. G. y cita, como fundamentos de derecho, los artículos 18, 199, 201 y 203 de la LH, la ley 13/2015 y la resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 e Instrucción de 3 de noviembre de 2015.

VI. Por no estar de acuerdo con la calificación interpongo el presente recurso con arreglo a los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Primero. Falta de legitimación para formular alegaciones, por carecer doña R. B. G. de interés legítimo.

A) El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que, en los casos de agrupación, la inscripción debe contener "la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.". Y que para la incorporación de esta representación gráfica se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Con arreglo al artículo 199, si el promotor del expediente alega que la representación gráfica georreferenciada de su finca es la catastral, el Registrador notificará a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas (párrafo segundo del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria); y si alega que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa, y el Registrador deberá notificar, además de a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas, a los titulares catastrales colindantes afectados (artículo 199.2).

En el presente supuesto, doña R. B. G. es titular catastral de una parcela colindante a la del promotor del expediente, la 208. Esta parcela no se ve afectada por la pretensión de la mercantil que represento porque en la escritura de agrupación se declara que la representación gráfica georreferenciada de las fincas objeto de agrupación y, por lo tanto, de la agrupada, es la catastral. En el expediente no se aporta representación gráfica alternativa que altere la representación gráfica de la catastral 208 ni de ninguna otra.

Por otro lado, doña R. B. G. no ostenta ningún derecho sobre la finca registral 7.747, colindante de la agrupada, por cuanto que de la copia simple de la de donación aportada resulta que la nuda propiedad de la finca pertenece a su hija doña I. S. B., y el usufructo

vitalicio pertenece a doña E. G. G. Doña R. B. G. tendría, simplemente, un derecho venidero: el de adquirir el usufructo tras el fallecimiento de la usufructuaria.

En el hipotético caso de que Doña R. B. G. hubiese devenido usufructuaria por haber fallecido doña I. S. B., tampoco debería reconocérsele legitimación para presentar alegaciones en expediente de esta naturaleza, en el que promotor ejercita una de las facultades integrantes del dominio: la de deslindar su finca, facultad reconocida en el artículo 384 del Código Civil. La acción de deslinde, según doctrina jurisprudencial (Sentencia del Tribunal Supremo n.º 132/2015, de 9 de marzo de 2015) requiere titularidad dominical indubitada respectiva por parte del demandante y demandado sobre predios colindantes y confusión de sus linderos. Y, por lo tanto, no siendo doña R. la titular dominical del predio colindante, ni puede ejercitar la acción de deslinde, ni esté legitimada para oponerse a la que ejercite el colindante.

B) Adicionalmente, doña R. G. G. no alega que se invada la parcela catastral 208, de la que es titular; ni la finca registral colindante, n.º 7.747, sobre la que, por otro lado, no ostenta ningún derecho; lo que alega es que se invade una porción de camino de titularidad municipal. Alegación que no hace el Ayuntamiento, titular catastral del camino "(...)" (que también linda con la finca agrupada), y que es a quien corresponde la defensa del dominio público. A los vecinos les corresponde, simplemente, requerir de la Administración Local el ejercicio de las acciones necesarias para la defensa de sus bienes (artículos 4, 68 y 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local).

Segundo. Falta de prueba y de consistencia en las alegaciones. La oposición del colindante en expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria [sic] debe ir acompañada de alguna prueba que la sustente, según ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 4 de septiembre de 2023.

En el presente supuesto, no se presenta otra prueba que la documental que resulta del manuscrito de alegaciones, ortofoto y copia simple de la escritura de donación reseñada, copia que por otro lado no tiene los efectos de la copia autorizada, que es la que acredita fehacientemente el contenido de la escritura pública (artículos 17 de la Ley Orgánica del Notariado y 224 del Reglamento Notarial).

Adicionalmente si, tal y como resulta de la copia simple de la escritura de donación, la finca registral 7.747 linda con la parcela la parcela [sic] 191 (hoy 422) del polígono 17, carece de toda lógica oponerse a la tramitación de un expediente en el que el promotor respeta la cartografía catastral, que goza, por otro lado, de la presunción de certeza del artículo 4 de la Ley del Catastro (texto refundido aprobado por RDL 1/2004).

Tercero. Falta de motivación.

El párrafo 4.º del artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

La Sra. Registradora no ha expresado los motivos de su calificación, limitándose a poner de manifiesto la existencia de oposición y a citar unas disposiciones legales. La calificación debería desarrollar con claridad y suficiencia los motivos por los que se suspende la inscripción, especialmente en el presente supuesto en el que la única persona que ha alegado no ha acreditado ser titular registral de la finca colindante. A estos efectos, transcribo el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe

Pública que resulta de las Resoluciones de 29 de marzo de 2023, 26 de julio de 2023 y de 15 de diciembre de 2023 (esta última publicada en el BOE de 18 de enero de 2024):

– “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”.

– “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”.

Por último, la denegación de la incorporación de la base gráfica, por supuesta invasión de una finca colindante inmatriculada, nos conduce al contencioso 199.1, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria), acción que en el presente supuesto no puede dirigirse contra la única persona que ha alegado:

– en primer lugar, y como se ha argumentado más arriba, porque dicha acción sólo puede ejercerse contra el titular dominical del predio colindante; o en caso de haberse desmembrado, contra el titular de la nuda propiedad, ya que el usufructuario carece de legitimación activa para ejercitar tal acción o pasiva para oponerse a la misma.

– en segundo lugar porque, en el fondo, el linde, que es el catastral, es pacífico, y la acción de deslinde requiere que exista confusión de lindes.

Y no tiene sentido dirigir la acción de deslinde contra quienes no han presentado alegaciones.

En virtud de estos fundamentos jurídicos, solicito que se tenga por interpuesto el recurso frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, con la finalidad de que se proceda, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando la inscripción de la escritura.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de marzo de 2024 ratificando la 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 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 13 de enero y 5 de octubre de 2021, 21 de febrero y 6 de septiembre de 2022, 21 de abril, 23 de mayo, 26 y 28 de julio, 4 de septiembre, 3 de octubre, 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero y 24 de febrero de 2024.

1. En el presente caso, el titular registral de las fincas registrales 5.578 y 5.579 del término de Callosa d'en Sarrià solicita la agrupación de las mismas para formar una nueva finca e independiente, mediante la presentación de la correspondiente escritura pública.

La finca registral 5.778 se describe como: «Finca rústica: Finca sita en Callosa d'en Sarrià, paraje (...), con una superficie de 10 áreas 40 centiáreas de huerta, y 12 áreas 48 centiáreas de secano, siendo su superficie real de dos mil trescientos metros cuadrados (2.300 m²), de los que mil ciento dieciocho metros cuadrados (1.118 m²) son de agrios regadío, y el resto de mil ciento ochenta y dos metros cuadrados (1.182 m²) son de pinar maderable. Linda: norte, R. G. M., en parte camino en medio, y A. S. B.; sur, otra finca de

A. P. B.; este F. V., y oeste, camino. Está atravesada en dirección norte-sur, en realidad este-oeste, por el camino de la Partida, denominado (...), y por la acequia (...). Manifiesta su titular registral que la finca se corresponde con la identidad de las parcelas con referencia catastral: 03048A017001920000XJ y 03048A017001940000XS, respectivamente, siendo su superficie gráfica catastral de 2.313 metros cuadrados, siendo la superficie de la primera situada al sur del citado camino de la partida 1.073 metros cuadrados, y de la segunda, situada al norte del citado camino de la partida, 1.240 metros cuadrados, sin que pueda incorporarse georreferenciación catastral por existir expediente abierto que afecta a la delimitación de la parcela. Por tanto, dicha finca tiene una diferencia de 25 metros cuadrados entre la superficie registral y la catastral que es inferior al 10 % de la cabida inscrita.

La finca 5.779 del término de Callosa se describe como: «Rústica: Diez áreas cuarenta centiáreas de tierra huerta y doce áreas y cuarenta y ocho centiáreas de secano en la partida (...), del término de Callosa d'en Sarrià. Linda: norte, M. P. B.; sur, B. B. G. y J. G. S.; este F. V.; y oeste, camino. Está atravesada en dirección norte a sur por el camino (...) y la acequia (...) según resulta del título, si bien del actual Catastro resulta que el camino y la acequia la atraviesan en dirección este a oeste». Manifiesta el titular registral que se corresponde con las parcelas catastrales 191 y 193 del polígono 17, referencias catastrales 03048A017001910000X1 y 03048A017001930000XE, respectivamente, con una superficie gráfica catastral de 1.912 metros cuadrados. La primera parcela, situada al sur del citado camino de la partida, mide catastralmente 1.277 metros cuadrados, y la segunda, situada al norte del citado camino, mide 635 metros cuadrados. Esta finca presenta una disminución de cabida de 376 metros cuadrados, superior al 10 % de la cabida inscrita, que son 228,80 metros cuadrados.

La finca resultante de la agrupación se describe como: «Rústica.–Finca sita en Callosa d'en Sarrià, paraje (...), con una superficie total de cuatro mil doscientos veintiséis metros cuadrados (4.226 m²). atravesada en dirección este a oeste por el camino de la Partida, denominado (...), y por la acequia (...).».

La porción situada al norte del camino tiene una superficie de 1.875 metros cuadrados destinados a pinar maderable. Y linda al norte con camino, que es la parcela 9.023 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017090230000XJ; al sur, con el camino, que es la parcela 9.023 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017090230000XJ; al este, con parcela 186 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017001860000XD, y al oeste, con la parcela 195 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017001950000XZ.

La porción situada al sur del camino tiene una superficie de 2.351 metros cuadrados, destinados a plantación de níspero y linda al norte con el camino (...), que es la parcela 9.023 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017090230000XJ; al sur, con camino (...), que es el inmueble con referencia catastral 03048A017090220000XI, la parcela 208 del polígono 17, con referencia catastral: 03048A017002080000XF, y con la parcela 189 del polígono 17, con referencia catastral 03048A017001890000XJ; al este, con la parcela 384 del polígono 17, con referencias catastrales 03048A017003840000XE y 03048A017003840000MR, y al oeste, el citado camino (...), que es el inmueble catastral parcela 208 del polígono 17, con referencia 03048A017090220000XI.

2. Presentada dicha escritura en el Registro, acompañado de la correspondiente georreferenciación alternativa, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, la registradora tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por existir una diferencia superficial en una de las fincas agrupadas superior al 10 % de la cabida inscrita. Este es uno de los supuestos en los que debe tramitarse el expediente del artículo 199, por ser la georreferenciación de la finca circunstancia necesaria del asiento de inscripción, al tratarse de una agrupación, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 23 de mayo de 2023. En su tramitación se presentan alegaciones por parte de doña R. B. G., como titular registral de la finca 7.747 de Callosa d'en Sarrià, que se corresponde, según manifiesta con la parcela 208 del polígono 17, que colinda por el sur con la finca resultante de la agrupación. Dicha

colindante alega que la georreferenciación alternativa aportada invade los ángulos del camino que es del Ayuntamiento y una porción de su finca integrada por una franja de terreno triangular que discurre junta a camino, que ha pavimentado con cemento.

3. La registradora basa escuetamente su calificación negativa en la mera existencia de la oposición, indicando simplemente que «se ha presentado escrito de alegaciones en contrario por la colindante, doña R. B. G., quien manifiesta su desacuerdo con la representación gráfica georreferenciada del promotor del expediente». A continuación, enumera los artículos de la Ley Hipotecaria que, a su juicio, se consideran infringidos, resolviendo que procede la suspensión de la inscripción de la georreferenciación.

4. La sociedad recurrente, debidamente acreditada, interpone recurso alegando, esencialmente: la falta de legitimación de la colindante alegante, pues no es titular registral de la finca colindante que considera invadida; la falta de consistencia de las alegaciones, puesto que no presenta ningún documento que sirva para sostener su alegación de invasión, la cual no se produce pues se ha respetado la geometría que resulta de la cartografía catastral, siendo la georreferenciación de la finca agrupada la resultante de yuxtaponer las georreferenciaciones de las dos parcelas catastrales que se corresponden con la identidad de las fincas registrales que se agrupan, y en la falta de motivación jurídica de la nota de calificación de la registradora que le deja en situación de indefensión, puesto que en caso de tener que ir a un procedimiento contencioso, debe demandarse a quien no ha formulado alegaciones.

5. 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 de la Ley Hipotecaria, 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.

6. Sentado lo anterior, procede entrar a analizar el supuesto de hecho del presente recurso. Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como 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 dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «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». El argumento principal y único alegado por el recurrente es la falta de oponibilidad del contrato privado de permuta, en el que basa su oposición el alegante.

7. Por ello, procede analizar los motivos alegados por el recurrente para recurrir la nota de calificación. Respecto a la falta de legitimación del alegante, este defecto no puede prosperar. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 19

de julio de 2016, reiterada por las de 23 de febrero y 3 de octubre de 2023, no es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante. En el presente caso, como se deduce del propio escrito del recurrente, la alegante aunque no sea titular registral actual de la finca registral 7.747 de Callosa d'en Sarrià, colindante de la agrupada, pues la nuda propiedad de la finca pertenece a su hija, doña I. S. B., y el usufructo vitalicio pertenece a doña E. G. G., la alegante doña R. B. G. tendría, simplemente, un derecho expectante de adquirir el usufructo tras el fallecimiento de la usufructuaria, lo que le legitima para efectuar alegaciones. Y como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». 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.

8. La doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de declarar que la mera oposición de un titular catastral, que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor, no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta. Precisamente, por ser alternativa a la catastral, dicha georreferenciación puede producir una invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración planteada por un colindante titular registral de la finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero el registrador puede fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada no invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca 7.747 del término de Callosa d'en Sarrià. Pero, también es cierto que sí integra una porción triangular de terreno que se sitúa fuera de su parcela catastral, delimitada por un muro de cierre y de la parcela catastral de la colindante que formula la alegación. Por lo que existe un indicio aparente en la realidad física de extralimitación de la georreferenciación resultante de la agrupación a una porción de terreno triangular que no está dada de alta en el Catastro. Dicha porción triangular de terreno está situada junto al camino, sin que el Ayuntamiento, que debe haber sido notificado, haya presentado alegación. En caso de no haber sido notificado, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2022, lo que procede es que la registradora reabra el procedimiento y notifique a la Administración, para que pueda alegar lo que a su Derecho convenga. Por ello, no es exacta la afirmación del recurrente cuando declara que la georreferenciación alternativa respeta la cartografía catastral, que no coincide con la yuxtaposición de las dos georreferenciaciones catastrales correspondientes con la identidad de las fincas que se agrupan, extralimitándose de la catastral en la zona triangular situada junto al camino público, que no está catastrada.

9. Respecto a la falta de consistencia de la alegación de la colindante, el motivo debe ser estimado. La alegante prueba la propiedad de la finca colindante con la franja de terreno que dice ser de la finca 7.747 de Callosa d'en Sarrià, pero no puede afirmar que dicha franja sea de su titularidad al declarar en el escrito de alegaciones tener

entendido que es del Ayuntamiento, por lo que corresponde a este formular la alegación, sin que la misma se haya presentado. Sin embargo, presenta un plano no técnico, dibujado a mano sobre una ortofoto de origen privado en el que se incluye en su parcela la porción triangular. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021, para que pueda admitirse una alegación, no puede exigirse que la parte alegante aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Pero, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de septiembre y 5 de diciembre de 2023, es de suma importancia que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, siendo conveniente que la misma tenga un carácter técnico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2023, sin olvidar que esta circunstancia es potestativa, no obligatoria, sin que sea exigible que la documentación aportada sea pública. Sin embargo, esa falta de consistencia de la alegación no debe determinar inmediatamente la inscripción de la georreferenciación, puesto que como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando un colindante formula oposición en términos confusos, o sin que conste la autenticidad de su identidad, o la validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete el escrito de oposición y con ello pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de la oposición.

10. Respecto a la falta de motivación de la nota de calificación de la registradora, este defecto debe ser estimado. Cuando la calificación registral negativa se basa en la alegación del colindante, no basta con constatar su mera existencia, como ha hecho la registradora en el presente caso, sino que ha de ser analizada, 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. Si el registrador estima las alegaciones, el juicio que le lleva a resolver la no inscripción de la georreferenciación ha de estar objetivamente fundado, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. Ese juicio 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 (vid., por todas), como 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. Ninguna de estas circunstancias se ha producido en el presente caso, puesto que la registradora solo constata la existencia de la oposición y no expresa las causas de la nota de calificación negativa, por lo que la nota de calificación recurrida no ha cumplido con esta doctrina de la Dirección General, y no puede declararse ajustada a Derecho.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por falta de fundamentación de la misma, debiendo procederse a la inscripción de la georreferenciación si la registradora no fundamenta materialmente y jurídicamente la invasión. Es decir, materialmente indicando cuales son las dudas en la identidad de la finca que impiden la inscripción de la georreferenciación y jurídicamente, indicando en qué modo se han infringido los fundamentos de Derecho, para que el recurrente pueda plantear el recurso, con conocimiento de las mismas,

evitando su indefensión. Y ello sin perjuicio de la facultad que tiene la registradora de volver a citar a los titulares registrales de la finca colindante para que aclaren o profundicen el contenido de la alegación, que es confusa.

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