

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20713 *Resolución de 29 de julio 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 Tías, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca, por invadir otras previamente inscritas.*

En el recurso interpuesto por J. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca, por invadir otras previamente inscritas.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 10 de octubre de 2023 por el notario de Tías, don Javier Jiménez Cerrajería, con el número 1.444 de protocolo, don J. F. y don J. C. M. elevaban a público un contrato privado por el que el primero vendía al segundo una porción de terreno en el término municipal de Tías, parcela 404 del polígono 21, cuya referencia catastral era 35028A021004040000SQ, con una superficie de 5.516 metros cuadrados, que lindaba al norte con la referencia catastral 35028A021004020000SY, sur con la referencia catastral 35028A021001680000SS, este con camino con referencia catastral 35028A021090050000SH y oeste con la referencia catastral 35028A021001680000SS, manifestando los otorgantes que la misma no figuraba inmatriculada y que fue adquirida por compra a don P. G., sin que pudiera acreditarlo documentalmente.

II

Presentada el día 20 de octubre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, causando el asiento de presentación número 1.736 del Diario 64, fue objeto de una primera calificación negativa, de fecha 6 de noviembre de 2023, por haberse producido «manifestaciones en sede registral por parte de sus titulares sobre la coincidencia, total o parcial, con la que es objeto de compraventa, lo que plantea dudas sobre si pudiera figurar la finca de la que se certifica, total o parcialmente ya inscrita y corresponderse con todo o parte del resto de las mismas». y porque no se acredita su adquisición previa mediante documento público.

III

Contra la anterior calificación se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se resolvió por la Resolución de fecha 14 de febrero de 2024, la cual estimaba parcialmente el recurso presentado y ordenaba al registrador la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para confirmar o disipar las dudas en la identidad de la finca no inmatriculada, por poder invadir fincas colindantes inscritas y así prevenir una posible doble inmatriculación.

IV

El registrador de la Propiedad, en cumplimiento de la citada resolución, inició el día 1 de marzo de 2024 la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, iniciando el trámite de comunicación a los titulares de las fincas colindantes, el cual concluyó el día 11 de abril de 2024.

En dicho trámite, compareció ante el registrador, el día 1 de abril de 2024, don F. R. J., como titular de la finca registral número 14.445 del término de Tías, y se opuso a la inscripción de la base gráfica catastral de la finca referida por invadir su finca, según descripción acreditada en informe técnico aportado en el expediente 360/63, tramitado conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que culminó con resultado negativo, precisamente por la oposición del ahora promotor del expediente.

El día 3 de abril de 2024 compareció don R. E. M., como titular de la finca registral número 35.382 del término de Tías, el cual se opuso a la inscripción de la base gráfica de la finca referida por invadir la finca de su propiedad, casi en su totalidad, concretamente en 1.155,55 metros cuadrados, lo que acreditaba con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, el cual acompañaba escrito de alegaciones.

El día 5 de abril de 2024 compareció el promotor del expediente y recurrente, como titular de la finca registral número 12.251 del término de Tías, que se correspondía con la parcela catastral con referencia 35028A021001690000SZ, que colindaba por el oeste con la que era objeto del expediente, para alegar que la parcela objeto del expediente, con referencia 35028A021004040000SQ, estaba perfectamente identificada en su extensión, configuración y linderos, en la cartografía catastral, habiendo sido poseída pública, pacífica e ininterrumpidamente hasta que en el mes de febrero de 2023, tuvo que comparecer ante el Registro de la Propiedad en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para oponerse a la inscripción de la georreferenciación de la finca número 14.445 del término de Tías, que se correspondía con la parcela con referencia catastral 35028A021004020000SY, que colindaba por el norte con la que era objeto del presente expediente. Respecto de la finca número 13.772, se correspondía con la parcela con referencia catastral 35028A021001680000SS, siendo su realidad física coincidente con la jurídica, por lo que no formulaba alegación en el expediente. Concluía, por tanto, que su parcela catastral colinda con las parcelas antes citadas. Por ello, la alegación realizada por don R. E. M., como titular de la finca registral número 35.382 del término de Tías no debería admitirse, pues dicha persona no figuraba como titular de ninguna de las parcelas colindantes con la suya, cuya titularidad catastral pertenecía a otras personas y su finca carecía de referenciación catastral inscrita. La finca registral número 35.382 se describía como: «Porción de terreno, donde llaman (...) término municipal de Tías. Tiene una superficie de 5.000 metros cuadrados. Linda por norte con F. H. B., sur camino, oeste camino y este Barranco», y no estaba coordinada con el Catastro. Observaba el alegante que de la propia descripción resultaba que la finca no estaba en la zona de E. R. y que su naturaleza era urbana y no rústica. Además, su lindero norte, don F. H. B. era titular de la parcela 166 del polígono 21, que colindaría al sur con la 402 y no con la 404 objeto del expediente.

El registrador cerró el expediente el día 11 de abril de 2024, estimando las alegaciones de los colindantes notificados, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento.

Asiento 1736 Diario 64 (NE 8639/2023).

Fecha del documento: 10/10/2023.

Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería.

Protocolo: 1444/2023.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Don J. F. y J. C. M. elevan a público un contrato privado por el que el primero vende al segundo una porción de terreno en (...), término municipal de Tías, parcela 404 del polígono 21, que manifiesta no figura inmatriculada, y que fue adquirida por compra a Don P. G. sin que pueda acreditarlo documentalmente. No obstante lo expuesto, del examen de los Libros del Registro y de acuerdo con los protocolos de identificación gráfica, resulta que la localización de la finca cuya inmatriculación se pretende coincide parcialmente con la de otras, como son la número 14.445 de Tías, respecto de la cual se ha pretendido la inscripción de su base gráfica alternativa, en cuyo expediente, tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria compareció, además del ahora vendedor, Don E. R. M. M. identificando su finca, registral 35382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa. Calificado desfavorablemente el documento por acuerdo dictado el 06 de noviembre de 2023 e interpuesto recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en cumplimiento de la resolución dictada el 14 de febrero de 2024 se procedió a la apertura de expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a los titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia sobre la inmatriculación pretendida. En el curso de dicho expediente, se ha planteado oposición por parte de titulares afectados, y no se ha aportado título público de adquisición de la finca por el vendedor, Don J. F.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 105 y 298 del reglamento para su ejecución y la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2024.

Primero.—En cumplimiento de Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se ha tramitado procedimiento conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a los titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia sobre la inmatriculación de la finca objeto de compraventa al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En el curso de dicho expediente, se han presentado alegaciones por Don F. R. J. y por Don E. R. M. El primero se opone a la inmatriculación e inscripción de la base gráfica catastral de la finca referida por invadir la de su propiedad, finca 14.445 de Tías, según descripción acreditada en informe técnico aportado en el expediente 360/63 tramitado conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria (expediente por él iniciado para la inscripción de la base gráfica de su finca). Y el segundo manifestó su oposición por invadir parcialmente la de su propiedad, finca 35382 de Tías, según acredita con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

La oposición manifestada en su día por el ahora vendedor Don J. F., a la inscripción de la base gráfica de la finca registral 14.445 de Tías por invasión de la parcela catastral 404, y la manifestada por el titular de aquella Don F. R. J. en el expediente tramitado para la inmatriculación de la que es objeto del documento presentado, revelan claramente que no están claros los límites entre las propiedades, y existen dudas reconocidas por ambas partes de que una porción del espacio de la catastral se corresponde en realidad con la superficie de la ya inscrita.

Por otro lado Don E. R. M. M. se opuso en el citado expediente por invasión de la base física de la finca de su propiedad, registral 35.382, formada por agrupación de los números 23.740, 23.741 y 23.742, procedentes de segregación por el lindero norte de la

registral 13.772 y que según el informe de validación gráfica que se aportó en su día ocuparía gran parte de la parcela catastral 404 objeto de compraventa en el documento que motiva el recurso. De esta misma finca matriz 13.772 se segregaron por su lindero sur este las registrales 19007, 19008 y 19009, vendidas precisamente a Don J. F., quien las agrupó para formar la 36200, que vendió a Lurico SL y que como se ha dicho está situada más al sur, lo que confirma el plano catastral. Del historial registral de la finca 13.772 se desprende que era una finca de gran extensión que llegaba hasta el camino situado al Norte, y de ella proceden tanto las citadas 14.445 como la 35.382, aparte de otras. En el curso del expediente ahora tramitado, Don E. R. M. M. ha reiterado su oposición por entender que la finca registral de su propiedad incluye dentro de sus límites parte de la catastral objeto del documento presentado.

Todo ello obliga a concluir en la resolución negativa del expediente para la inmatriculación de la finca referida, sin perjuicio de que el interesado pueda instar el oportuno deslinde o aportar una base gráfica alternativa considerada correcta por las partes, previa la rectificación de la descripción literaria de la finca en el documento presentado.

Segundo.—Como se hizo constar en el acuerdo de calificación de fecha 06 de noviembre de 2023, según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción por la Ley 13/2015, “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.” Por tanto, la inmatriculación por esta vía exige que el documento de adquisición por el transmitente sea igualmente público y documente una adquisición producida al menos un año antes, que el registrador pueda apreciar identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos y que esta coincida además plenamente con el Catastro. En el presente caso el vendedor carece de titulación pública, por lo que no procede la inscripción. Y sin que pese a lo reclamado por el recurrente en su escrito ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- haya podido aportar título público de adquisición con el fin de subsanar el defecto.

Visto lo expuesto
Acuerdo

Suspender la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día quince de abril del dos mil veinticuatro.»

V

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M. interpuso recurso el día 16 de mayo de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera.—El recurrente adquirió de don J. F. la finca rústica, parcela 404, del polígono 215 sita en (...), término municipal de Tías. Dicha parcela figura catastrada a favor del transmitente desde hace más de veinte años. Desde 1970, el compareciente reside en la vivienda sita en la registral 12251 de Tías, que se corresponde con la catastral 169, del mencionado polígono 21 y es colindante por el Oeste de la parcela objeto de la compraventa. Por tener su residencia habitual en una finca colindante, el

vendedor, sr. F., es conocido y tenido como propietario de la reseñada parcela 404 desde hace más de treinta años.

En cuanto a la realidad física de la citada parcela 404, ésta se encuentra perfectamente identificada en su extensión, configuración y linderos en la planimetría catastral y en el Informe técnico, que figura unido al documento notarial. Su descripción es "Rústica: parcela situada en (...), término municipal de Tías, donde llaman (...) Tiene una superficie de cinco mil quinientos dieciséis metros cuadrados, es la parcela catastral número 404 del polígono 21, referencia catastral 35020A02104040000SQ. Linda: Norte: parcela catastral número 402 del polígono 21; Sur, Parcela catastral número 168 del polígono 21; Este o Naciente: Camino de Tierra; Oeste o Poniente, parcela catastral 169 del polígono 21.

Además, la parcela 404 está amojonada y el vendedor, señor F. ha ostentado la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde su adquisición, hace más de treinta años, sin que nadie le haya perturbado hasta marzo de 2023, cuando fue emplazado por el Registro de la Propiedad para comparecer en el Expte del art. 199 de la Ley Hipotecaria, instado por los cónyuges Don F. R. J. y doña S. M. G. T., propietarios de la registral 14.445 de Tías, coincidente con la catastral 402, del Polígono 21.

Así consta en el acta de su comparecencia que se opuso a dicha pretensión porque suponía la invasión de su parcela 404 en una extensión de 900 m2.

El propio Sr. Registrador de la Propiedad de Tías emitió, el 1 de septiembre de 2023, Certificado que acredita que la parcela 404 "no figura inscrita...". Si bien, no obstante, "resulta que la finca referida presenta coincidencias en su ubicación, paraje y linderos con las registrales números 13.772 y 14.445 de Tías,"

En cuanto a la registral 13.772, la misma se corresponde con la catastral 168, lindero Sur de la parcela objeto de la compraventa, estando su situación física reflejada con exactitud en el plano catastral, sin que los propietarios tengan duda o controversia de clase alguna al respecto.

Y, en relación a la registral 14.445, que se corresponde con la catastral 402 y es el lindero Norte de la parcela 404, se recoge en el Certificado registral de 1 septiembre de 2023 que sus titulares, doña S. M. G. T. y esposo, presentaron instancia el 22 de diciembre de 2022 solicitando "rectificación de la finca 14.445... al amparo del art. 199.2 de la L.H. para la coordinación de la finca por medio de la representación gráfica georreferenciada alternativa." y que se ha "Finalizado el expediente por acuerdo dictado por el Registrador con fecha 7 de junio de 2023." Teniendo en cuenta que el indicado expediente concluyó sin que los propietarios de la registral 14.445 de Tías hayan podido acreditar que la extensión de su propiedad es superior o distinta a la que se refleja en la planimetría catastral (parcela 402 del polígono 21), la realidad física posesoria se mantiene tal y como se recoge en el plano catastral, con una extensión de cinco mil metros cuadrados, siendo sus colindantes, por el Norte parcelas 166 y 016 del polígono 21; Sur, parcela 404 del polígono 21; Este, parcela 166 y camino; Oeste, parcela 167.

Segunda.–Primera calificación negativa del Registrador de la Propiedad y primer recurso gubernativo.

El 7 de noviembre de 2023, el Registrador de Tías calificó negativamente el título público ya detallado y acordó "suspender la inscripción" del mismo. En esa primera calificación negativa, se mencionó, por primera vez, que en el Expediente del art. 199.2 L.H. (Expediente 360/63) instado por los propietarios de la registral 14.445 de Tías, "compareció, además del ahora vendedor, don E. R. M. M. identificando su finca, registral 36.382 de Tías, con la parcela catastral objeto de compraventa".

El 7 de diciembre de 2023, el aquí recurrente formalizó recurso gubernativo ante esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al estimar no ajustado a Derecho que se suspendiera la inmatriculación de una finca por indicios de invasión de otras ya inmatriculadas, basando tales indicios en manifestaciones hechas por los interesados en un procedimiento registral anterior y ya extinguido (Expte. 360/63). Y, en consecuencia, el recurrente solicitó, en síntesis, que se procediera "a la práctica de la inscripción en el

Registro de la Propiedad de Tías del documento notarial otorgado el 10 de octubre de 2023, ante el Notario de Puerto del Carmen, don Javier Jiménez Cerrajería, protocolo 1444.”

El 19 de febrero de 2024 le fue notificada a esta parte la Resolución, de 15/02/2024 mediante la cual esa “Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso”, confirmando “la calificación registral en cuanto que suspende la inmatriculación pretendida... Todo ello sin perjuicio de que, conforme a la doctrina consolidada de este Centro Directivo, dentro de la vigencia y al amparo del mismo asiento de presentación, para confirmar o disipar tales dudas, procede la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a los titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia. Y todo ello sin que las manifestaciones que tales interesados pudieran haber efectuado en otros procedimiento distinto o anteriores y ya extinguidos vinculen a tales interesados... Tampoco sería procedente que, en caso de omisión de alegaciones en el nuevo procedimiento, el registrador pudiera, cuando tome su decisión final, en el presente procedimiento, utilizar o ‘rescatar’ alegaciones que se hubieran formulado en otros procedimientos distintos, anteriores, y ya extinguidos como único fundamento de una hipotética calificación negativa.”

Tercera.–Tramitación del expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria (Ref. 1736/64).

El 6 de marzo de 2024, el aquí recurrente recibió comunicación del Registrador de la Propiedad de Tías, donde se procedía a la “apertura de procedimiento conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a titulares de las fincas cuya posible invasión intuye el registrador, para decidir finalmente en consecuencia sobre la inmatriculación de la finca siguiente:

“Rústica.–Porción de terreno en donde llaman (...), en el término municipal de Tías. Tiene una superficie de cinco mil quinientos dieciséis metros cuadrados (5.516 m²). Linderos: Norte, referencia catastral 35028A021004020000SY; Sur, referencia catastral 35028A021001680000SS; Este, camino con referencia catastral 35028A021090050000SH; y Oeste, referencia catastral 35028A021001690000SZ. Referencia catastral 35020A02104040000SQ.”

En el plazo legalmente conferido al efecto, esta parte formuló las oportunas alegaciones, las cuales damos aquí por reproducidas, y adjuntó un informe técnico, suscrito el 4 de abril de 2024, por el Ingeniero Técnico, J. E. A. P. El señor A. P. complementó así su anterior Informe, de septiembre de 2023, el cual está unido al documento notarial cuya inscripción registral se solicita. El Técnico reiteró y confirmó los siguientes extremos:

- Que la reseñada parcela 404 estaba catastrada a favor del transmitente, don J. F., como acredita la certificación catastral descriptiva y gráfica de 20/09/2023.
- Que la indicada parcela 404 consta ya catastrada a favor del adquirente, don J. C. M., como acredita la certificación catastral descriptiva y gráfica de 01/11/2023.
- Que la Finca 12.251 de Tías se corresponde con la parcela catastral 169 del polígono 21, de Tías. Pertenece al sr. J. C. M. y es el Lindero Oeste de la parcela 404.
- Que la finca 13.722 de Tías se corresponde con la parcela catastral 168 del polígono 21. Es el lindero Sur de la parcela 404.
- Que la finca 14.445 de Tías se corresponde con la parcela catastral 402, del polígono 21. Esta finca es el lindero Norte de la parcela 404.
- La finca 35.382 no se corresponde con parcela catastral alguna. Esta finca se formó por agrupación de las registrales 23.740, 23.741 y 23.742 de Tías, sin que ninguna de ellas esté igualmente catastrada.

Los titulares registrales de la finca 14.446 de Tías comparecieron en el Expte. 1136/64, alegando que “se opone a la inmatriculación e inscripción de la base gráfica catastral de la finca referida por invadir la de su propiedad finca 14.445 de Tías, según descripción acreditada en informe técnico aportado en el expediente 360/63 tramitado conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.” (...)

El señor M. compareció igualmente en el Expte 1736/64, formulando las siguientes alegaciones:

– Primera.–Describe la finca 35.382 de Tías de la que es titular registral: “Urbana: Porción de terreno donde llaman (...) del término municipal de Tías. Tiene una cabida de cinco mil metros cuadrados. Linda: Norte, F. H. B.; Sur, camino; Oeste, camino y Este, barranco”.

– Segunda.–Afirma que “esta finca ha venido siendo poseída, tal y como es público y notorio, de forma pública y pacíficamente, sin contradicción alguna, por parte del firmante desde el momento de su adquisición. Por todo ello, se debe entender que a tenor de lo anteriormente expuesto mi oposición a la inscripción dado que la finca de contrario no coincide ni en todo ni en parte con nuestra propiedad...”

Finalmente Solicita que se le tenga por “opuesto a la pretendida inscripción para que en su día, previa estimación de las razones alegadas, se acuerde su total desestimación y archivo del expediente.” El señor M. se limita a realizar alegaciones pero no adjunta plano georreferenciado de su finca, ni catastral de la misma, ni elaborado por técnico alguno. Sin embargo, se unen, sin ninguna explicación ni justificación de su origen copia de las hojas 2/6, 3/6 y 4/6 de un Informe de Validación gráfica, firmado el 19/02/2019, del cual se ignora qué técnico lo ha elaborado, para qué finalidad, dónde se ha aportado y con qué resultado finalizó el expediente en el que se aportó en el año 2019.

El 16 de abril de 2024, el Sr. Registrador Acordó en el Expte. 1736/64 “suspender la inscripción del documento”. En sus Fundamentos de Derecho, se indica que “En el curso de dicho expediente se han presentado alegaciones por Don F. R. J. y por Don E. R. M. El primero se opone a la inmatriculación e inscripción de la base gráfica catastral de la finca referida por invadir la de su propiedad, finca 14.445 de Tías según descripción acreditada en informe técnico aportado en el expediente 360/63 tramitado conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria (expediente por él iniciado para la inscripción de la base gráfica de su finca). Y el segundo manifestó su oposición por invadir parcialmente la de su propiedad, finca 35382 de Tías, según acredita con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.”

Al respecto, es necesario reiterar que el Sr. Registrador vuelve una vez más a traer a colación un expediente ya terminado sin éxito para su promotor, el SR. F. R. No es cierto que existan dudas en cuanto a la delimitación de su parcela, la catastral 402, con relación a la catastral 404, cuya inmatriculación se solicita. Él único que puede tener “dudas” es el sr. R. porque continúa insistiendo en su pretensión de invadir 900 m2 de la catastral 404, sin tener fundamento legal que pueda justificar tal pretensión.

En cuanto a la oposición formulada por el sr. M., resulta incoherente que, por un lado, en su escrito de alegaciones garantice que “la finca de contrario (la 404) no coincide ni en todo ni en parte con nuestra propiedad” y que la registral 35382 de Tías, de la que es titular “ha venido siendo poseída... de forma pública y pacíficamente...” Se evidencia que la parcela catastral 404 no le pertenece al sr. M. puesto que no es la superficie de terreno que ha venido poseyendo “desde el momento de su adquisición”. Resulta absolutamente ilógico que si nadie le ha perturbado en la posesión de su finca 35382, el sr. M. se oponga a la inmatriculación de la parcela 404, que nunca ha poseído, como se acredita por lo manifestado por ambas partes. Los únicos poseedores de la parcela 404, del polígono 21 de Tías han sido el transmitente, sr. F., y el adquirente, sr. C. M.

En cuanto a la “acreditación” de la base gráfica de la propiedad del sr. M., ¿Cómo es posible el Sr. Registrador valore como un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral tres páginas sueltas, las cuales están firmadas en febrero de 2019, de las que se desconoce para qué finalidad, y además, según la hoja 4/6, la parcela 404 invadiría

parte de la 168 y de la 402, sin que semejante pretensión, datada hace cinco años haya prosperado.

Como se consignó en nuestro primer recurso gubernativo, y así lo acredita el Certificado de la finca 35.382 de Tías, ésta no consta coordinada con el Catastro y, además, su titular registral, señor M., no figura como titular catastral ni de la parcela 404 (objeto de la compraventa) ni de ninguna otra parcela con la que ésta colinde, números 402, 169, 168 y camino. Se ignora en base a qué circunstancia haya podido ser “llamado” para comparecer en el Expte. 1736/64.

A mayor abundamiento, si se analiza la descripción de la registral 35.382 de Tías, esta se describe como

“Urbana.–Porción de terreno donde llaman (...), término municipal de Tías. Tiene una superficie de cinco mil metros cuadrados. Linda: Norte, F. H. B.; Sur, camino; Oeste camino y Este, barranco.” Y no consta coordinación gráfica con el Catastro.”

De la descripción literal se desprende que la registral 35382 de Tías no está en la zona del Rompimiento; que además, es urbana y no rústica; que no se ajusta a la descripción de la realidad física de la parcela 404, objeto de la compraventa. Incluso, si se considera que Don F. H. B. linda al Norte con la indicada registral 35382, y considerando que este señor H. B. es titular catastral de la parcela 166, del polígono 21, resultaría que la parcela 402 (que se corresponde con la registral 14.445 de Tías) sería su lindero por el Sur y no la catastral 404, objeto de la compraventa.

Cuarta.–Motivos del presente recurso gubernativo.

I. Falta de motivación de la calificación negativa e infracción de los artículos 9 b) y 199 de la Ley hipotecaria, y de la doctrina sentada por resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como las de 19 de julio de 2018 y 28 de septiembre de 2020, en el sentido de que las dudas del registrador en la tramitación del expediente del art. 199 deben de estar motivadas y fundadas suficientemente en la nota de calificación para que puedan ser tenidas en cuenta en el recurso, siendo reiteración de una doctrina establecida por la DG para casos similares. No es posible suspender la inscripción de una georreferenciación sin indicar de la forma más detallada posible cuáles son los datos o elementos que hacen al registrador dudar de la correspondencia entre la descripción literal de la finca y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. (MCV).

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho que sustentan la calificación negativa de la inscripción de la base gráfica georreferenciada y por ende de la inmatriculación documentada en la escritura notarial de 10 de octubre de 2023, debe concluirse que el Sr. Registrador de Tías procede a la denegación de la inscripción sin concretar la causa. Según afirma el Registrador, el propietario de la finca registral 14.445 de Tías (colindante por el Norte con la catastral 404) ha acreditado en el Expte. 360/63 que dicha catastral 404 “invade su propiedad” y aporta nuevamente un informe de validación gráfica (TC) que no prosperó en un expediente que ya está concluido y archivado (Expte. 360/63). De forma simultánea, el Sr. Registrador considera acreditado que la catastral 404 “invade parcialmente” la propiedad del sr. M., titular de la registral 35382 de Tías, finca que no colinda con la catastral 404 ni en su descripción física, ni tampoco que tiene su parcela reflejada en plano de clase alguna, ni catastradas y, además, afirma oponerse a la inmatriculación pese a que, simultáneamente, mantiene que está poseyendo su finca de forma quieta y pacífica y que “la finca de contrario no coincide ni en todo ni en parte con nuestra propiedad”. Es contrario a la seguridad jurídica que el Registrador deniegue la inmatriculación solicitada alegando que está acreditado que parte de la catastral 404 pertenece a otros dos propietarios distintos, los cuales no la tienen coordinada gráficamente.

El Registrador de Tías no motiva las dudas que alberga sobre que la inscripción del documento y de la representación gráfica de la finca que se solicita inmatricular, y no

concreta en qué forma pudiera coincidir en todo o en parte, con otra base gráfica inscrita u otras fincas colindantes.

Además del sr. C. M., en el Expte 1736/94 constan alegaciones formuladas por dos propietarios pero no señalan qué porción concreta de finca supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación aportada por esta parte y plenamente coincidente con la planimetría catastral, no expresando el Registrador en su nota de calificación cuales son las razones que le llevan a pensar que la representación gráfica de la parcela 404, coincidente plenamente con la realidad física y posesoria, invade otra u otras fincas por lo que podemos afirmar que la nota de calificación no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, no siendo suficiente lo alegado, sin base gráfica georreferenciada que haya conseguido acceder a la planimetría catastral.

Conforme a las reglas jurisprudenciales emanadas de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública se establece como criterio principal que la mera oposición de un colindante no fundamenta por si sola la denegación de la inscripción de la base gráfica, por lo que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, por lo que la oposición del colindante deberá ser valorada por el registrador quien habrá de denegar la inscripción cuando, a la vista de las alegaciones pruebas presentadas, llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca objeto de la compraventa y la base gráfica. Como ya se ha dicho en numerosas ocasiones, la propiedad del sr. C. está identificada de forma indubitada, habiendo acreditado además la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión.

Por el contrario, no está fundamenta la oposición del colindante opositor, el propietario de la finca 14445, que reitera lo intentado sin éxito en un Expte anterior (360/63). Y ninguna credibilidad puede darse a la afirmación del sr. Registrador que considera acreditado que la catastral 404 invade parcialmente la finca 35382 de Tías, cuyos linderos (Norte: F. H. B. Sur. camino; Oeste, camino; Este, Barranco) no concuerdan con los de la parcela 404.

Si acudimos a la regulación contemplada en el artículo 199 de la ley Hipotecaria debemos resaltar que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, junto con el negocio cuya inscripción se solicita, será objeto de calificación registral conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria:

“El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en 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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La denegación de la inscripción podrá ser recurrida conforme a las normas generales.”

En la nota de calificación negativa del registrador de Tías se hace caso omiso al hecho cierto de que la representación gráfica georreferenciada aportada coincide plena y absolutamente con la representación gráfica catastral de las parcela 404, del polígono 21, de Tías, la cual es objeto de compraventa, representación gráfica en la que consta debidamente delimitada sin que se aprecie ningún atisbo de confusión de linderos entre dicha parcela y las colindantes, ni zonas de conflicto en que pudieran producirse posibles solapamientos. La representación gráfica georreferenciada unida al documento notarial de 10 de octubre de 2023 guarda la correspondencia con la representación gráfica catastral de dichas parcelas y no genera alteración alguna que pueda producir una afectación sobre las fincas colindantes. Es más, ninguna de las fincas colindantes viene inscrita por representación gráfica.

En nuestro caso se dan todos los requisitos para que, de forma objetiva el registrador no pueda albergar dudas sobre la correspondencia entre dicha representación y la catastral 404 cuya inscripción solicitamos por cuanto:

- 1) La representación gráfica georreferenciada aportada respeta absolutamente la delimitación que resulta de la cartografía catastral.
- 2) Existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, dado que ambas se refieren a la misma porción de territorio, no impiden la correcta identificación de la finca, ni su correcta diferenciación respecto a los colindantes.

En todo caso debe señalarse que conforme al artículo 10.1 de la ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad, sin que corresponda al registrador en el ejercicio de su función calificadora revisar de oficio dicha cartografía catastral, como ya señaló la resolución de 22 de abril de 2016 de la DGRN, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la LH supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto o a las ya existentes anteriormente, las dudas que en tales casos pueda albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Es evidente que la representación gráfica georreferenciada de la parcela 404, del polígono 21 de Tías no coincide con ninguno de los supuestos expresados en la resolución citada.

Como consecuencia de las anteriores argumentaciones, y remitiéndonos a lo establecido en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 LH, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Ni la registral 14445, ni la finca 35382 tienen coordinación gráfica con el Catastro, ni tienen inscrita la representación gráfica de sus respectivas fincas en el Registro, por lo tanto, en aplicación del art. 38 LH, el Sr. Registrador no puede presumir que dichas fincas tienen la ubicación y delimitación geográfica incorporada al folio real.

Por todo ello,

Solicito de ese organismo que, seguidos que sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se ordene dejar sin efecto la calificación negativa del Registrador, de 16 de abril de 2024, y se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Tías del documento notarial otorgado el 10 de octubre de 2023, ante el Notario de Puerto del Carmen, don Javier Jiménez Cerrajería, protocol [sic] 1444.»

VI

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de mayo 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 Sentencias del Tribunal Supremo de 10 junio de 1985 y 14 mayo de 1993; la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 22 julio de 1994; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 31 de julio de 2018 y 4 de enero, 23

de abril y 24 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de diciembre de 2020, 10 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, 19 de enero y 12 de julio de 2022, 29 de marzo, 24 de mayo, 12 y 26 de julio, 27 de septiembre, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero, 26 de marzo y 11 y 26 de abril de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de elevación a público de un contrato de compraventa, se solicita por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de la parcela 404 del polígono 21, con referencia catastral: 35028A021004040000SQ, de 5.116 metros cuadrados. No se acredita la previa adquisición de la finca mediante título público, pero dado que dicho defecto no ha sido objeto de recurso, la presente resolución no entra en el tratamiento de ese defecto. Por tanto, deberá acreditarse dicha adquisición previa por título público.

2. La escritura es objeto de una primera calificación registral negativa, al amparo del artículo 205.2.º de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, ya que varios colindantes, en sede registral, han manifestado que la georreferenciación catastral de la finca invade otras de su propiedad, previamente inscritas.

3. El interesado recurre ante esta Dirección General la nota de calificación por falta de motivación, siendo estimado parcialmente su recurso por la Resolución de 14 de febrero de 2024, en el sentido de que debe procederse a la suspensión de la inmatriculación requerir al registrador la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar o confirmar las posibles dudas en la identidad de la finca, aplicando lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «los procedimientos contenidos en este título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos». Siendo esta doctrina reiterada de esta Dirección General manifestada en diferentes Resoluciones, además de la que precede al presente recurso, como las de 31 de enero de 2024.

4. En cumplimiento de la citada resolución, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para confirmar o disipar las posibles dudas. En su tramitación se presentan alegaciones. Primero por el titular registral de la finca 14.445, que se corresponde con la parcela 402 del polígono 21, con referencia catastral: 35028A021004020000SY, que entiende que la georreferenciación catastral incorporada a la escritura invade parcialmente su finca, aportando un informe técnico que incorpora una georreferenciación alternativa, con informe catastral de validación técnica de resultado negativo, que ya se aportó al expediente del artículo 199, identificado con el número 360/63, en el que se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca 14.445, que no culminó positivamente, precisamente por la alegación presentada por el colindante titular catastral de la parcela 404, ahora recurrente. Y después por el titular registral de la finca 35.382 del Término de Tías, que entiende que la georreferenciación aportada invade 1.155,55 metros cuadrados de su finca registral.

5. El registrador con base en esas alegaciones, confirma sus dudas iniciales sobre la identidad de la finca a inmatricular, entendiendo que hay un indicio de una controversia judicial latente, que debe resolverse por los tribunales de Justicia, a falta de acuerdo, lo que conlleva la denegación de la inmatriculación con la georreferenciación catastral aportada, por su inexactitud.

6. Frente a dicha nota de calificación se interpone recurso, declarando que la realidad física de la parcela 404, ésta perfectamente identificada en su extensión, configuración y linderos en la planimetría catastral y en el Informe técnico, que figura unido al documento notarial calificado. Además, está amojonada y el vendedor ha

ostentado la quieta, pacífica e ininterrumpida posesión desde su adquisición, hace más de treinta años, sin que nadie le haya perturbado hasta marzo de 2023, cuando fue citado por el Registro de la Propiedad para comparecer en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, instado por los cónyuges don F. R. J. y doña S. M. G. T., propietarios de la registral 14.445 de Tías, coincidente con la catastral 402, del polígono 21, a la que se opuso, pues se invadía su parcela 404 en 900 metros cuadrados. Al denegarse la inscripción de la citada georreferenciación alternativa, entiende el recurrente que quedó confirmada la georreferenciación catastral de la parcela 402 del polígono 21 y ningún obstáculo hay para la inmatriculación de la parcela 404. Respecto a la alegación efectuada por el colindante titular registral de la finca 35.382 del término de Tías debe ser desestimada, puesto que la misma no figura ubicada en la zona (...) Además, es urbana y no rústica y no se ajusta a la descripción de la realidad física de la parcela 404, objeto de la compraventa, que ha sido poseída pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de 20 años por la persona que se la vendió, ya que es colindante por el oeste con la parcela 404.

7. 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, utilizado para disipar o confirmar las dudas en la identidad de una finca a inmatricular por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la suspensión en la oposición de uno de los colindantes notificados, conforme al 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».

8. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Además, 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 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, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la 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. Pero, esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

9. En el presente caso, el registrador funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. Han presentado alegaciones contrarias a la inmatriculación los titulares registrales de las fincas 35.382 y 14.445 del término de Tías, cuyo análisis debe efectuarse por separado, para llegar a la correcta solución del presente expediente.

10. Analizamos primeramente la oposición del titular colindante de la finca 35.382. Esta finca se forma por agrupación de tres fincas. La primera de ellas es la registral 23.740, que se describe como: «Terreno en el lugar conocido como (...) del término municipal de Tías, que tiene una superficie de 2.000 metros cuadrados. Linda Norte: F. H. B., Sur resto de finca matriz, Este barranco-camino (...) y Oeste resto de finca matriz». Esta finca se segrega, por tanto, por el lindero sur de la 13.772. La segunda es la finca registral 23.741, que se describe como: «Terreno en (...) del término municipal de Tías, que tiene una superficie de 1.000 metros cuadrados. Linda Norte y Oeste con resto de finca matriz, Sur con camino abierto en la finca matriz, Este con Barranco hoy camino público». Esta finca también se segrega por los linderos norte, oeste y sur de la 13.772. La tercera finca es la registral 23.742, que se describe como: «Terreno en (...) del término municipal de Tías, que tiene una superficie de 1.000 metros cuadrados. Linda Norte, Sur y Oeste con resto de finca matriz y Este con Barranco». Por tanto, se segrega por los linderos norte, sur y oeste de la finca 13.772

La finca resultante de la agrupación, la registral 35.382 se describe como: «Urbana. Porción de terreno donde llaman (...), término municipal de Tías. Tiene una superficie de cinco mil metros cuadrados. Linda: Norte, F. H. B.; Sur, camino; Oeste camino y Este, barranco». Ya en la agrupación se inscribió, por tanto, un exceso de cabida de 1.000 metros cuadrados, pues la sumade las superficies registrales de las tres fincas era de 4.000 metros cuadrados. No tiene referencia catastral inscrita ni está, por tanto, coordinada gráficamente con el Catastro, teniendo una descripción meramente literaria. No hay por tanto indicio alguno que pueda determinar la correspondencia de esta finca con la parcela 404 del polígono 21.

11. Alega el recurrente que si el colindante declara que ha tenido la pública, pacífica e ininterrumpida posesión de la finca, ello es porque esta finca 35.382 no puede corresponderse con la parcela 404 del polígono 21, que también ha sido pública, pacífica e ininterrumpidamente poseída por quien se la vendió, durante más de 30 años. Además, como declara el recurrente, de la certificación catastral descriptiva y gráfica no resulta que el colindante alegante titular de la finca registral 35.382 sea titular de alguna de las parcelas catastrales que colindan con la parcela 404, por lo que se desconoce la razón por la cual ha sido notificado. Ello unido a la existencia meramente literaria de la finca registral 35.382, la cual no puede ubicarse indubitadamente en el territorio, conlleva a que dicha alegación carezca de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente y que la misma no pueda ser estimada por el registrador. Además, tratándose de una inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, los efectos de la fe pública registral se suspenden durante dos años, por aplicación del artículo 207 de la misma, durante los cuales el alegante puede interponer el recurso judicial correspondiente y solicitar la anotación preventiva de la demanda.

12. Distinta es la cuestión respecto a la alegación formulada por el colindante titular registral de la finca 14.445. Esta se describe como: «Rústica: solar en (...), término

municipal de Tías de 5.000 metros cuadrados de superficie. Linda Norte y Sur resto de finca matriz, Este F. H. B, Oeste casas de H. y C. M. y herederos de A. M. Esta finca es parte segregada de la 13.772». Esta finca se corresponde con la parcela 402 del polígono 21, con referencia catastral 35028A021004020000SY, con una superficie catastral de 4.284 metros cuadrados. Es decir, que mide en Catastro 716 metros cuadrados menos que en el Registro de la Propiedad. El titular registral de esta finca ya intentó inscribir una georreferenciación alternativa de su finca, con los 5.000 metros cuadrados que resultan del Registro, oponiéndose a la misma el hoy recurrente, que alegaba invasión de su parcela 404 del polígono 21.

13. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021, «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». En el presente caso, el colindante alegante aporta para sustentar sus alegaciones el mismo informe técnico que se aportó en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se tramitó para intentar inscribir la georreferenciación alternativa de su finca, alegando la inexactitud de la georreferenciación catastral. Ello es ajustado a Derecho, como han declarado las Resoluciones de 14 de febrero de 2024 y 25 de abril de 2024, cuando declararon que en la tramitación de un procedimiento de georreferenciación, las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros procedimientos distintos o anteriores, y ya extinguidos, no vinculan a tales interesados, que pueden, en el procedimiento ahora entablado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga. En el presente caso, el alegante opta por oponerse a la inscripción de la inmatriculación de la parcela 404, por invasión de su finca, que perdería 716 metros cuadrados de los 5.000 que tiene inscritos su finca registral 14.445.

14. Y estando legitimado para ello, el registrador puede tomar en consideración sus alegaciones para fundar su nota de calificación, como permitió la Resolución de 26 de marzo de 2024, cuando declara que si bien, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio objetivamente, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023. Las dudas registrales han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. En el presente caso, el registrador entiende que se ha invadido una finca colindante por el norte. El juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, como declaró también la Resolución de 11 de abril de 2024. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024 no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada.

15. De las respectivas alegaciones en los respectivos expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria referentes a la finca 14.445 y a la inmatriculación de la parcela 404 del polígono 21, extrae el registrador la posible existencia de un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que 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. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero y 11 de abril de 2024, ni el expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo, debe resolverse por los tribunales de Justicia.

16. Y ello porque el límite del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Así lo señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014 y 21 de marzo de 2016, o la de 2 de diciembre de 2020, entre otras, al declarar: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado».

17. Y En el presente caso, como ocurría en el supuesto de hecho de la Resolución de 3 de julio de 2023, de calificarse positivamente la inmatriculación, se produciría una reducción de cabida en la finca registral 14.445, que pasaría de 5.000 metros cuadrados a 4.284 metros cuadrados, en contra del consentimiento del titular registral de la finca colindante por el norte con la finca objeto del expediente, cuya inmatriculación se pretende, pues se modificaría su objeto de dominio, vulnerando lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues no le puede perjudicar el acto o contrato no inscrito y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, pues los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden modificarse con acuerdo del titular registral, u orden de la autoridad judicial, en procedimiento contra el titular registral. Y el registrador comprueba dicha situación superponiendo la georreferenciación catastral aportada en el título calificado con la alternativa aportada por el colindante alegante, en su aplicación homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de la que resulta la superposición parcial, que disminuye la superficie de la finca inscrita en favor de la que se pretende inmatricular y, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2023, el registrador podrá fundar su calificación en la georreferenciación alternativa a la catastral que aporta el colindante alegante, con informe catastral de validación técnica de resultado negativo, cargado en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, de la que resulta la

alteración de la geometría de una finca registral inscrita, contraviniéndose el principio de oponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, por lo que el Registro tiene que proteger a quien ha confiado previamente en la protección registral.

18. Y según la Resolución de 3 de julio de 2023, cuyo supuesto de hecho es análogo, «el registrador funda sus dudas de identidad de la finca invasión de una finca registral colindante, puesta de manifiesto por la alegación formulada por sus titulares registrales, de las que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la delimitación de las dos fincas, que no es pacífica, lo cual impide la práctica de la inmatriculación».

19. Y atendiendo, no ya tanto a los requisitos para obtener la inscripción de la georreferenciación, sino a los efectos jurídicos que esta produce, como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Precisamente por ello, si se admitiera la inmatriculación de la finca que se corresponde con la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho, al existir indicios de invasión de una finca registral inscrita previamente. Por ello, no puede admitirse la inmatriculación de la georreferenciación aportada en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

20. La afirmación del recurrente referente al amojonamiento de la parcela 404 y a la posesión «quieta, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición, hace más de treinta años, sin que nadie le haya perturbado hasta marzo de 2023», debe ser matizada por esta Dirección General. Respecto al amojonamiento, como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, sino que debe acreditarse que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

21. Esta Dirección General debe volver a reiterar que es erróneo que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. Es decir, que cualquier modificación de la realidad física debe reflejarse en el Registro de la Propiedad. Se dice que es la finca real a la que debe adaptarse la realidad registral. Dicha afirmación es relativamente inexacta, desde el punto de vista de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. La finca registral debe adaptarse a la finca real, cuando la descripción de la primera quede desactualizada, pero cumpliendo los requisitos legales previstos para ello. Y eso es lo que debe discernir la calificación registral, que actos implican modificaciones descriptivas que no alteran la realidad jurídica depurada, que ha accedido a un asiento, por inexacta que pueda ser su descripción y que actos implican modificación de esa realidad registral, que ha de cumplir los requisitos legales exigidos para ello, no solo desde el punto de vista sustantivo, sino también tributario y formal.

La práctica nos demuestra diariamente, que actos que implican una alteración de la realidad física, que en su día accedió al Registro, tratan de encubrirse como actos que tratan de rectificar un dato registral erróneo sin alteración de esa realidad jurídica, que es el objeto de los expedientes enumerados en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, para concordar la descripción registral desactualizada con la realidad física extrarregistral actualizada. Ciertamente, como ha declarado esta Dirección General, con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley. Pero, la citada Ley permitió la incorporación de la georreferenciación de la finca, como medio de concordar la descripción registral con la realidad física extrarregistral, pero fijando como límite la no alteración de la realidad dominical, que en su día tuvo acceso al Registro, aunque fuera de un modo inexacto. Y ese límite es el que ha de calificar al registrador, para decidir si inscribe o no inscribe la georreferenciación de la finca.

22. Ello no quiere decir que cualquier actuación de hecho, con repercusión en la realidad física, deba ser incorporada al Registro, sino que la misma ha de cumplir los requisitos legalmente previstos. El cumplimiento de los mismos debe ser controlado mediante la calificación registral, para garantizar un funcionamiento predecible del tráfico jurídico inmobiliario. Por ello, la Ley 13/2015 ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos finca registral y parcela catastral, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 30 de enero de 2024 y, por ende, el carácter autónomo de las instituciones registral y catastral, por sus diferentes finalidades, principios y efectos. Ambos contemplan una porción de territorio, pero contemplado desde distintos puntos de vista, el jurídico, que deriva del dominio, como derecho real y el económico que deriva del uso que se da a esa porción de territorio. El primero responde al concepto de finca y el segundo al concepto de parcela.

Así, la parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y logran tener acceso al Registro, no como requisito de validez, sino de eficacia «erga omnes».

Así, si un propietario levanta un muro interior, dividiendo su finca por mitad, ninguna repercusión registral puede ello tener, aunque el Catastro pueda formar dos parcelas catastrales, para mantenerse actualizado. Y ello porque esa actualización permanente de la realidad física, como reveladora de una capacidad económica, es misión del Catastro, cualesquiera que sea el origen de esta transformación de la realidad física. Y aunque la misma sea una mera perturbación de hecho, actuando, en muchas ocasiones, de oficio, interpretando la cartografía catastral superpuesta sobre la ortofoto oficial y vigente.

Pero, para que pueda acceder al Registro, como institución jurídica, encargada de velar por la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, la anterior actuación del propietario, deberá acreditarse la concesión de la correspondiente licencia de segregación y la aportación de la georreferenciación de las fincas resultantes de la segregación, en el correspondiente título público, debidamente liquidado de impuestos.

Tampoco el hecho de que un propietario ensanche su propiedad mediante el levantamiento de una pared, a costa de una porción de la finca de un vecino puede tener reflejo registral, sino se acredita la correspondiente licencia de segregación, la venta por parte de su titular registral al colindante y la agrupación de esa porción a la finca del vecino. De no hacerse así, estamos ante una mera perturbación de hecho, carente de título, que como tal no puede tener acceso al Registro. Y esa es la razón por la cual,

aunque sea la situación deseable, con el cumplimiento de los requisitos legales, la finca real puede no coincidir con la registral.

No es que la realidad registral se imponga a la realidad física, sino que la realidad física puede alterarse o modificarse cumpliendo los requisitos legales, o sin cumplirlos. La incorporación al folio electrónico de la realidad física o aparente solo es posible cuando los actos jurídicos que la transforman tengan plena regularidad jurídica.

Pero, la incorporación de la georreferenciación de la finca, cumplidos los requisitos legales, no supone incorporar la realidad física o aparente, puesto que esta presenta una serie de características (desniveles, orografía), que carecen de trascendencia jurídica, sino de aquella parte de la realidad física que sí tiene trascendencia jurídica, como el trazado correcto de los linderos y la superficie determinada por ese trazado. Por ello, la georreferenciación de una finca no es su realidad física, sino que equivale a la realidad física de la finca, con trascendencia jurídica. Y ello porque la incorporación de la georreferenciación tiene como misión completar la descripción literaria con un lenguaje geográfico, al objeto de individualizar la finca como objeto de tráfico jurídico, presumiendo su ubicación y delimitación geográfica. Cualquier otra actuación con repercusión en la realidad física que se haga en la finca con georreferenciación inscrita solo podrá hacerse cumpliendo los requisitos legales, pues la misma estará sometida a la aplicación de los principios hipotecarios. Y esa es la importancia de la incorporación de la georreferenciación al folio real electrónico.

23. Respecto a la posesión pública, pacífica y no interrumpida, durante los plazos legales de prescripción, debe entenderse que mientras la prescripción no se declara judicialmente, con el cumplimiento de todos los requisitos sustantivos y procesales para ello, no estamos más que ante una posesión como hecho, que como tal no tiene acceso al Registro, conforme al artículo 5 de la ley Hipotecaria. De nuevo surge la dicotomía entre la realidad aparente, manifestada por la posesión y la realidad jurídica, manifestada por el dominio. Solo la actuación judicial es la que puede dotar de sustancia jurídica a la situación de hecho manifestada por la posesión pública, pacífica y no interrumpida, durante los plazos legales de prescripción.

En consecuencia, es correcta la denegación registral de la inmatriculación por alteración de la realidad física de la finca registral 14.445, al haber confirmado dicha duda en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, aunque no se haya acreditado la coincidencia perimetral entre la finca 35.282 y la parcela 404 del polígono 21.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 29 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.