

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**24301** *Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Adeje a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. J. S. P. P. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 25 de abril de 2024 con firma legitimada ante el notario de Madrid, don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a la finca registral número 1.993 del Ayuntamiento de Adeje, tomada de informe de validación gráfica catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia:

N.º de entrada: 2495/2024.

Clase de documento: rectificación de cabida art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Fecha del documento 25/04/2024.

Notario/Autorizante: instancia privada.

Fecha presentación del documento: 29/04/2024.

Nota de calificación.

Examinado el documento arriba referenciado, a la vista de su contenido y de los asientos del Registro y de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha sido calificado negativamente por el Registrador que suscribe, por lo que se ha denegado la inscripción solicitada por el siguiente defecto que tiene el carácter de insubsanable:

Hechos:

Se califica instancia privada realizada por el titular Don C. J. S. P. P. C., con fecha 25 de abril de 2024, con firma legitimada ante el Notario de Madrid Don Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, presentada en este Registro de la Propiedad con el número de entrada 2495/2024, asiento número 1153 del Diario 129, el día 29 de abril de 2024 y por el que se solicita la rectificación de la descripción literaria de la finca 1993 de Adeje, a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En el mismo documento

se incorpora Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral con CSV: (...) solicitado por Don G. R. S., Ingeniero Técnico Forestal colegiado número (...), del Colegio de Ingenieros Técnicos Forestales, con fecha 29 de noviembre de 2023.

El día 2 de mayo de 2024 se da inició al procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica de la indicada finca, y con ello la modificación descriptiva de su superficie y linderos indicada, realizándose las notificaciones a los titulares colindantes catastrales y registrales afectados, así como a las administraciones publicas afectadas correspondientes, y que regula dicho artículo.

El día 28 de mayo de 2024, Doña R. B. S. A., en representación de la entidad "Bender Abogados, Sociedad Limitada" presenta en este registro de la Propiedad, vía Telemática, con número de entrada 3375/2024, escrito de alegación en la que manifiesta que la empresa a la que representa es titular de la finca 7.084 de Adeje, aportando escritura de elevación a público de acuerdos sociales (sobre cese y nombramiento de administradora única) de fecha 29 de enero de 2014 con número de protocolo 99, ante el notario de Puerto de la Cruz Don Ignacio Bermejo Morales, donde ostenta dicha representación mediante los acuerdos adoptados en junta de la entidad antes mencionada, celebrada el día 24 de enero de 2014. En el escrito, dicha entidad, alega que vienen a oponerse como colindante registral afectado a la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 1993 de Adeje, toda vez que entienden que la misma invade una porción de su titularidad, aportando imágenes obtenidas desde la página web del Geoportal del Colegio de Registradores, y donde alegan que la misma invade de manera longitudinal por todo el linde de ambas fincas, afectando por tanto a una futura representación gráfica georreferenciada de la finca.

El día 13 de junio de 2024, se da por finalizado el plazo de alegaciones y comparecencias establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. De los datos que obran en este Registro, la entidad "Bender Abogados, Sociedad Limitada" es titular de la finca registral 7084 de Adeje a título de aportación social, según escritura otorgada el día veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, ante el notario de Puerto de la Cruz, Don Ignacio Bermejo Morales, número 492 de protocolo e inscrito en este Registro el día veintisiete de octubre de dos mil veintitrés, cuya descripción es la siguiente:

"Rústica: Terreno en el sitio denominado '(...)', parte de la heredad denominada '(...)', en término municipal de Adeje, constituido por dos porciones discontinuas con una superficie registral conjunta de trece hectáreas noventa y ocho áreas, que se describen así: A) Trozo de terreno al sitio denominado (...), parte de la heredad denominada (...), en el término municipal de Adeje, y que linda: norte, fincas de Don F. J. R. C., Don M. G. R. y otros; al sur, pista que la separa de propiedad de Don C. S. P. F. P.; este, Carretera (...); y oeste, porción segregada y vendida a Hoya Grande, S.A. Tiene una superficie de trece hectáreas seis áreas y veinticuatro centiáreas. B) Trozo de terreno al sitio denominado (...) parte de la heredad denominada (...), en el término municipal de Adeje, y linda: norte, Barranco (...); sur, porción segregada y vendida a la entidad mercantil Hoya Grande, S.A.; oeste, porción segregada y vendida a la entidad mercantil Hoya Grande; y este, con finca de Don J. R. R. Tiene una superficie de noventa y áreas y setenta y seis centiáreas. Tiene la finca el carácter de urbanizable, por ser la misma en su mayor parte 'suelo urbanizable' con Plan Parcial de Ordenación Urbana denominado 'Sector (...)' de Adeje, aprobado por el Ayuntamiento de Adeje el día 6 de julio de 1999".

A su vez de la sede electrónica del Catastro, esta Oficina ha obtenido, vía telemática, certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 4440008CS2143N0001EP y que resulta como titular la entidad "Bender Abogados, S.L.", correspondiéndose con la finca registral 7084.

De las herramientas auxiliares que dispone este Registro de la Propiedad y superponiendo la base gráfica que se pretende inscribir correspondiente a la finca 1993 de Adeje y de las coordenadas obtenidas de la certificación catastral correspondiente a la finca de la entidad alegante, se puede observar que la representación gráfica que se

pretende inscribir invade en 697,95 m<sup>2</sup> la parcela de la entidad titular de la finca registral 7084 de Adeje por su lindero noroeste en toda su linde.

Por tanto habiendo presentado escrito de alegación uno de los colindantes registrales y catastrales notificados, en concreto, la entidad titular de la finca 7084 de Adeje, así como de la referencia catastral 4440008CS2143N00001EP, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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.

Así resulta del artículo 199.1, párrafo cuarto, de la ley Hipotecaria que dice: "...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." Por tanto, del precepto citado la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de las fincas registrales colindantes, ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción.

Por su parte, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de julio de 2016, su objeto es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

No obstante, el promotor del expediente tiene la posibilidad de instar el correspondiente deslinde conforme lo dispuesto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria o que acuda a la vía judicial.

Fundamentos de Derecho:

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.

El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores.

Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo.

En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad.

El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.

#### Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente 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.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Parte dispositiva.

En virtud de lo expuesto, don Perfecto Blanes Pérez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Denegar la inscripción pretendida en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y Notario autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

Adeje. El registrador, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Perfecto Blanes Pérez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Adeje a día veintisiete de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. J. S. P. P. C. interpuso recurso el día 30 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

El pasado día 28 de Junio recibo comunicación-nota de calificación. Artículo 322 de la Ley Hipotecaria, de este Registro de la Propiedad de Adeje, en la que se me comunica

que la entidad “Bender Abogados, Sociedad Limitada” presenta en este registro de la Propiedad, vía Telemática, con numero de entrada 3375/2024, escrito de alegación en la que manifiesta que la empresa a la que representa es titular de la finca 7084 de Adeje. En dicho escrito, dicha entidad, alega que vienen a oponerse como colindante registral afectado a la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 1993 de Adeje, toda vez que entienden que la misma invade una porción de su titularidad, adjuntando a dicha alegación la descripción de su finca registral que es la siguiente:

“Rústica: Terreno en el sitio denominado (...), parte de la heredad denominada (...), en término municipal de Adeje, constituido por dos porciones discontinuas con una superficie registral conjunta de trece hectáreas noventa y ocho áreas, que se describen así: A) Trozo de terreno al sitio denominado (...), parte de la heredad denominada (...), en el término municipal de Adeje, y que linda: norte, fincas de Don F. J.R. C., Don M. G. R. y otros; al sur, pista que la separa de propiedad de Don C. S. P. F. P.; este, Carretera (...); y oeste, porción segregada y vendida a Hoya Grande, SA. Tiene una superficie de trece hectáreas seis áreas y veinticuatro centiáreas. B) Trozo de terreno al sitio denominado (...), parte de la heredad denominada (...), en el término municipal de Adeje, y linda: norte, Barranco (...); sur, porción segregada y vendida a la entidad mercantil Hoya Grande, S.A.; oeste, porción segregada y vendida a la entidad mercantil Hoya Grande, S.A.; y este, con finca de Don J. R. R. Tiene una superficie de noventa y un áreas y setenta y seis centiáreas. Tiene la finca el carácter de urbanizable, por ser la misma en su mayor parte ‘suelo urbanizable’ con Plan Parcial de Ordenación Urbana denominado (...) de Adeje, aprobado por el Ayuntamiento de Adeje el día 6 de julio de 1999”.

Analizando detenidamente la imagen del catastro (...), vemos como la medición de la parcela de mi propiedad (...) solapa una pequeña franja con la parcela de Bender Abogados (...) que es la que en su escrito alega que pretendo inscribir invadiéndole una superficie de 697,95 m<sup>2</sup>:

[se inserta imagen]

Si vemos el detalle (...), observamos como la línea (...) coincidente con la linde catastral actual (...), engloba por completo el camino que separa las dos parcelas catastrales.

[se inserta imagen]

Si vemos el detalle (...), observamos como la línea (...) coincidente con medición real de mi parcela, no engloba por completo el camino que separa las dos parcelas catastrales, sino solamente la mitad del camino.

[se inserta imagen]

Y es en este pequeño detalle donde está el error de Bender Abogados, ya que ellos consideran que el catastro esta correctamente delimitado en el terreno, cuando no es así como voy a demostrar a continuación.

Según la propia descripción de su finca registral aportada en sus alegaciones, su finca linda “al sur, pista que la separa de propiedad de Don C. S. P. F. P.”

Es decir si linda con la pista que la separa de la propiedad de..., quiere decir que la pista no es suya, (si fuese suya la diría que linda con la propiedad...), al igual que dice que linda al “este, Carretera (...)”, y por consiguiente como todo el mundo sabe, la carretera no es de su propiedad.

Del mismo modo en la descripción de mi finca registral 1993, dice (...): linda: Norte, Don G. M. y otros, en línea recta que va desde treinta y tres metros con cuarenta centímetros al Sur del mojón número (...) de la delimitación de la zona marítimo-terrestre, hasta el camino vecinal (...), camino privado cerrado al tránsito, por medio, perteneciente por mitad a ambas fincas y por el que efectúan su acceso.

Como queda claro en dicha descripción y sin lugar a dudas de ningún tipo, el camino pertenece por mitad a ambas fincas y no es solamente suyo, es más, en su propia nota simple hace referencia como ya se ha visto anteriormente a que linda con la pista (camino), luego según su propia descripción registral, el camino no sería ni siquiera suyo, sino que determina el fin de su propiedad, mientras que la mitad de dicho camino si es mío

[se inserta imagen]

Por lo tanto como queda claro la linde de Bender Abogados, es la pista (camino que la separa de la propiedad de... quiere decir que su propiedad no línea con la mía (el camino no es una línea, sino una superficie), y hay alguna otra por medio y por lo tanto la pista según su propia descripción registral no sería suya lo que demuestra que la representación gráfica actual del catastro no es la correcta, debiendo de corregirse una vez georreferenciada correctamente la finca, ya que la mitad de dicho camino si es de mi propiedad como así se refleja en la descripción de mi finca registral 1993.

Es por todo lo aquí expuesto por lo que solicito que sea admitido este recurso, que demuestra fehacientemente que la medición de mi propiedad, de la que he solicitado la inscripción de rectificación de cabida y la inscripción de la base grafica georreferenciada, finca registral número 1993 del término de Adeje (Tenerife), con arreglo al Informe de Validación Grafica Alternativa (IVGA) con CSV: (...), desde el inicio ha sido conforme a derecho y pueda terminarse así el proceso iniciado, ya que no se invade ninguna superficie de la propiedad de Bender Abogados, sino que el camino pertenece por mitad a ambas fincas».

#### IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 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, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 13 de julio de 2017 y 17 de enero, 6, 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo, 13 y 24 de abril, 17 de mayo, 13 de junio, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 28 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 29 de mayo de 2024.

1. Mediante instancia privada fechada el día 25 de abril de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Adeje el día 29 de abril de 2024 bajo el asiento de presentación 1.153 del Diario 129, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de la registral 1.993 de Adeje. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de un colindante catastral, quien también es titular registral de la finca 7.084, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta para la registral 1.993, por entender que invade una porción de su titularidad de modo longitudinal por todo el linde de ambas fincas. A la vista de ello, el registrador, a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráfica ha advertido la existencia de un solape entre la representación gráfica propuesta y la parcela catastral 4440008CS2143N0001EP (que se corresponde parcialmente con la finca 7.084) en una superficie de 697,95 metros cuadrados, por su lindero noroeste en toda su linde. De ello concluye que no es pacífica la delimitación gráfica alterativa presentada o, cuando menos, no incontrovertido, que

con la inscripción de la representación gráfica propuesta se pretende alterar la realidad física exterior de la finca que se acota con su descripción registral.

El recurrente, sostiene que la pretendida invasión (de 697,65 metros cuadrados) se debe a que la cartografía catastral incluye el camino de separación existente entre ambas fincas por entero en la 7.084, y no por mitad entre ambas (como sí hace la representación gráfica alternativa presentada), señalando que según la descripción de la finca del alegante, la misma linda al Sur, «pista que la separa de propiedad de Don C. S. P. F. P.», entendiéndose que si dice lindar es porque la pista que sirve de línea de delimitación de su finca, no es de su propiedad. Al contrario, en la descripción de la registral 1.993, se afirma que linda, al norte, con «don G. M. y otros, en línea recta que va desde treinta y tres metros con cuarenta centímetros al Sur del mojón número (...) de la delimitación de la zona marítimo-terrestre, hasta el camino vecinal (...), camino privado cerrado al tránsito, por medio, perteneciente por mitad a ambas fincas, y por el que efectúan su acceso (...)». De ahí concluye que el camino pertenece por mitad a ambas fincas, como refleja la representación gráfica alternativa contenida en el informe de validación que acompaña a la instancia presentada.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 1.993 de Adeje cuenta con una cabida inscrita de 12 hectáreas y, en lo que aquí interesa, linda al norte, «don G. M. y otros, en línea recta que va desde treinta y tres metros con cuarenta centímetros al Sur del mojón número (...) de la delimitación de la zona marítimo-terrestre, hasta el camino vecinal (...), camino privado cerrado al tránsito, por medio, perteneciente por mitad a ambas fincas, y por el que efectúan su acceso (...)».

– De la representación gráfica alternativa propuesta, con código seguro de verificación, resulta una superficie de finca de 116.061 metros cuadrados, manteniendo la redacción literaria del citado lindero norte.

– La registral 7.084, propiedad de la entidad alegante, tiene una cabida inscrita de 139.800 metros cuadrados y se encuentra dividida en dos porciones, una con una cabida de 130.624 metros cuadrados y otra de 9.176 metros cuadrados, resultando que la primera de las citadas porciones linda al sur con «pista que la separa de propiedad de Don C. S. P. F. P.».

3. 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.

4. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, 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 puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «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, solo 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».

7. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de 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». El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida, lo cual no ocurre en el presente caso.

8. Como ha declarado esta Dirección General (cfr. Resolución de 4 de septiembre de 2023), no existiendo invasión de georreferenciación inscrita ni de dominio público, que imponen una calificación denegatoria al registrador, la mera existencia de oposición, sin acreditar la invasión ni la titularidad del terreno que se supone invadido por parte del colindante que alega no impone necesariamente calificación denegatoria, como los supuestos citados, sino que impone el análisis del registrador de dicha alegación y la motivación de las causas que le llevan a calificar negativamente la solicitud de inscripción de la georreferenciación.

La regla esencial es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Afirma el Centro Directivo de forma reiteradísima que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

La regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación

hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, como se ha dicho, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resolución de 13 de julio de 2017, entre otras).

9. En el concreto caso de este expediente, las dudas del registrador manifestadas en su nota de calificación se basan en la existencia de un conflicto latente entre ambos titulares que, a su juicio, resulta del solape advertido por la superposición de la representación gráfica propuesta sobre la cartografía catastral. Como ha declarado este Centro Directivo en Resoluciones de 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 28 de julio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante», pero las alegaciones del titular catastral invadido, o de cualquier otro interesado que alegue invasión de su propiedad, o invasión del dominio público, o alteración de la identidad de la finca (y a este último respecto resulta recomendable que, aunque no lo exija la Ley, el registrador notifique a la persona de la que proceda la finca, como se hace en el procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sí pueden acabar produciendo en el registrador la duda fundada, o incluso la certeza, que en todo caso habrá de motivar suficientemente, de que la georreferenciación pretendida haya de ser calificada negativamente por incurrir en al menos alguno de los tres supuestos legales antes referidos.

La alegación del colindante únicamente se basa, como se ha dicho, en el solape entre la representación gráfica alternativa presentada y la cartografía catastral, sin aportar principio de prueba que sirva de soporte a su oposición (cfr. Resoluciones de 24 de abril y 13 de junio de 2018, entre otras) y no atiende, como tampoco lo hace la nota de calificación, a la descripción literaria de ambas fincas y, en concreto, a la redacción del dato relativo al lindero norte de la registral 1.993 que, como resulta de su historial registral, pertenece por mitad a ambas fincas, delimitación que sigue respetando la representación gráfica propuesta y la descripción literaria de la finca coincidente con la que resulta de aquélla. Por ello, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez