

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10046 *Resolución de 9 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Carolina, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados que alega invasión de su finca.*

En el recurso interpuesto por doña C. S. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Carolina, doña María del Rosario Jiménez Rubio, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de su finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 18 de junio de 2024 por doña C. S. P., como titular registral de la finca número 12.650 del término de La Carolina, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa de la citada finca registral, que se correspondía con la parcela 44 del polígono 27. Se acompañaba un informe técnico de fecha 9 de junio de 2024.

II

Presentada el día 27 de junio de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de La Carolina, causó el asiento de presentación número 544 del Diario 2024. Posteriormente, se aportó por la interesada un informe catastral de validación técnica fechado el día 12 de agosto de 2024, con código seguro de verificación. El día 19 de agosto de 2024 se inició la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, por tratarse de una georreferenciación alternativa a la catastral. En la tramitación de dicho expediente se formularon alegaciones, con fecha 26 de septiembre de 2024, en las que el titular de la finca colindante parcela 36 del polígono 27 se manifestaba en contra de la inscripción solicitada, exponiendo la existencia de una controversia afectante a parte de la superficie comprendida en la base gráfica de la finca registral número 12.650 de la Carolina, cuya inscripción se solicitaba. Con base la documentación presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado bajo el asiento 544 del Diario 2024.»

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticuatro fue presentado en este Registro el documento que precede, habiendo quedado a disposición del Registrador que suscribe para su calificación y despacho desde el día [sic].

Segundo. Se trata de una instancia suscrita en La Carolina el 18 de junio de 2024, por la que se solicita la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca registral 12650 del término de La Carolina, que se corresponde con la parcela 44 del polígono 27.—Se acompaña IVG con CSV: (...) fechado el 12 de agosto de 2024.

Tercero. Con fecha 19 de agosto se inicia Expediente regulado en el art 199.2, dando oportunidad a los titulares de las parcelas catastrales y/o registrales colindantes a que aleguen lo que a su juicio comprendan.

Tercero [sic]. Con fecha 26 de septiembre de 2024, se han presentado alegaciones de oposición al expediente por el titular colindante de la parcela 36 del polígono 27, quien manifiesta su disconformidad con las delimitaciones propuestas.

En la medida en que efectivamente existe invasión de las parcelas catastrales, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sobre todo en lo que se refiere a una posible servidumbre, que no podemos corroborar pues no está inscrita en este Registro, que justifican la denegación de la inscripción de la base gráfica alternativa.

En el día de la fecha, el citado documento ha sido objeto de calificación negativa por el Registrador, de conformidad con los siguientes fundamentos jurídicos.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 de su Reglamento, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad y validez de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción.

Segundo. Principios hipotecarios de oponibilidad, prioridad, fe pública, legitimación y tracto sucesivo, en los términos que resultan de los artículos 1, 17, 20, 28, 32, 33, 34, 38, 40 y 41 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

Tercero. En lo relativo a la bases gráficas catastrales conforme a los artículos 9, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, haciéndose constar que según el artículo 10.5 de la misma Ley, alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita dicha representación gráfica, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38 de la LH, que, a todos los efectos legales y en tanto los Tribunales no declaren su inexactitud, la finca tiene la ubicación y la delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada.

Cuarto. Más concretamente el Art 199.1 párrafo 4.º de la LH: “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”.

Quinto. Resolución de 8 de abril de 2021 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la DGSJFP y de la DGC, por las que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que firma la presente nota, acuerda:

1. Denegar la inscripción del documento por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca, a la vista de las alegaciones de los titulares de fincas colindantes, en las que se produce una invasión, por la rectificación pretendida.

2. Notificar la presente nota de calificación al presentante y al órgano que ha expedido el Mandamiento.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Rosario Jiménez Rubio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de La Carolina a día uno de octubre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. S. P. interpuso recurso el día 20 de enero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. (...)

Tercero. Que desconociendo la causas de oposición alegadas, por cuanto el expediente ha sido calificado, sin posibilidad de defensa para esta representación, es por lo que por medio del presente escrito venimos a interesar la calificación positiva de la base gráfica propuesta, conforme con la realidad en aras a evitar que la nueva propiedad de la parcela 36 del polígono 27, pretenda valerse de un error material del Catastro, como es la delimitación gráfica de una línea desplazada de manera evidente hacia la propiedad de la dicente, haciendo creer a la oponente la titularidad de un camino, que desde tiempo inmemorial han compartido ambas propiedades.

En su virtud:

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este recurso, se sirva unirlo al expediente de su razón, declarar la nulidad de aquel, y tras los trámites legales, acuerde dejar sin efecto la calificación negativa acordando inscribir la base gráfica interesada de conformidad con el informe pericial».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de enero de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 594 del Código Civil; 3, 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 5 de abril, 20 de junio, 20 de julio y 6 de septiembre de 2022, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 18 de enero, 24 de febrero, 21 y 22 de marzo, 11 de abril, 14 de mayo, 26 de junio, 10 y 29 de julio y 12 de septiembre de 2024.

1. En el presente caso, mediante privada se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca 12.650 del término de La Carolina, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral número 23024A027000440000XT. Alega el titular registral una inexactitud catastral, que trata de subsanar con la georreferenciación alternativa y la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Justifica el cumplimiento de los requisitos técnicos con informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa, de resultado positivo.

2. La registradora de la Propiedad de La Carolina tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con notificación a colindantes registrales y catastrales. Uno de los colindantes notificados, concretamente el titular de la parcela 36 del polígono 27, colindante por el norte con la finca objeto del expediente, formula alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, al considerar que la

misma invade parte de la finca de su propiedad. La registradora basa su nota de calificación denegatoria en dichas alegaciones contrarias a la inscripción, que le provocan dudas en la identidad de la finca, especialmente en lo referente a la existencia de una servidumbre, que no está inscrita.

3. La recurrente interpone el recurso alegando que no conoce el contenido de las alegaciones del colindante, por lo que el recurso debe estimarse y procederse a la inscripción de la georreferenciación, para evitar que la nueva propiedad de la parcela 36 del polígono 27, pretenda valerse de un error material del Catastro, como es la delimitación gráfica una línea desplazada, de manera evidente hacia la propiedad de la recurrente, atribuyendo a la oponente la titularidad de un camino, que desde tiempo inmemorial han compartido ambas propiedades.

4. Para resolver el presente recurso debemos partir del título de adquisición de la finca, la escritura de extinción de condominio, otorgada el día 18 de enero de 2023 ante la notaria de La Carolina, doña María Victoria Alonso González, con el número 38 de su protocolo. En ella se describe la finca objeto del expediente como: «Rústica: Olivar seco, hoy regadío, según declara, con 220 matas, hoy 300, según declaran, llamado (...) en término de La Carolina (Jaén). Tiene una superficie, según título, de 3 hectáreas. Linda, según título, al Norte con mas de herederos de F. P. A., Sur con P. R. L., Este con resto de finca matriz y Oeste con el eje de la antigua carretera general». La descripción actualizada de la finca, cuya inscripción ahora se solicita es la siguiente: «Rústica, regadío, con trescientas matas, sita en el Paraje (...) en término de La Carolina (Jaén). Tiene una forma irregular y ocupa una superficie GML de dos hectáreas, ochenta y tres áreas, y ochenta y una centiáreas (28.381 m²). Se corresponde con la parcela 44 del polígono 27 con referencia catastral 23024A027000440000XYT. Linda al Norte con las parcelas 15 del polígono 27 (Parcela catastral 23024A02700015) de P. L. R. y 36 del polígono 27 (Parcela catastral 23024102700036) de Alta Gestión de Activos, SL; al Este con la parcela 9008 (...) del polígono 27 (Finca catastral 23024A02709008); al Sur con la parcela 19 del polígono 27 (Finca catastral 23024102700019) de J. R. S.; y al Oeste con las parcelas 20 del polígono 27 (Parcela catastral 230241402700020) de Alta Gestión de Activos, SL y 9.006 (...) del polígono 27 (Parcela catastral 23024A02709006)». Ni la descripción del título y del Registro ni de la descripción actualizada, cuya inscripción se solicita se deriva la existencia del camino que, físicamente, separa las fincas, lo que constituye un indicio de servidumbre de paso constituida de hecho, sin haberse documentado ni inscrito. Además, existe una disminución de cabida de 1.619 metros cuadrados. Sin embargo, de la georreferenciación alternativa aportada al expediente, resulta que la finca tendría una superficie de 27.738 metros cuadrados, lo que supone una disminución de cabida de 2.262 metros cuadrados, respecto a la cabida inscrita.

5. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; 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, y 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». Invocando la registradora la invasión de una finca colindante, derivada de las alegaciones de su titular notificado, procede analizar ahora es si el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca está basado en criterios objetivos y razonados, para ser ajustada a Derecho.

6. Uno de los objetivos esenciales de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de los posibles colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Pero, la mera oposición no determina, sin más, la denegación de la inscripción de la georreferenciación. Así, la Resolución de esta Dirección General de 20 de junio de 2022 declaró 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, como también declaró la Resolución de esta Dirección General de 29 de mayo de 2024, el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante, pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción.

7. Existiendo alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, debe aplicarse el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria cuando dispone que, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, «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». Por tanto, el registrador ha de motivar fundadamente las dudas en la identidad de la finca. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando, como objetivamente, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, la registradora debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. La registradora, señala que existiendo una servidumbre no inscrita, no puede precisar en el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a quien corresponde la titularidad

de esa franja de terreno, puesto que no se determinó su existencia y los predios dominante y sirviente mediante título público.

8. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca será determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro. Y ello porque dicho indicio de controversia impide la culminación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la Autoridad Judicial en sede procedimental. Así, 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, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

9. En el presente caso, la registradora fundamenta objetivamente su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca, basándose en una alegación contraria a la inscripción y en la existencia de una servidumbre no inscrita, de la que no puede dilucidar a quien corresponde la titularidad, según el contenido del Registro, ya que este no alude a ella. Si se observa la cartografía catastral, superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Área vigente, se puede observar que el camino que divide las parcelas 36 y 44 del polígono 27 se atribuye en la cartografía catastral y en la georreferenciación alternativa aportada al expediente a la parcela 36. Es la franja de terreno que se sitúa tras el camino y junto a la parcela 44, finca registral 12.650 de La Carolina la que se atribuye en Catastro a la parcela 36 y en la georreferenciación alternativa a la parcela 44 o finca registral 12.650, siendo esa la causa de oposición del colindante.

La disminución de superficie de la finca objeto del expediente y la asignación de una franja ubicada entre el camino y la finca registral 12.650 de La Carolina, pueden constituir un indicio de que el promotor del expediente recurrente tiene razón. Pero, ese indicio deriva de la realidad física. Pero, la mera realidad física no puede determinar la auténtica realidad jurídica, pues como declaró la Resolución de esta Dirección General de 29 de julio de 2024, para que una alteración en la realidad física de una finca pueda trasladarse al Registro es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias legalmente previstas (licencias de división u obra nueva, georreferenciación).

En el presente caso, la existencia física del camino es un signo de una actuación jurídica, cual es la constitución de una servidumbre con un predio dominante y sirviente, que no se ha documentado, ni ha tenido acceso registral. Por ello, corresponde a los propietarios de ambas fincas la delimitación física de esa realidad jurídica que es la servidumbre de paso, en el correspondiente título público, delimitando el lindero separador de las dos propiedades, sin que la misma pueda ser decidida por el registrador en sede de calificación, ni por la Dirección General en sede de recurso gubernativo, como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 12 de septiembre de 2024. En este sentido, el informe del ingeniero técnico agrícola don F. J. M. M., de 9 de junio de 2024, acompañado al a instancia privada calificada, concluye que existe un camino de servidumbre, entre las antiguas parcelas 15 f, 15-e y 15-a, hoy parcelas 44, 36 y 15 del polígono 27, claramente representado en el Catastro de 1935, que desaparece en la cartografía catastral actual. Pero, este informe se basa exclusivamente en la observancia de la realidad física, pues, aunque exista dicho camino, no se determina quien es el predio dominante y el sirviente y el argumento de atribuir por mitad el camino a cada una de las fincas carece de base jurídica, puesto que en el Registro las fincas lindan entre ellas y no se alude a la existencia de ninguna servidumbre. Además, el hecho de que uno de los propietarios haya cerrado el camino, impidiendo el paso a los demás es un signo evidente del indicio de una controversia

latente, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como reiteradamente ha declarado esta Dirección General y hemos señalado anteriormente.

10. Por otro lado, el recurso formulado por la recurrente no puede ser atendido en los términos en los que ha sido formulado, pues hace derivar como conclusión del hecho de no haber tenido conocimiento de las alegaciones del colindante, la inscripción de la georreferenciación, sin formular ninguna alegación a la nota de calificación de la registradora. En este sentido, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 2022, el registrador, previa petición del promotor del expediente, ha de entregar certificación de las alegaciones de los colindantes, al ser el archivero natural de las mismas, ex artículo 342 del Reglamento Hipotecario, para que el recurrente pueda preparar debidamente su recurso. Dicha certificación en el presente caso no se ha solicitado, por lo que no puede la recurrente deducir de ello, que el recurso ha de ser estimado y la georreferenciación inscrita.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por no poder determinarse con seguridad la realidad física indubitada de la finca, delimitada por el trazado jurídico del lindero, al existir un signo aparente de servidumbre no constituida, ni reflejo registral, lo que requiere del correspondiente acto jurídico que la delimite, estando correctamente fundadas las dudas en la identidad de la finca por parte de la registradora, y porque la recurrente solicita la revocación de la nota por no haber tenido conocimiento de la alegación, cuando no ha solicitado certificación de la misma.

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, 9 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.