

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10049 *Resolución de 10 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. R. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de julio de 2024, con firma legitimada ante el notario de Cuevas del Almanzora, don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 24.511 del Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompañaba.

II

Presentada el día 25 de junio de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de los herederos de don J. M. F., titular registral de la finca número 21.170, mostrando su oposición a la inscripción pretendida alegando que la descripción gráfica de la finca que se pretendía inscribir invadía parte del inmueble de los alegantes, el cual comprendía varias parcelas, entre ellas la parcela 520 del polígono 21, la cual se encontraba comprendida dentro de la representación gráfica georreferenciada aportada por el promotor. Formulada la alegación anterior, fue requerido el colindante por el registrador de la Propiedad para que completara sus alegaciones iniciales, mediante la aportación de la representación gráfica de su finca, solicitando ampliación del término concedido para completar sus alegaciones. Como complemento de sus alegaciones, el colindante aportaba escritura pública acreditativa de su titularidad y plano georreferenciado suscrito por técnico. A resultas de las alegaciones presentadas, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada el día 25 de julio de 2024, instancia suscrita por doña M. T. R. M., el día 24 de julio de 2024, con firma legitimada notarialmente por don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla el mismo día, bajo el asiento 721 del diario de 2024, para la georreferenciación de la finca registral 24511 del término de Cuevas del Almanzora, e iniciado el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, el Registrador de la

Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L.H. ha procedido a la calificación negativa de este documento, de acuerdo con los siguientes:

Fundamentos de hecho y de Derecho

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

- Artículo 201 LH, letra e último párrafo-.
- Resolución de 30 de junio de 2017- BOE 25 de julio de 2017-.

9.b) (...) Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (...) A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el

momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real".

Artículo 10 1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. 2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas. En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

En el caso que nos ocupa iniciado el procedimiento del artículo 199.2 de la LH, para la georreferenciación de la finca 24.511 del término de Cuevas del Almanzora, han comparecido los herederos de J. M. F. para realizar las siguientes alegaciones:

Que la descripción gráfica de la finca que se pretende inscribir, invade parte del inmueble de la propiedad del compareciente, registral 21170, que comprende varias parcelas entre ellas la número 520 del polígono 21.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

Escritura acreditativa de titularidad y plano técnico.

Por tanto dado que la ley hipotecaria, en su artículo 199.1 párrafo cuarto señala que: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera... 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", se ha denegado la inscripción gráfica registral.

Resolución.–

Ha decidido suspender la inscripción registral por los siguientes motivos:

1. por haber sido denegada la inscripción gráfica de dicha finca por los motivos expresados y dudar este registrador de la identidad de la finca.

Contra esta calificación (...)

Cuevas del Almanzora, fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Íñigo Mateo y Villa, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. R. M. interpuso recurso el día 21 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1.º Que soy copropietaria, con el resto de mi familia por adjudicación de herencia al fallecimiento de mi padre quien la adquirió en 1963, de la finca registral 24511 del término de Cuevas del Almanzora que se corresponde con la suma de las parcelas catastrales 519 y 520 del Polígono 21 de Cuevas del Almanzora (...)

2.º Que el 25 de julio de 2024 presento instancia ante el registro de Cuevas del Almanzora, bajo el asiento 721 del diario de 2024, para georreferenciación de la finca 24511 (...)

3.º Qué el 17 de diciembre de 2024 recibo resolución denegatoria del Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora (...)

4.º Que el 23 de diciembre de 2024 solicito al Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora las únicas alegaciones presentadas por los colindantes, Herederos de J. M. F., causa de la denegación de la georreferenciación (...)

5.º Que el 13 de enero del 2025 recibo copia de las alegaciones solicitadas al Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora (...)

6.º Pongo de manifiesto los siguientes hechos objetivos:

A. Las alegaciones presentadas por los colindantes no tienen peso jurídico, puesto que lo único que aportan es una solicitud de “que se tenga por presentado el plano y la base georreferenciada de la finca 21170”, si bien sólo se nos ha dado traslado de un plano.

B. Nosotros hemos aportado el título de propiedad de la finca registral 24511, así como el certificado catastral ostentado la titularidad de la parcela catastral 520 y 519 del polígono 21 de Cuevas del Almanzora. El alegante no nos consta que haya sido nunca titular catastral de la parcela 520 polígono 21 de Cuevas del Almanzora.

C. El registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora ha alegado como fundamento de su calificación que la descripción gráfica de la finca que se pretende inscribir invade parte del inmueble de la propiedad del compareciente, registral 21170, que comprende varias parcelas entre ellas la número 520 del polígono 21, y hace constar que el alegante acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: Escritura acreditativa de titularidad y plano técnico.

D. En cuanto a la escritura acreditativa de la titularidad la misma no se mencionada en el escrito de alegaciones y, por supuesto, de la misma no se ha dado traslado a esta parte recurrente.

E. Cita el registrador como fundamento de su calificación el párrafo cuarto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera con otra base gráfica inscrita...”, pero no se pronuncia sobre si la finca de los alegantes, registral 21170 está georreferenciada, lo cual resultaría sorprendente teniendo en cuenta que la parcela 520 del polígono 21 siempre ha estado catastrada e inscrita a nombre de mi familia, y para conseguir dicha georreferenciación es imprescindible tener en cuenta la titularidad catastral y por supuesto la registral.

F. Insisto que las meras alegaciones de la persona que se opone a la georreferenciación no son suficientes para denegar la inscripción que se pretende, sino que el registrador ha de pronunciarse de manera clara y contundente sobre cuáles son las razones y fundamentos jurídicos que le llevan a denegar la inscripción, teniendo en cuenta para ello mi solicitud y las alegaciones, entre las que no se encuentran la escritura pública a la que sorprendentemente alude el registrador en su calificación.

G. Por último, el registrador no se ha pronunciado sobre el retraso en su calificación, dado que mi solicitud se presentó el día 25 de julio de 2024 y la calificación de denegación se ha producido el 17 de diciembre de 2024 (curiosamente un día después de fecha de las alegaciones), incumpliendo, a mi manera de entender, los

plazos previstos en la normativa hipotecaria. Siendo en este caso oportuno que se pronuncie respecto a dichos plazos en el caso de la notificación y contestación del alegante.

Solicita

Que por todos los hechos expuestos se revoque la calificación negativa de georreferenciación dictada por el registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora y estime la georreferenciación solicitada como favorable ya que soy titular registral y catastral de la parcela 520 del polígono 21 de Cuevas del Almanzora (Almería)».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 222 y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 bis, 23 y 31 de la Ley del Notariado; 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 342 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 20 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 8 de octubre de 2020, 5 de octubre de 2021, 21 de febrero, 23 de mayo y 8 y 10 de noviembre de 2022, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 25 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 24 de julio de 2024, con firma legitimada notarialmente ante el notario de Cuevas del Almanzora don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla el mismo día, que fue presentada el siguiente día 25 de julio de 2024 en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, causando el asiento de presentación número 721 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 24.511, contenida en informe de validación gráfica catastral de resultado positivo, que se acompaña. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de los herederos de don J. M. F., titular de la registral 21.170, manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, por comprender la citada registral varias parcelas, entre ellas, la número 520 del polígono 21, la cual está incluida en la representación gráfica aportada por el promotor del procedimiento. Acompaña, como base de su oposición, escritura acreditativa de su titularidad y plano georreferenciado de su finca, suscrito por técnico.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada, por causa de la oposición manifestada.

La recurrente sostiene, en síntesis, que las alegaciones presentadas no tienen peso jurídico, puesto que únicamente solicitan que se tenga por presentado el plano georreferenciado de la finca 21.170; que el alegante no consta que haya sido nunca titular catastral de la parcela 520 del polígono 21, condición que sí concurre en la recurrente; que no se ha dado traslado a la parte recurrente de copia de la escritura, aportada para justificar la oposición del colindante; que la calificación registral no se pronuncia sobre si la registral 21.170 tiene inscrita su base gráfica, para lo cual, según señala la recurrente es imprescindible tener en cuenta la titularidad catastral, además de

la registral; que las meras alegaciones del colindante no son suficientes para denegar la inscripción pretendida, debiendo el registral expresar de modo claro las razones y fundamentos jurídicos que motivan la negativa a practicar el asiento, y alude, por último, al posible incumplimiento del plazo de calificación, pues la instancia fue presentada el día 25 de julio de 2024 y la nota de calificación se emitió el día 17 de diciembre del mismo año, un día después de la alegación presentada.

2. Procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

En base a esta doctrina, habiendo sido recibidas las alegaciones dentro del plazo de veinte días previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador requirió al colindante el día siguiente al que fue formulada la oposición para que subsanara las deficiencias advertidas o aportara documentos, en concreto, georreferenciación de su finca, concediéndole un plazo de diez días hábiles al efecto, el cual vencía el día 18 de noviembre de 2024. Dentro del referido plazo, fue solicitada ampliación del plazo anterior a efectos de presentar la documentación solicitada, lo que se hizo efectivo el día 17 de diciembre de 2024, mismo día en que fue dictada la nota de calificación recurrida.

La recurrente, por su parte, solicitó certificación de las alegaciones presentadas por los colindantes el día 23 de diciembre de 2024, habiendo sido recibidas las mismas el día 13 de enero de 2025, si bien, únicamente en lo relativo a la representación gráfica georreferenciada de la finca aportada de contrario.

Esta Dirección General ya se ha manifestado en diversas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 20 de abril de 2016) sobre la cuestión de la naturaleza especial del procedimiento registral. En este sentido, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 señala, entre otras consideraciones al respecto, que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral. En este sentido, la posibilidad de que el registrador requiera al colindante para que aporte justificación gráfica georreferenciada de su oposición podrá implicar, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, una dilación en el plazo de calificación previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pero sin que ello implique que no se cumple el plazo de 20 días conferido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para que se formulen alegaciones, pues las mismas fueron presentadas, como se ha expuesto, en el plazo legalmente previsto al efecto, además de entender que el citado plazo de calificación queda suspendido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, conforme al cual «El transcurso del plazo máximo legal para resolver un procedimiento y notificar la resolución se podrá suspender en los siguientes casos: a) Cuando deba requerirse a cualquier interesado para la subsanación de deficiencias o la aportación de documentos y otros elementos de juicio necesarios, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario, o, en su defecto, por el del plazo concedido, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 68 de la presente Ley».

En consecuencia, debe entenderse correcta la actuación del registrador en la tramitación del procedimiento, sin que pueda colegirse de ello un incumplimiento del plazo de calificación señalado por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por las razones expuestas; es más, dado que el requerimiento efectuado por el registrador al alegante en realidad va dirigido a proteger la posición jurídica del promotor del procedimiento, permitiéndole ajustar la representación gráfica propuesta para su finca a la aportada de contrario por el alegante, favoreciendo la posibilidad de lograr la inscripción pretendida y logrando al tiempo evitar una judicialización en la determinación del lindero o abocar a las partes a acudir al procedimiento notarial de deslinde, no puede concluirse que la actuación del registrador haya supuesto un perjuicio al promotor del procedimiento.

3. En casos, como el presente, en que se ha requerido al colindante para que complete o adicione sus alegaciones y, en particular, a que aporte representación gráfica georreferenciada de su finca, en los términos expuestos, habida cuenta de la posibilidad de las dilaciones que pueden surgir en la práctica de las notificaciones prevenidas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en tanto se aporta la documentación requerida, dado que es posible que no se pueda emitir resolución, favorable o desfavorable en base al procedimiento tramitado, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el registrador debe practicar, de oficio, anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, cuya duración es indefinida, evitando la caducidad del asiento de presentación hasta la conclusión del expediente, sin necesidad de que el interesado solicitara nueva calificación, mediante nuevo asiento. En este sentido ya se pronunció la Resolución Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, al declarar en el número segundo, letra d): «Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada».

Como declaró la Resolución de 8 de octubre de 2020, no es al inicio del procedimiento, sino una vez concluido éste, y a la vista de la intervención que en el mismo hayan tenido los afectados, cuando el registrador puede denegar la inscripción si, a la vista de todo lo actuado, mantiene fundadas dudas de que la rectificación pretendida implica invasión de fincas colindantes.

En este sentido, hay que recordar también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2022, cuando declara que el expediente no puede darse por terminado cuando el registrador, si fuera el caso, extiende nota de denegación de incorporación de la georreferenciación a los libros registrales. Antes, al contrario, en ese momento entra en juego la prórroga del asiento de presentación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, tiempo durante el cual el promotor del expediente puede aportar documentos, para subsanar los defectos apreciados por el registrador, pudiendo el promotor matizar y reducir su pretensión inicial para acomodarse a la alegación contraria del colindante notificado. Pero, caducado el asiento de presentación con el que se inició el expediente ya no sería posible aportar a éste documentación complementaria para revertir la calificación negativa, la cual tendría que ser objeto de un nuevo asiento de presentación, con tramitación de un nuevo expediente.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, debe recordarse que 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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación del colindante y en la representación gráfica georreferenciada alternativa que éste invoca para su finca de la que resulta una invasión, resultando que la cuestión central de la controversia se constriñe a la titularidad de la parcela 520 del polígono 21, pues tanto promotor como colindante consideran ser los titulares de la citada parcela. Ha

de advertirse que ninguna de las fincas tiene incorporada su referencia catastral y que la descripción literaria no permite determinar su coincidencia total o parcial, pues ambas fincas lindas con linderos personales distintos entre sí, salvo la registral 21.170, que lo hace al sur, cúspide del monte con M. P.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la titularidad de una determinada porción de terreno que provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023 y que, en el caso planteado, de llegarse al resultado de inscribir la representación gráfica propuesta, podría determinar la existencia de un supuesto de doble inmatriculación.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.

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».

7. Alega la recurrente que las alegaciones del colindante no tienen peso jurídico, puesto que únicamente consisten en una solicitud de que se tenga por presentado el plano y la base gráfica de la registral 21.170. A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto

(vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2018). En el caso de este expediente, las alegaciones, después del requerimiento efectuado por el registrador, vienen refrendadas por un plano suscrito por técnico competente, señalando el colindante opositor que la registral 21.170 se halla comprendida por varias parcelas catastrales, entre ellas, la número 520 del polígono 21.

8. Con relación a la afirmación de la recurrente relativa a la titularidad catastral de la citada parcela 520 del polígono 21, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023 o 25 de septiembre de 2024, que entienden que dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

9. Finalmente, alega la recurrente que no se le ha dado traslado de la escritura pública acreditativa de la titularidad de los alegantes. El artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Y ello, además, no empece el cumplimiento de otras obligaciones del registrador relativas a limitar el contenido de la publicidad a la parte necesaria y sólo a las personas que acrediten un interés legítimo, a través de un tratamiento profesional de la publicidad registral (cfr. artículo 222 de la Ley Hipotecaria), velando especialmente por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal.

Habiéndose solicitado certificación de la escritura pública acreditativa de la titularidad de los alegantes, es incompatible con el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal, habida cuenta, además, de que la legislación notarial exige una previa comprobación del interés legítimo de quien solicite copia de los instrumentos públicos (artículos 17 bis, 23 y 31 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862).

10. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente

que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «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». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 10 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.