

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10252 *Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Marbella número 1 por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don Emilio Campmany Bermejo, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición, deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita en Marbella el día 26 de marzo de 2024 por doña M. P. C. L., se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral número 8.825 del Registro de la Propiedad de Marbella número 1 y la rectificación de su superficie desde los 325 metros cuadrados inscritos a los 316 metros cuadrados resultantes de tal georreferenciación, siendo la superficie catastral del inmueble de tan sólo 260 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Emilio Campmany Bermejo, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Uno, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1701 de 2024, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguiente:

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita en Marbella, el día 26 de marzo de 2024, por Doña M. P. C. L., presentado el mismo día, bajo el asiento 444 del Diario 180.

II. Examinado el documento, se observa que:

1) Con fecha 16 de abril de 2024, se extiende diligencia para hacer constar el inicio del procedimiento.

2) Con fecha 6 de mayo de 2024, se practica la notificación a los colindantes catastrales que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 22 de marzo de 2.024, que se acompaña a la instancia presentada.

3) Se reciben en esta Oficina, acuses de recibos de las notificaciones practicadas a los colindantes.

y 4) De los colindantes, con fecha 5 de julio de 2024, se presenta en este Registro, instancia suscrita en Marbella, el día 4 de julio de los corrientes, por Don J. S. V., con firma legitimada ante notario, en su calidad de Administrador de la "Comunidad de Propietarios (...)", reelegido por unanimidad según Acta de la Junta General Ordinaria de dicha Comunidad, de fecha tres de mayo de dos mil veintitrés, para hacer constar que "se opone a la representación gráfica que se pretende inscribir, al no respetar ésta los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...)".

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

La referida instancia aportada al Registro, junto con plano de la finca obtenido del "Geoportal" del Colegio de Registradores, así como la citada Acta de la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios.

Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los Artículos 18 de la ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se admite su inscripción por los siguientes motivos y

Fundamentos de Derecho:

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "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", igualmente, "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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales". (Resolución de 28 de noviembre de 2.024 de la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

A la vista de todo ello, se concluye, que existe una alta probabilidad de que la base gráfica aportada invada fincas de titularidad diferentes de quien suscribe la instancia.

En consecuencia, este Registrador ha resuelto denegar por el peligro anteriormente señalado.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Emilio Campmany Bermejo registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º uno Marbella a día nueve de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. C. L. interpuso recurso el día 28 de enero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. El día 26 marzo de 2024, quien suscribe presenta solicitud [ilegible] e expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la N.º 1 de Marbella (Málaga) con asiento número 444 del Diario 180, Entrada 1701/2024 y que se da por reproducido (...)

Segundo. Con fecha 9 de agosto de 2024 se nos notifica la diligencia para hacer constar la conclusión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio real correspondiente a la finca con Código Registral Único 29028000007916 de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

Tercero. Con fecha 9 de agosto de 2024 solicitamos certificación registral del contenido de las alegaciones realizadas por el colindante, así como su identificación como colindante registral o catastral.

Cuarto. Con fecha 20 de agosto de 2024 se nos notifica calificación sobre la certificación registral solicitada bajo el asiento 1553 del tomo 2024 del diario.

La calificación argumenta en el fundamento de derecho el siguiente defecto: "No es posible expedir certificación de lo solicitado por el Registrador sólo puede certificar del contenido de libros del Registro y no de cualquier otra documentación esté archivada en el mismo u obre en él por cualquier razón (artículos 223 y 55 de la Ley Hipotecaria)"

Quinto. Con fecha 4 septiembre de 2024 presentamos recurso, contra estas calificaciones, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), siendo estimado el mencionado el recurso el día 28 de noviembre de 2024 publicado en el "Boletín Oficial del Estado" el día 25 de diciembre 2024. La resolución estimatoria indica lo siguiente:

"En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación denegatoria del registrador en relación a ambas solicitudes, procediéndose a continuar la tramitación del inconcluso procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de manera que tras la expedición de nota de calificación debidamente formulada, si ésta es suspensiva o denegatoria, se dé traslado al interesado de las alegaciones de los colindantes que se hayan realizado en el expediente, expidiéndose certificación en extracto, con respeto a la legislación de protección de datos, al efecto de que pueda ejercer los recursos procedentes."

Sexto. Con fecha 9 de enero de 2025 se nos comunica nueva calificación en la que, dentro del apartado de Hechos se reproducen los mismos aspectos que en la diligencia recurrida, y estimada por esa Dirección General, sobre la alegación del colindante. En el apartado de Fundamentos de derecho, se indica:

"Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, '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', igualmente, '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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales'. (Resolución de 28 de noviembre de 2024 de la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

A la vista de todo ello, se concluye, que existe una alta probabilidad de que la base gráfica aportada invada fincas de titularidad diferentes de quien suscribe la instancia.

En consecuencia, este Registrador ha resuelto denegar por el peligro anteriormente señalado".

Requisitos de admisibilidad.

Primero. Legitimación: Como propietaria de la finca ostento plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotora del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo. Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad N.º 1 de Marbella (Málaga) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Alegaciones.

Primera. En primer lugar, debemos poner de manifiesto que el Sr. Registrador no ha seguido las indicaciones del mencionado recurso estimado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no habiendo facilitado, a esta parte, documentación alguna relativa a la oposición del colindante, a pesar de que en la calificación se aluden a la existencia de esos documentos (instancia junto a plano y acta)

Segunda. En cuanto a la calificación que recurrimos en este escrito, a juicio de la aquí recurrente, el motivo de la denegación expresada debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente dice 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Aun sin conocer el plano y acta presentados por el alegante, hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, Rs. de 20 de febrero de 2024).

El colindante alegó básicamente “que se opone a la representación gráfica que se pretende inscribir, al no respetar ésta los linderos catastrales existentes, invadiendo terrenos que son propios de la Comunidad de Propietarios (...)”

Tampoco hemos podido comprobar si el alegante acredita titularidad registral mediante algún documento, así como si el alegante está legitimado para responder en nombre del titular registral, que en este caso parece ser una comunidad de propietarios, ya que el administrador de dicha comunidad debería tener un mandato de representación por acuerdo de la junta de propietarios, o en su defecto la representación deberá recaer en el presidente de la comunidad, tal y como se indica en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, donde en el artículo 13 punto 3, dice, “El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten”

En cuanto al “plano de la finca obtenido del ‘Geoportal’ del Colegio de Registradores” que no hemos podido ver, entiendo que se refiere a la captura de pantalla obtenida del geoportal donde aparece activada la capa “catastro” junto a la capa de “presentaciones” que naturalmente difieren porque solicitado y presentado es una representación georreferenciada alternativa a catastro, por tanto, difiere de los límites establecidos por la cartografía catastral.

Según se desprende de las manifestaciones administrador de la comunidad, cuando se opone a nuestra pretensión, los límites catastrales le parecen correctos.

Si el Sr. Registrador hubiera hecho el ejercicio gráfico de comprobar la zona resultante de “recortar” a la parcela catastral propiedad de la comunidad, los límites propuestos por esta parte, podría observar como la finca sobre la que se encuentra construida la comunidad mantiene la superficie inscrita en su momento (antes de dividirse horizontalmente).

Efectivamente la finca registral 7976 nació fruto de la segregación desde la finca registral 8825 que es precisamente la finca que hemos solicitado inscribir su georreferenciación. Esta finca registral 7976 tenía una cabida cuando se segregó de cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados (496 m2).

El plano aportado por el alegante presumiblemente sería el siguiente (obtenido del geoportal de registradores)

[se inserta imagen]

El esquema del ejercicio gráfico realizando “recorte” del límite propuesto por esta parte con respecto a la cartografía catastral, que el alegante da por buena, es el siguiente:

[se inserta imagen]

Por tanto, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación de la finca 8.825, con una cabida inferior a la que consta en el folio real (316 m² en lugar de los 325 m² inscritos), no se impediría la inscripción de la georreferenciación de la finca del colindante alegante, que registralmente tiene una superficie de 496 metros cuadrados y metros cuadrados y catastralmente se corresponde con la parcela 8711111UF3481S de 541 metros cuadrados.

En resumen, esta parte entiende que, en primer lugar, el alegante, administrador de la comunidad (...), pudiera no estar legitimado para representar a dicha comunidad. En segundo lugar, la georreferenciación propuesta por esta parte no provocaría una reducción de superficie en la finca colindante, y por tanto no existe invasión alguna. En tercer lugar, con estos argumentos damos por acreditada la falta de claridad documental aportada por el alegante y que tuvo como base la decisión final del Sr. Registrador indicando en su calificación que:

“A la vista de todo ello, se concluye, que existe una alta probabilidad de que la nace gráfica aportada inviada fincas de titularidad diferentes a quien suscribe la instancia.

En consecuencia, este Registrador ha resuelto denegar por el peligro anteriormente señalado.”

La probabilidad de que ocurra algo, no es igual a la confirmación de un hecho, sobre todo si éste no se ha producido y no hay argumentos que lo justifique.

Fundamentos de Derecho:

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria
- Resolución de 14 de julio de 2022
- Resolución de 10 de noviembre de 2022
- Resolución de 5 de diciembre de 2023
- Resolución de 20 de febrero de 2024

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación emitida por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Marbella (Málaga), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de febrero de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022 y las en ella citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el administrador de una comunidad de propietarios colindante formula oposición alegando que la georreferenciación alternativa pretendida por el promotor invade la catastral de su comunidad.

El registrador expresa en su calificación negativa que «a la vista de todo ello, se concluye, que existe una alta probabilidad de que la base gráfica aportada invada fincas de titularidad diferentes de quien suscribe la instancia».

La promotora recurre alegando, en esencia, que «el alegante, administrador de la comunidad (...), pudiera no estar legitimado para representar a dicha comunidad. En segundo lugar, la georreferenciación propuesta por esta parte no provocaría una reducción de superficie en la finca colindante, y por tanto no existe invasión alguna».

2. En el presente caso, frente a la pretensión de georreferenciación alternativa de la finca registral 8825 se formula oposición expresa por parte del administrador de la comunidad de propietarios titular de la finca colindante por el sur, registral 7.976.

Dicho administrador acredita su nombramiento y cargo acompañando copia del acta de la junta de propietarios de fecha 3 de mayo de 2023, por lo que, si bien es cierto que la representación de la comunidad compete al presidente y no al administrador, en el presente caso no se trata de solicitar una inscripción registral ni interponer una demanda, sino tan sólo de efectuar alegaciones en un procedimiento registral para la defensa de la propia comunidad, extremo para el que ha de considerarse suficiente la condición de administrador. No en vano, el artículo 20 de la vigente Ley sobre propiedad horizontal le atribuye, entre otras, la función de «velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios». Por todo ello, la alegación del recurrente sobre su supuesta falta de legitimación ha de ser desestimada.

3. Sobre la controversia de fondo, la promotora sostiene que la georreferenciación correcta de su finca 8.825, y por consecuencia, de la colindante 7.976, sería la siguiente: (...)

En cambio, la comunidad de propietarios opositora, titular de la finca 7.976 situada al sur y al este de la anterior, sostiene que la correcta es la actual georreferenciación catastral, que resultaría invadida parcialmente por la que pretende la promotora, como resulta de la siguiente imagen: (...)

4. Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral 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. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “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».

5. Por todo ello, constando oposición expresa por parte de quien no sólo es titular catastral de inmueble catastral invadido, sino titular registral de una finca colindante, que además concreta gráficamente cuál es la zona cuya invasión alega (toda aquella en la que la georreferenciación alternativa de promotora excede de la catastral, con invasión de la catastral colindante al este y al sur, y habiendo acreditado el opositor su condición y

nombramiento de administrador de la comunidad de propietarios opositora, debe confirmarse la calificación registral expresiva de la existencia de dudas fundadas sobre la posible invasión de finca registral colindante.

6. No obstante, ya que la finca registral supuestamente invadida no tiene su propia georreferenciación inscrita, y por tanto, la supuesta invasión de la misma no constituye una certeza geométrica, las dudas podrían ser todavía disipadas o solventadas con posterioridad.

Y es que, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, por ejemplo en la Resolución citada «constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar 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.»

En consecuencia, 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, 22 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.