III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14180 *Resolución de 17 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Casas-Ibáñez a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. M. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Casas-Ibáñez, doña Paloma Belén Lombardo Molina, 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 electrónicamente el día 25 de noviembre de 2024 por doña R. M. M. C., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 2.580 del Ayuntamiento de Abengibre, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompañaba.

II

Presentada el día 27 de noviembre de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez, he iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don M. A. C. V., en nombre y representación de doña J. V. G., como colindante y cotitular catastral de la parcela cuya correspondencia se afirmaba en la instancia y en el informe de validación frente a parcelario catastral presentados, mostrando su oposición a la inscripción pretendida, alegando que la descripción gráfica de la finca que se pretendía inscribir hacía referencia a un patio de uso común mancomunado, suponiéndole un perjuicio dominical. Acompañaban al escrito de alegaciones la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela en la que se integraba la finca de su propiedad, y de la que resultaba que se trataba de un inmueble en división horizontal con una superficie gráfica del inmueble en su conjunto de 349 metros cuadrados y atribuyendo a cada uno de los dos elementos que lo integraban su correspondiente cuota de participación; planimetría, identificando los elementos independientes, así como el patio de uso común; fotografías, donde se apreciaba que el acceso a ambas viviendas se efectuaba a través del referido patio común; acompañaba también copia incompleta de contrato privado de compraventa en el que el padre de la alegante adquirió la referida finca, de cuya descripción resultaba la existencia del citado patio mancomunado; igualmente, se acompañaba resolución de la Gerencia Territorial de Catastro en Albacete, en relación a un recurso de reposición interpuesto por la colindante que formulaba las alegaciones del que resultaba que erróneamente se había modificado la propiedad del patio en litigio, habiéndose subsanado lo anterior, de tal manera que la alteración catastral realizada se ceñía exclusivamente al porcentaje de titularidad de las

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

viviendas con respecto al suelo, al haberse producido una actualización de la base de datos alfanumérica con la base de datos gráfica, siendo objeto la instancia presentada de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 3401/2024.
Asiento: 1174 del Diario 2024.
Presentante: R. M. C.
Documento: solicitud rectificación procedimiento 199 LH.
Finca registral: 2580 Abengibre.

Doña R. M. M. C. presenta la referida instancia sobre la finca 2580 de Abengibre en la que solicita la incorporación de una base gráfica alternativa porque según manifiesta la interesada, la referencia catastral que corresponde a dicha finca 6012804XJ2461S0001IT la cual no figura incorporada en la finca, es incorrecta. Según representación realizada por técnico dicha finca catastral en realidad consta de dos parcelas independientes: Parcela A de R. M. C. con 231,47 metros y Parcela B de J. V. G. con 117,03 metros. Se ha tramitado el procedimiento 199 de la ley hipotecaria en el que ha sido notificada J. V. G. como cotitular en tanto que según consta en Catastro la referencia catastral indicada, en realidad es una parcela con división horizontal en la que existen 349 de superficie gráfica y dos elementos privativos. El primero con referencia 6012804XJ2461S0001IT de R. M. M. C., 210 metros construidos, superficie de solar 349 metros y cuota del 69,4 %. La segunda referencia 6012804XJ2461S0002OY, superficie de solar 349 metros y 192 construidos con una cuota del 30,6 %.

Consultado el historial registral de la finca 2580 la misma se describe: "2.ª Herencia urbana: Casa sita en Abengibre, en la calle (…) de ciento sesenta y siete metros cuadrados de superficie, de los cuales noventa y tres son edificados y el los [sic] setenta y cuatro restantes a corral descubierto. Linda: Derecha Entrando, J. V. S.; Izquierda, R. C. V.; y Fondo, J. V. G. En el título ahora presentado se afirma que tiene como referencia catastral 6012804XJ2461S0001IT, y según catastro tiene el número catorce, todo lo cual se suspenderá por los motivos que luego se citarán… Suspendiendo la modificación solicitada en el título y la consignación de la referencia catastral, porque la misma se refiere a una parcela que guarda con la finca registral una diferencia de cabida superior al diez por ciento, lo que impide aceptarla como fundamento de la constatación registral de la referencia catastral y de la alteración de las modificaciones solicitadas en el título que se inscribe, según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 9 b) párrafo 6.º de la misma ley y artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Así resulta de una escritura otorgada en Albacete, el día diez de agosto de dos mil cinco, ante el Notario Don José María San Román San Román, como sustituto de su compañero de residencia Don Francisco Mateo Valera, por incompatibilidad legal del mismo, número protocolo 3642, cuya primera copia, acompañada de los certificados de defunción, últimas voluntades y testamento citados, se presentó a las 9'01 horas del nueve de junio de dos mil veintidós, bajo el asiento 1329 del Diario 69. Declarada exenta al pago del impuesto de Sucesiones. Casas Ibáñez a treinta de junio de dos mil veintidós".

Inscripción tercera "urbana que se describe en la inscripción 2.ª En el título ahora presentado se afirma que tiene como referencia catastral 6012804XJ2461S0001IT, y según catastro tiene el número (…) con una superficie solar de trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, y linda por la Derecha Entrando, I. V. V.; Izquierda, R. C. V.; y Fondo, E. P. R., todo lo cual se suspenderá por los motivos que luego se citarán… Suspendiendo las modificaciones solicitadas en el título y la consignación de la referencia catastral, porque la certificación catastral aportada se refiere a una parcela que guarda con la finca registral una diferencia de cabida superior al diez por ciento, lo que impide aceptarla como fundamento de la constatación registral de la referencia catastral y de la alteración de las modificaciones solicitadas en el título que se inscribe, según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 9 b) párrafo 6.º de la misma ley y artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

del Catastro Inmobiliario, y tener dudas en su identidad al pertenecer dicha referencia catastral a una finca que en Catastro, está constituida en régimen de propiedad horizontal, y para cualquier modificación debe constar con el consentimiento de los demás propietarios, conforme al artículo 397 del Código Civil. La extensa es la inscripción 2.ª de la finca registral 2.763 del término de Abengibre, al folio 34 del Tomo 1055 del Archivo, Libro 37 de Abengibre. Casas Ibáñez a veintiuno de julio de dos mil veintidós".

Con fecha 7 de enero de 2025 se han recibido alegaciones formuladas por el representante de J. V. G., que es cotitular según Catastro, en ellas M. A. C. V., se opone a la operación solicitada por R. M. C. en tanto que la superficie que pretende registrar hace referencia a un patio de uso común mancomunado y la incorporación de la base gráfica supone un perjuicio dominical para J. V. Para ello aporta la información catastral antes referida, asimismo hace referencia a documentos privado de venta del año 1951 que si bien no han llegado a registrarse podrían ser objeto de resolución ante un tribunal. Se ha comprobado por esta oficina en la sede virtual de Catastro que no obstante las pretensiones de la promotora, no existe ningún expediente abierto sobre las fincas que ponga de manifiesto que existe una inexactitud catastral. En este sentido M. A. C. incorpora una notificación de la resolución de 30 abril 2024 firmado por P. B. T. como gerente territorial de Catastro en el que pone de relieve que la finca de J. V. G. pasa a tener una cuota de 30,6 % sin entrar en otras cuestiones, pero dejando constancia de que el expediente que ha motivado dicha resolución se asienta sobre un conflicto de naturaleza civil que deberá ser resuelto en la jurisdicción competente.

Con fecha 8 de enero 2025 R. M. C. ha presentado un escrito en el que intenta aclarar las diferencias de superficies existentes y justificando la superficie real derivada de particiones anteriores, en este caso con M. T. M. C., titular catastral colindante quien tiene su finca coordinada con Catastro y cuya titularidad deriva de una casa familiar originaria a la situación actual.

Calificado el precedente documento de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria así como los concordantes 10 y 199 LH resuelvo suspender la incorporación de la base gráfica alternativa por existir dudas fundadas de que existe entre la promotora del expediente y la recurrente un problema de titularidad dominical que deberá ser resuelto por acuerdo entre los interesados o por resolución judicial. Sin perjuicio de las alegaciones de cada una de las partes sin que exista documento público que las justifique, la decisión de la registradora se fundamenta en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que teniendo carácter de documento público ponen de manifiesto la existencia de un suelo común entre ambas partes de 349 metros y cuya delimitación no es posible solventar por este expediente cuyo objeto es únicamente la rectificación de la superficie que por errores aritméticos o de medición no fueron reflejados correctamente dejando al margen toda contienda sobre la titularidad dominical. En el mismo sentido, la finca 2.580 de Abengibre consta registrada con una superficie total de 117 metros en su descripción literaria pasando ahora a 231,47 metros existiendo un exceso 64 metros no justificados que podrían traer su causa de inmatriculaciones no realizadas.

Como ha puesto de manifiesto la DG el expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por objeto la inscripción registral de una representación gráfica que altera la configuración de las parcelas catastrales, por lo que está fuera de toda duda que los titulares colindantes afectados tienen derecho a ser oídos en el expediente y pueden y deben tomarse en consideración las alegaciones que fundadamente efectúen en su tramitación, tal y como resulta del citado precepto. Acreditada su titularidad, a juicio del funcionario calificador, procede la consideración de las alegaciones aportadas en el ejercicio de la preceptiva función calificadora. 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

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

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. En este caso la posición del alegante cobra más peso en tanto que no es considerado colindante sino cotitular en situación de propiedad horizontal aunque no haya accedido al Registro. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: 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 acudirse 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”.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto por lo que deberá acudirse al cauce jurisdiccional pertinente por lo que se suspende la inscripción solicitada.

Queda automáticamente prorrogado el Asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Esta Calificación podrá (…).

El Registrador titular, Paloma Lombardo Molina Registrador de la Propiedad de Casas-Ibáñez y su Distrito Hipotecario Este documento ha sido firmado con firma

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

electrónica cualificada por Paloma Belén Lombardo Molina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez a día veintinueve de enero del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Yeste, doña María del Rocío de Andrés-Vázquez Padilla, quien, en nota fechada el día 21 de febrero de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Casas-Ibáñez.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña R. M. M. C. interpuso recurso el día 19 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 29 de enero de 2025 le ha sido notificada calificación negativa de la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, Doña Paloma Belén Lombardo Molina, respecto a rectificación de superficie de la finca 2580 de Abengibre por el procedimiento regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria y, mostrando desacuerdo con la calificación, según los art. 66 y 324 de la LH, dentro del plazo legal interpone recurso contra la calificación negativa, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 28/11/2024 con firma electrónica a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores de España, solicita el inicio del procedimiento regulado en el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca registral 2580 del término de Abengibre y la adecuación de la superficie inscrita con la realidad, para poder corregir así los errores que se vienen arrastrando de las anteriores inscripciones y eliminar el asiento negativo que consta actualmente; para lo cual se acompaña de informe de validación gráfica alternativo frente a parcelario actual positivo (CSV […]), fichero GML y plano de coordenadas UTM con conclusiones elaborados por el Arquitecto colegiado J. A. M. P., entre otros documentos (…).

Segundo. Que dicha instancia, registrada en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez con entrada 3401/2024 Asiento 1174 del Diario 2024, es objeto de calificación negativa (…), por los siguientes motivos:

“(…) por existir dudas fundadas de que existe entre la promotora del expediente y la recurrente un problema de titularidad dominical que deberá ser resuelto por acuerdo entre los interesados o por resolución judicial. (…).

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros”.

Tercero. Que una vez recibida la calificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se solicitó la Calificación por Registrador sustituto, recayendo ésta en la Sra. Registradora de Yeste, Dña. María del Rocío de Andrés-Vázquez Padilla, ante quien fue presentada el 13 de febrero de 2025 con firma electrónica a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, y confirmada la calificación negativa el 21 de febrero de 2025, fecha en la que también fue recibida por correo electrónico (…) en los siguientes términos:

“En conclusión confirmo la calificación negativa de Doña Paloma Belén Lombardo Molina, Registradora de la Propiedad de Casas Ibáñez, por considerar la existencia de

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

un conflicto sobre la titularidad dominical de la finca que debe resolverse ante la jurisdicción competente, o bien mediante acuerdo entre las partes".

Cuarto. Que conforme al art. 342 del Reglamento Hipotecario, el 22 de febrero de 2025 se solicitó al Registro de Casas Ibáñez la certificación de las alegaciones presentadas, recibidas el 26 de febrero de 2025 a través de correo electrónico y, por ilegibilidad de algunas partes, también por correo postal el 1 de marzo de 2025 con los mismos problemas (…).

Ante todo lo cual, en el tiempo y forma establecidos, formulo las siguientes,

Alegaciones:

Primera. Sobre las motivaciones y fundamentos de la suspensión.

Aunque se intentará llevar cierto orden en estas alegaciones a los hechos, motivaciones y fundamentos por los que se deniega la rectificación solicitada, es difícil extraerlos y diferenciarlos porque la nota de calificación adolece del orden preciso y de la motivación y justificación adecuada y requerida por la legislación hipotecaria ("habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho", segundo párrafo art. 19 bis de la LH) y también por la requerida en la doctrina de esta DG (Resolución de esta DG de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las Resoluciones de 28 de febrero, de 20 de julio de 2012 o de 11 de abril de 2024) para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos señalados, sin que estos puedan sostenerse por una mera cita rutinaria de un precepto legal o enunciación de artículos, siendo preciso justificar suficientemente la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse; haciendo bastante difícil combatir la calificación dictada en la que se mezclan exposición de hechos con valoraciones sobre las alegaciones y con causas suspensivas, afirmaciones contradictorias y errores en superficies, nombres propios incorrectos (como el de la solicitante en gran parte de la nota o el suyo propio en la firma), interpretaciones erróneas de los documentos, etc.

Pero, además, la calificación también presenta defectos de fondo, pues la mayor parte está literalmente copiada de los fundamentos de derecho de la Resolución de 30 de enero de 2024, 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 Órgiva-Ugíjar, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de un cotitular colindante (BOE núm. 60, de 8 de marzo de 2024, páginas 27926 a 27934).

Concretamente, desde el párrafo séptimo ("Como ha puesto de manifiesto la DG el expediente…") hasta el salto de párrafos que antecede a "Queda automáticamente prorrogado el Asiento…", se copia y pega el final del fundamento 1, el 2 completo y el 3 hasta el final del apartado d) obviando una parte de la síntesis de la doctrina de esta DG en los supuestos en que se pretende la inscripción de la representación gráfica, sustituye el fundamento 4 por el texto sobre la especial consideración de las alegaciones de un cotitular ("En este caso la posición del alegante cobra más peso en tanto que no es considerado colindante sino cotitular en situación de propiedad horizontal aunque no haya accedido al Registro") y vuelve a copiar literalmente el primer párrafo del 5. De ahí que no tengan sentido afirmaciones como "acreditada su titularidad a juicio del funcionario calificador" sin indicar previamente cómo se ha acreditado. "Así queda acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto" sin que conste la indicación del mismo, "en segundo lugar" cuando no hay un primero, que la pretensión conflictiva "ya había sido tratada previamente por las partes y previamente instada en la base catastral" cuando al principio de la nota de calificación indica que la promotora no tenía ningún expediente abierto en Catastro…

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

Y por todo ello, no deberían ser admisibles ninguno de los motivos y fundamentaciones de esta calificación objeto del recurso, dado que no tienen motivación jurídica suficiente o se basan en hechos, supuestos, pruebas y alegaciones legal y jurídicamente distintas que fueron presentadas en una calificación diferente y no en las pruebas y alegaciones hechas en esta solicitud: la oposición de aquella se completó con un informe de técnico colegiado del COATT de Granada que justificaba la invasión de una finca registral mientras en este se fundamentan en una certificación catastral que no indica las coordenadas de la porción que supuestamente se invade con la rectificación, sobre una finca que no ha accedido al Registro y donde la alegante no puede justificar ni documentar ni siquiera su titularidad dominical ni catastral.

A pesar de que todo lo expuesto hasta ahora sería motivo suficiente para revocar la calificación registral negativa, se realizarán las alegaciones pertinentes a la misma en aras de eliminar todas las dudas posibles sobre la rectificación pretendida.

Segunda. Sobre la incorrecta valoración de los documentos.

El objeto de la instancia inicial del 28 de noviembre de 2024 ante el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, como se ha expuesto en los hechos, era rectificar la superficie inscrita de la finca 2580 de Abengibre por un error cometido desde la inscripción 1.ª y, como el exceso de cabida era superior al 10 %, se acompañaba de georreferenciación alternativa y dictamen de técnico competente. Y, aunque la tramitación del procedimiento del art. 199 permita al mismo tiempo inscribir esa georreferenciación, no era ese el fin principal como indica la Registradora al inicio de la calificación (“solicita la incorporación de una base gráfica alternativa”).

Igualmente, en ningún momento esta parte ha manifestado que la referencia catastral 6012804XJ2461S0001IT no corresponda a la finca de 2580 de Abengibre, tal y como recoge la Registradora en la primera parte de su calificación. Al contrario, pretendía que se incorporase la referencia catastral en el asiento con el fin de conseguir la coordinación con Catastro. Lo que se indicó en el Anexo 2 de la instancia inicial fueron la representación gráfica errónea que se pretendía rectificar (CSV […]) y la alternativa que en ese momento se presentaba (CSV […]).

Tampoco es cierto que “Según representación realizada por técnico, dicha finca catastral en realidad consta de dos parcelas independientes”, pues la finca que consta en Catastro de dos parcelas es la 6012804XJ2461S, que incluye la 6012804XJ2461S0001IT propiedad de esta parte y la 6012804XJ2461S0002OY donde figura como titular catastral J. V. G. La representación realizada por el arquitecto colegiado D. J. A. M. P. (…) tal y como consta en las conclusiones del informe que aparecen en el plano de coordenadas UTM presentado, viene a aclarar que son dos parcelas independientes que “La situación actual del Catastro se trata de un error, ya que las parcelas A y B del presente plano nunca han constituido la misma parcela”, pues la parcela que en Catastro figura a nombre de J. V. “procede de la división de la parcela ubicada en Calle (…)” de Abengibre y, por tanto, “Se asignará una nueva RC”.

Sobre el escrito presentado el 8 de enero 2025 por esta parte “en el que intenta aclarar las diferencias de superficies existentes y justificando la superficie real derivada de particiones anteriores, en este caso con M. T. M. C., titular catastral colindante quien tiene su finca coordinada con Catastro y cuya titularidad deriva de una casa familiar originaria a la situación actual”, el documento fue presentado presencialmente el 27 de diciembre de 2024 como complemento a la solicitud inicial por las propias recomendaciones del personal del Registro de Casas Ibáñez, no “intentando aclarar” sino explicando y justificando documental y pormenorizadamente el tracto sucesivo del inmueble, apoyando éste con planos catastrales y ortofotos históricas (…), aunque la Registradora no haya tenido a bien considerarlo más acertado que las alegaciones sin fundamento de la alegante. Y, en relación a la sucinta explicación del mismo, conviene aclarar también que M. T. M. C. no es solo “titular catastral colindante”, es titular registral colindante y, como los restantes colindantes notificados, no ha manifestado oposición a este procedimiento.

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

Respecto a la insinuación que hace la Registradora sobre que, mientras la parte alegante sí ha expuesto y probado una inexactitud catastral mediante el documento n.º 8 de su escrito, "Se ha comprobado por esta oficina en la sede virtual de Catastro que no obstante la pretensiones (sic) de la promotora, no existe ningún expediente abierto sobre las fincas que ponga de manifiesto que existe una inexactitud catastral" (párrafo 4.º); es preciso remarcar que la promotora es la única que ha comunicado en varias ocasiones las inexactitudes catastrales y que en el momento de la calificación, como podía comprobarse en el apartado "Expedientes abiertos>>Asociados a la finca" de la Sede Electrónica del Catastro, existía un procedimiento de subsanación de discrepancias abierto el 30/10/2024 con número de expediente 36076149.97/24 (que fue cerrado el 26/02/2025), y otros más en el historial de expedientes con el fin de eliminar la errónea división horizontal sobre la finca 6012804XJ2461S. Y, contrariamente a lo anterior, en el último párrafo de la calificación, la Registradora afirma que se trata de una pretensión conflictiva "previamente instada en la base catastral".

Por tanto, ya desde su premisa, se demuestra que, además de los defectos de fondo y forma, se han valorado incorrectamente los documentos presentados.

Tercera. Sobre la acreditación de la titularidad de la alegante.

Respecto a las alegaciones a la calificación presentadas por el representante de J. V. G., quien es preciso constatar que no es colindante registral aunque la Registradora no lo indique en su nota de calificación, se considera que "está fuera de toda duda que los titulares colindantes afectados tienen derecho a ser oídos en el expediente y pueden y deben tomarse en consideración las alegaciones que fundamentadamente efectúen en su tramitación, tal y como resulta del mencionado precepto. Acreditada su titularidad, a juicio del funcionario calificador, procede la consideración de las alegaciones aportadas en el ejercicio de la preceptiva función calificadora"; una acreditación justificada mediante indicaciones bastante imprecisas como que "aporta la información catastral antes referida" sin especificar a qué información catastral se refiere, y que "así mismo hace referencia a documentos privado (sic) de venta del año 1951 que si bien no han llegado a registrarse podrían ser objeto de resolución ante un tribunal", cuando en realidad no es que se haga referencia al documento privado en su escrito de alegaciones, es que se adjunta la fotocopia no cotejada ni adverada de solo el primer folio del documento privado, admitiendo la parte alegante que "se ha conseguido localizar, aunque incompleto porque únicamente están las dos primeras páginas del mismo" (…).

No procede, por tanto, la consideración de estas alegaciones contra la rectificación solicitada, toda vez que en el expediente no consta que se haya presentado ningún título válido que pruebe que J. V. G. sea propietaria de la finca que supuestamente invade la representación gráfica alternativa ni tan siquiera que tenga algún derecho real y legítimo sobre la finca a tenor de nuestra legislación, pues:

1. Reiteradas sentencias de nuestros tribunales recogen que el simple hecho de constar catastralmente un bien a nombre de una persona no puede determinar que el mismo sea el propietario, coincidiendo todas las opiniones en que la constancia catastral es un mero indicio para acreditar que alguien es propietario de un inmueble, pero que no tiene la consideración de título válido de propiedad, ya que los datos que publica Catastro tienen como finalidad el conocimiento de las fincas a efectos administrativos y fiscales y, por tanto, como registro administrativo que es, no tienen eficacia en el orden civil en relación a probar el dominio de un bien inmueble, sin que en ningún caso determine propiedades ni esté dirigido a proteger situaciones jurídico-privadas, a saber:

TS, Sala Primera, de lo Civil, 8-10-2002 (La inclusión de un inmueble en el Catastro no acredita la pertenencia del mismo a quien figure en él como titular); AP Cáceres, Sec. 1.ª, 26-11-2020 (El documento catastral aportado por los actores es claramente insuficiente para acreditar la titularidad dominical de la finca litigiosa); AP Murcia, Sec. 1.ª, 13-7-2020 (Las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, ya que no pasan de

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

ser meros indicios al no tener como finalidad el expediente catastral seguido, la determinación de los linderos); AP Zamora, Sec. 1.ª, 10-7-2020 (Las certificaciones emitidas por el Catastro topográfico parcelario no constituyen título de propiedad, por lo que no son útiles para justificar el dominio sobre una finca); AP Huelva, Sec. 2.ª, 2-7-2020 (Existe un mejor derecho de la demandante respecto a la propiedad del terreno discutido, mientras que el demandado se limita a hacer valer la circunstancia de que la finca está catastrada a su favor, sin especificar el origen de la propiedad).

2. El referido documento privado de compra-venta tampoco prueba que J. V. tenga algún derecho real y legítimo sobre la finca colindante pues la alegante no figura como parte del contrato y no ha presentado Certificados de defunción ni de últimas voluntades ni testamento ni escritura de aceptación o adjudicación de herencia de ninguno de los otorgantes que justifique el tracto sucesivo, ni tan siquiera cualquier otro documento que pueda documentar y aclarar la procedencia de la finca o quiénes eran los titulares dominicales del bien.

Pero, además, la consideración y aceptación de este documento privado en el procedimiento contraviene la inadmisibilidad e inoponibilidad frente a terceros registrales recogida en los art. 32 y 319 de la Ley Hipotecaria y también nuestra legislación pues, sobre la admisión de las copias de documentos, el Real Decreto 772/1999 (de 7 de mayo, por el que se regula la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado, la expedición de copias de documentos y devolución de originales y el régimen de las oficinas de registro) indica en su preámbulo que “En el supuesto de que la norma procedimental no exija la aportación de documentos originales, se debe proceder al cotejo de original y copia y a la devolución del original al ciudadano; quedando la copia compulsada incorporada a la correspondiente solicitud, escrito o comunicación”; y sobre la validez de esas fotocopias el Tribunal Supremo ha señalado en varias sentencias que “las fotocopias no adveradas ni cotejadas con sus originales carecen de fuerza probatoria respecto de su contenido” (STS de 22 de enero de 2001), amparado por el art. 321 de la LEC que señala que “El testimonio o certificación fehacientes de sólo una parte de un documento no hará prueba plena mientras no se complete con las adiciones que solicite el litigante a quien pueda perjudicarle.”; improcedencia e invalidez completada en los art. 1125 y 1257 del Código Civil que establecen que los documentos privados no disfrutan de presunción de certeza, veracidad e integridad, que solo tendrá efectos inter pares, es decir, entre las partes firmantes y, en todo caso, entre sus herederos, pero no tienen efectos frente a terceros. Así lo confirman varias sentencias el Tribunal Superior de Justicia (entre ellas STS, 20 de mayo de 2009), en las que se recoge que “El documento privado solo hace prueba plena del hecho, acto o estado de las cosas que documenten, de la fecha de producción de ese documento y de la identidad de las personas que intervienen en ella, pero no del acierto y veracidad de su contenido” y, por tanto, ese documento privado no prueba ni la identidad de J., que no interviene en el acto, ni mucho menos su titularidad dominical, y tampoco la veracidad de la existencia de la mancomunidad que pretende postular.

Articulado, sentencias y requisitos, todos ellos, que no se han tenido en cuenta y, por los cuales el documento privado no debería haber sido admitido en este procedimiento y, mucho menos, mencionarlo como prueba válida ante un tribunal, generando así la duda sobre la titularidad dominical de la promotora y sobre la existencia de controversia por un supuesto patio mancomunado entre las partes.

De cualquier modo, y para que disipar cualquier duda sobre lo mencionado en ese documento privado incompleto, interesa a esta parte aclarar:

1.º) Que las personas que supuestamente firman (pues falta este requisito imprescindible para la validez de todo contrato privado) no son meros comprador y vendedor, si no madre e hijo que, lejos de querer formalizar un negocio de compraventa, lo que pretendían era dotar de cierta legalidad una segregación de parte del inmueble de la Calle (…) que nunca llegó a formalizarse legalmente; y que no eran partes objetivas del negocio, si no totalmente interesadas en hacer constar unos hechos que les

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

beneficiaban aunque estos fueran contrarios a la realidad y sin que los perjudicados en el mismo, en este caso J. C., dieran su consentimiento ni actuaran como testigos de la veracidad de las afirmaciones respecto de la mancomunidad que recaía sobre parte de su propiedad.

2.º) Que el supuesto "patio mancomunado" al que constantemente se alude, en realidad era el propio corral que había junto a la construcción originaria (unas cuadras), comunicado con la finca originaria de la Calle (…) de la que se segregó, y a través del cual se accedía a ella (de ahí que indique a su frente).

De este corral solo queda hoy un pequeño patio de luces interior porque, entre finales de los años 70 y principios de los años 80, sobre parte de ese corral se construyó otra edificación para dotar a la vivienda de una cocina y un baño, perdiendo así ese "patio mancomunado" por el que se accedía. Así puede comprobarse de la confrontación de las ortofotos de los Vuelos de 1954 del IGN con el plano parcelario del Ministerio de Hacienda de 1974 y con la cartografía actual (…) Por tanto, no cabe que ahora la alegante pretenda hacer creer que esa parte del solar que ya no existe se refiera al patio de la promotora y, con ello, ostentar también derechos reales en base a una mera mención en un fragmento de un documento privado que no es válido contra terceros que tienen su derecho inscrito ni puede ser admitido como prueba según nuestra legislación.

En consecuencia, dado que quien formula oposición no es titular registral de ninguna finca inmatriculada supuestamente afectada por la pretensión de la promotora y tampoco acredita debidamente que sea propietaria extraregistral de la finca catastral colindante, no deberían ser consideradas sus alegaciones en este procedimiento.

Cuarta. Sobre la cotitularidad en una propiedad horizontal.

La Registradora no solo reconoce a la alegante como titular dominical del bien inmueble colindante en contra de todo lo expuesto, también afirma que es cotitular de la superficie que se pretende rectificar, indicando en el primer párrafo que "ha sido notificada J. V. G. como cotitular", o en el párrafo siete justificando su decisión en que "En este caso la posición del alegante cobra más peso en tanto que no es considerado colindante sino cotitular en situación de propiedad horizontal aunque no haya accedido al Registro".

Sobre ello debemos reiterar lo enunciado en la alegación anterior, que estas constantes alusiones a la cotitularidad de la alegante únicamente se basan en datos catastrales que no dan prueba de dominio (el certificado catastral describe la propiedad mientras que la escritura prueba la propiedad) y no pueden prevalecer sobre lo recogido en el Registro de la Propiedad (vid jurisprudencia citada y, entre ellas, la Sentencia de la AP Sevilla, Sec. 8.ª, 28 de marzo de 2019) pues la presunción iuris tantum de los datos catastrales "es únicamente a los solos efectos catastrales", de naturaleza administrativa, sin que condicionen la titularidad del dominio a efectos civiles (como recoge la sentencia de la AP Madrid, Sección 9.ª, de 26 de diciembre de 2011); y que reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo mantiene que las certificaciones catastrales no tienen por sí solas fuerza probatoria y no sirven para acreditar la certeza de los datos físicos de las fincas (SSTS 2 de marzo de 1996, 16 de octubre de 1998, 30 de julio de 1999 y 26 de mayo de 2000). Por tanto, el Catastro es un registro de parcelas cuya presunción de certeza sólo afecta a los datos catastrales de hecho y su valoración, pero no a las titularidades dominicales ni a los demás datos jurídicos, como la existencia de una división horizontal.

Por ello, no se entiende cómo la Registradora puede aseverar con tanta seguridad que las fincas se encuentran dentro de una propiedad horizontal cuando, además:

– En ninguna parte de las certificaciones gráficas se hace referencia a la existencia de algún elemento común entre las fincas y la propia Gerencia del Catastro (vid Resol. 9 de febrero de 2024 […]) reconoce que no existen elementos comunes entre ambas parcelas, algo fundamental para que exista DH según nuestra legislación, tal y como se recoge en la Resolución de 5 de octubre de 2000 de esta DG en el recurso interpuesto

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

contra la negativa a inscribir una escritura de división horizontal porque “no resulta la existencia de elementos comunes cuya copropiedad es inherente a los elementos de propiedad separada susceptibles de aprovechamiento independiente, conforme al artículo 396 del Código Civil, sin los que no existe régimen de división en Propiedad Horizontal, sino simple división material de inmueble”, confirmada ésta por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón ante la “falta [d]el elemento esencial configurador de la propiedad exclusiva y excluyente de los departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente”.

– No existe escritura ni documento privado de división horizontal ni en la documentación registral ni en la documentación catastral (como admite el propio Catastro). La única constancia es la mención en los Certificados Catastrales que, según se ha podido constatar, deriva de un Acuerdo (…) firmado el 22 de junio de 1992 por el entonces Jefe del Área de Catastro e Inspección Urbana viciado de nulidad de pleno derecho al estar basado en simples conjeturas sin que existan en el expediente documentos que la confirmen, y por no haber sido notificado a las partes interesadas ni indicar los modos, plazos y organismos a los que pudiera recurrirse (actualmente en revisión de oficio de actos nulos por el Tribunal Económico-Administrativo de Castilla-La Mancha con número de Expediente 08219107.97/25 en sede catastral).

– Máxime cuando esta misma Registradora expidió el 17/04/2024 una Nota Simple de la finca 2580 en la que hacía constar que “esta finca no forma parte de ninguna propiedad horizontal” (…).

Y, sobre esta especial consideración de la Registradora a la supuesta cotitular catastral, interesa recordar la reiterada doctrina de esta DG, de carácter vinculante para todos los Registradores (art. 327 LH), respecto de la oposición de un titular extrarregistral y del principio de legitimación registral que protege a los titulares registrales, que perfectamente sintetizan las fundamentaciones finales de la Resolución de 24 de julio de 2024 (BOE núm. 244, de 9 de octubre de 2024, páginas 127628 a 127635) cuando indica:

“Finalmente, es preciso señalar que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter ‘iuris tantum’ de que los derechos inscritos ‘pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo’. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998 y 26 de abril de 2011), el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral, sin tener en cuenta que ambas realidades, finca registral y parcela catastral, tienen diferente naturaleza y finalidad, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, procede estimar el recurso (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 2023).

No es correcta, pues, la afirmación en que se fundamenta la calificación recurrida, que es precisamente la que combate el recurrente, conforme a la cual ‘el hecho de que (el opositor) no tenga título público de adquisición y que no tenga inscrito su título en el Registro de la Propiedad no lo hace titular de peor condición’.

Es sabido que conforme a nuestra legislación registral, la titularidad registral sí que es de mucho ‘mejor condición’ que una supuesta titularidad extrarregistral, pues aquélla cuenta a su favor con todos los efectos jurídicos inherentes a la misma, como resulta,

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

entre otros, de los artículos 1, 17, 20, 34, 35 y 38 de la Ley Hipotecaria, y ésta en cambio, no sólo carece de tales efectos jurídicos, sino que es inoponible a terceros (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria), y el supuesto documento en que se funde tal titularidad extrarregistral habría de ser inadmitido ante cualquier oficina de la administración pública, ya sea ordinaria o de Justicia (cfr. artículo 319 de la Ley Hipotecaria).

También conviene recordar la Resolución de 12 de abril de 2002 de esta DGRN (BOE núm. 117, de 16 de mayo de 2002) en cuanto a la seguridad jurídica preventiva que el instrumento público y el Registro otorgan al titular registral, entre ellas "la fe pública registral derivada de la inscripción en el Registro de la Propiedad (…) dota al derecho inscrito de plenitud de efectos" que se traducen "en el favorecimiento de la prescripción 'secundum tabulas' y en el endurecimiento de los requisitos para que opere en contra del titular registral o 'contra tabulas' (artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria); en la atribución de acciones sumarias para la defensa del derecho inscrito (confróntese el artículo 41 y 129 de la Ley Hipotecaria; 250, apartados 7, 10 y 11, de la Ley de Enjuiciamiento Civil); en la inoperancia de los títulos no inscritos frente a titular inscrito (confróntese los artículos 606 y 1.473 del Código Civil y 32 de la Ley Hipotecaria); y se traduce en una presunción 'iuris et de iure' frente a tercero hipotecario, a quien no le perjudicará la nulidad del título del transferente por causas que no consten en el Registro (confróntese el artículo 34 de la Ley Hipotecaria)".

Una seguridad registral que no se ha tenido en cuenta en la calificación ni se ha aplicado a esta titular registral, denegando la solicitud de rectificación de superficie en base a la oposición sin fundamento de la alegante.

Y todo ello en contra de la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en reiteradas Resoluciones, estima que "la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción" y que "no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria"; ahondando todavía más respecto de la prevalencia de las alegaciones de un mero titular catastral frente a la pretensión del titular registral cuando recogen que "No pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa" (Resoluciones de 11 de mayo de 2018, 24 de abril de 2018, 13 de julio de 2017, 22 de mayo de 2019 y 25 de septiembre de 2024, entre otras muchas).

Por tanto, no debería ser considerada la cotitularidad de J. En una supuesta división horizontal entre las fincas en base a la mera mención en Catastro sin ninguna prueba que la respalde, sin la existencia de elementos comunes, en contra de la legislación y del pronunciamiento del Registro de la Propiedad que constata que "esta finca no forma parte de ninguna propiedad horizontal"; y menos aún ser motivo de suspensión de la calificación sin atender al carácter vinculante de los criterios de las resoluciones de esta DG.

Quinta. Sobre el resto de alegaciones.

Puesto que, a pesar de todo lo expuesto, la Registradora considera que "procede la consideración de las alegaciones aportadas en el ejercicio de la preceptiva función calificadora", cabe ahora referirnos a las no mencionadas en la nota.

– Respecto a las fotografías aportadas (…), éstas solo podrían servir para considerar un posible y mero pacto de paso no aparente hacia el inmueble situado al fondo, pero no para demostrar la propiedad común del patio del inmueble de la promotora.

– Respecto a que la alegante sustente una solicitud de calificación registral negativa en pronunciamientos análogos de esta DG, cabría aclarar que las Resoluciones y

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

fundamentaciones citadas se refieren a circunstancias total y jurídicamente diferentes que no tienen relación alguna con esta calificación y hechos:

La Resolución de 2 de septiembre de 2022, se basa en la oposición de dos titulares registrales y la Resolución de 19 de julio de 2016 se refiere a una oposición sobre dominio público hidráulico y los alegantes presentan títulos justificativos de dominio (algo de lo que carece esta calificación con un supuesto colindante catastral que no acredita su titularidad, cuyo título justificativo no tiene valor frente a terceros y tampoco está protegido por los principios registrales como aquellos); mientras que ninguna de las Resoluciones de 30-05-2006 de la DGRN (BOE de 7 de julio de 2006, de 29 de agosto de 2006, de 15 de julio de 2006 o de 26 y 28 de agosto de 2006) recogen el texto citado sobre los límites del registrador en el procedimiento registral.

– Respecto a querer incorporar parte de la superficie del inmueble con referencia catastral 6012804XJ2461S0002OY, con la representación gráfica alternativa presentada se reconoce que ese inmueble tiene 10,23 m2 más de superficie de los que figuran actualmente en Catastro (en total 117,03 m2 de superficie), fruto de las mencionadas inexactitudes catastrales, que corresponderían a la parte ocupada por la cocina y baño de ese inmueble, no al patio; y, además, no existe una delimitación gráfica inscrita y registrada de la mencionada propiedad que pueda justificar tal acusación.

Sexta. Sobre el problema de titularidad dominical como motivo de la suspensión.

En el párrafo sexto se expone que se suspende la incorporación de la base gráfica alternativa por existir dudas fundadas de la existencia de un problema de titularidad dominical fundamentadas en la consideración de las certificaciones catastrales como documento público, sin que conste fundamento jurídico que sustente tal consideración.

Sobre ello, la solicitante considera, con todo el respeto, que la conclusión del estudio de las certificaciones y comunicaciones catastrales es totalmente errónea:

1.º) Porque la delimitación de las fincas e inmuebles está perfectamente reflejada y constatada en las certificaciones catastrales a través de los porcentajes de participación, de los mapas históricos catastrales (como el de 1974 presentado en la solicitud inicial) o de los FXCC de la Sede Electrónica de Catastro donde se especifican los locales que pertenecen a cada bien inmueble que forma la parcela catastral, a todos los cuales se podría haber acudido ante cualquier duda, como establece la doctrina de esta DG.

2.º) Porque al calcular los porcentajes indicados sobre la superficie gráfica total de la finca 6012804XJ2461S (349 m2), resultaría que la finca colindante que en Catastro figura a nombre de J. V. tendría 106,8 metros de superficie (correspondiente al 30,60 % de 349 m2 totales de la superficie gráfica), resultado de los 96 m2 de vivienda y los 10,79 m2 del espacio descubierto (corral/patio privativo entre los dos bloques de su inmueble); y R. M. M. tendría los restantes 242,2 metros (correspondiente al 69,40 % de los 349 m2), resultado de la suma de los dos bloques de vivienda de 77 m2 y 28 m2, más 43 m2 del corral del fondo de la parcela, más los 94 m2 totales del patio que se cuestiona; tal y como reflejan todas las Certificaciones Catastrales presentadas por ambas partes en este procedimiento. Nada que ver, por tanto, con los m2 que indica la Registradora en la primera parte de la calificación que atienden a los metros edificados y no a los de la superficie solar.

3.º) Porque la Certificación Catastral es un documento administrativo oficial pero no tendría la consideración de un verdadero documento público tal y como se establece en el art. 1216 de CC y, por tanto, tampoco las protecciones que se le dispensan como tal, pues sólo tienen la condición de documentos públicos los que hayan sido expedidos por un funcionario al que legalmente se haya atribuido la facultad de dar fe pública, y siempre que actúe en el ámbito de sus competencias y se haya expedido con las formalidades exigidas por la ley; el resto, como en este caso, serán documentos oficiales. Por tanto, la Certificación Catastral solo sirve para dejar constancia administrativa de que esos datos están registrados en Catastro, pero no pueden servir

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

como prueba de titularidad dominical sobre los inmuebles (tal y como se manifestó en las alegaciones 3.ª y 4.ª) y, por ello, tampoco de la existencia de una propiedad horizontal sobre ellos.

4.º) Principalmente, porque el patio cuestionado no es un elemento común sino privativo de la vivienda de la promotora pues, como aclara la Resolución de Catastro del 9 de febrero de 2024 y cómo se desprende del cálculo de los porcentajes de las certificaciones, no existen elementos comunes en la finca y, por ello, no caben las dudas generadas por la alegante y la Registradora.

En ese mismo fundamento, continúa justificando la suspensión la Registradora en que: "En este mismo sentido, la finca 2.580 de Abengibre consta registrada con una superficie total de 117 (sic) metros en su descripción literaria pasando ahora a 231,47 metros existiendo un exceso 64 metros no justificados que podrían traer su causa de inmatriculaciones no realizadas".

Sin embargo, esos no son los datos correctos: los 117 metros corresponden a la finca colindante según la Certificación Gráfica alternativa presentada, mientras que la finca 2580 está inscrita con 167 metros (no 117) y ese es precisamente el error que se pretendía rectificar en la solicitud con la finalidad de ajustar la superficie registral a la realidad extrarregistral (231,47 metros). Error y exceso de cabida que ya se ha demostrado que no son resultado de inmatriculaciones no realizadas y que fueron debidamente justificados en el documento que complementa la solicitud inicial y al que remitimos (…) aunque la Registradora no lo haya tenido en cuenta, como tampoco ha considerado ni valorado la reiterada doctrina de esta DG que señala que el procedimiento del artículo 199 solicitado permite "inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–" (entre muchas, Resolución de 11 de octubre de 2022).

Séptima. Sobre la pretensión conflictiva como motivo suspensivo.

Finalmente, la Registradora afirma que se trata de una pretensión conflictiva previamente instada en Catastro, acreditando la suspensión en un "principio de prueba anteriormente expuesto" sin indicar a qué prueba hace referencia:

"En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto por lo que deberá acudirse al cauce jurisdiccional pertinente por lo que se suspende la inscripción solicitada".

Si este principio de prueba no especificado sobre el que se sustenta la "pretensión conflictiva" se basara en que "M. A. C. (como representante de J. V.) incorpora una notificación de la resolución de 30 abril 2024 firmado (sic) por P. B. P. como gerente territorial de Catastro en el (sic) que pone de relieve que la finca de J. V. G. pasa a tener una cuota de 30,6 % sin entrar en otras cuestiones pero dejando constancia de que el expediente que ha motivado dicha resolución se asienta sobre un conflicto de naturaleza civil que deberá ser resuelto en la jurisdicción competente" (párrafo 4.º), con el mayor

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

respecto al juicio de la Registradora, la suspensión por este motivo resulta incongruente, primero, porque no se ha entendido el objeto ni las consecuencias de esta notificación y, segundo, porque ese texto es una parte muy sesgada e interesada del Documento 03361955 del expediente 00105011.02/24 con asunto "Correspondencia de salida" enviado a J. V. (al que, por cierto, solo se ha podido tener acceso tras una solicitud a Catastro, ya que el aportado en el Certificado de alegaciones era totalmente ilegible tanto en formato digital como en papel), a saber:

– No alude la Registradora al resto del documento, en el que Catastro sí entra en otras cuestiones y avisa a J. V. que "con respecto a la documentación presentada hay que decir que los contratos privados de compraventa, que son perfectamente válidos para acreditar la propiedad de un inmueble, tal y como dice el Código Civil, deben estar completos para que éstos puedan surtir efectos", admitiendo así que el Contrato presentado por los alegantes no es válido y no puede aceptarse como medio de prueba de nada.

– También omite la Registradora que esa "Correspondencia de salida" es para comunicarle que, como resultado de un recurso de reposición al acuerdo de no alteración de la descripción catastral interpuesto por R. M. M. sobre el inexistente régimen de propiedad horizontal y la titularidad del patio, "tras el estudio de los documentos obrantes en poder de la Administración y tras haber atendido el escrito efectuado por la recurrente (R. M. M.), se ha puesto de manifiesto que el porcentaje de participación en la titularidad del suelo (de J. V.) debe pasar del 43,84 % al 30,60 %". Lo cual prueba, primero, que la promotora sí había comunicado a Catastro las inexactitudes y, segundo, que la reducción de este porcentaje es resultado de eliminar "su participación" en el solar del patio.

Y para constatar todavía más que con esta notificación Catastro reconoce la propiedad y titularidad completa de R. M. M. en el patio en cuestión, deduciendo la inexistente participación de la titularidad de J. V. y, por tanto, la inexistencia de elementos comunes entre ambos inmuebles, se aporta (…) la notificación a la promotora/recurrente de la Resolución de Catastro de 9 de febrero de 2024 al recurso de reposición (…) indicando:

"Con respecto a la alegación tercera, la propiedad del patio, vistas las declaraciones juradas y firmadas adjuntadas en la documentación aportada no existe obstáculo para que el 100 % del mismo sea catastrado a nombre de la recurrente, con la consiguiente modificación del porcentaje de propiedad sobre la participación de la finca, que concretamente pasa del 56,15 % al 69,40 %, produciendo así una variación del valor catastral. (…) Y, por último, con respecto a la solicitud de eliminación del porcentaje de participación en los elementos comunes, indicar que no existen elementos comunes en la finca. El porcentaje de participación que ha sido modificado corresponde al reparto del suelo de la finca, y se ha hecho por superficie ocupada. (…) En consideración a lo expuesto y de conformidad con la normativa de aplicación, esta Gerencia resuelve estimar en parte el recurso de reposición interpuesto. En particular, la cuestión sobre la propiedad del patio. (sic) En consecuencia, se modifica el acuerdo emitido en su día conforme a los datos que se detallan en la presente resolución. Dicha alteración tendrá efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 11 de octubre de 2023".

Por todo lo expuesto, no se comprende qué datos y documentos del expediente evidencian que la rectificación de la superficie o la representación gráfica alternativa presentada alteren la realidad física y afecten a derechos de terceros, mucho menos a derechos inscritos, pues lo cierto es que la inscripción registral y todas las certificaciones y representaciones gráficas (la catastral actual, la alternativa solicitada y la presentada por la alegante) muestran la misma realidad física con la salvedad de la superficie registral que es, precisamente, el dato mal reflejado que se pretende corregir porque esa es la superficie realmente contenida en los linderos originalmente registrados en la inmatriculación de la finca y el que debió reflejarse en su día; al tiempo que, el reflejo de

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

su referencia catastral, permita una mejor correspondencia con la realidad extrarregistral para evitar futuros problemas como los que se están generando. Así lo recoge también la reiterada doctrina de la DG:

"En nuestro caso nos encontramos con la rectificación de los lindes de la citada finca (sustitúyase aquí por rectificación de la superficie de la finca), cuyo error partió de la escritura de 1994 (sustitúyase aquí por 1979) que es cuando queda inmatriculada la finca (inscripción 1.ª). Dicha rectificación no altera la realidad física exterior de la finca que queda acotada con la global descripción de la finca inmatriculada, sin que pueda afectar a terceros, pues el titular catastral que se opone no acredita ser titular registral de la finca, por lo que no puede perjudicar el derecho del titular que sí tiene registrada su finca, por lo que el documento privado que presenta como prueba de propiedad no debería ser admitido conforme el art. 319 LH, pues lo que se pretende es hacer efectivo un derecho de propiedad que debió ser inscrito, todo ello en perjuicio del titular registral." (Resoluciones de 20 de junio de 2022 y 12 de septiembre de 2024).

Por todo lo expuesto, no cabe ninguna duda de que no existen pruebas de que la pretensión de la promotora sea conflictiva y, por ello, no cabe remitirse a la nota añadida por Catastro sobre que se deduce la existencia de un conflicto de naturaleza civil para resolver la titularidad dominical de esa parte del bien inmueble, ya que, a diferencia del Registro de la Propiedad, Catastro no puede pronunciarse sobre la propiedad dominical y cuando, además, es precisamente el error Catastral sobre el régimen de propiedad horizontal de las fincas el que ha generado la controversia. Lo único que queda patente en estas notificaciones es que, a pesar de haber demostrado que no existe la división horizontal ni documentos públicos y legales que la sustenten, Catastro elude la responsabilidad de eliminar los errores que contiene, escudándose en que la solicitante está intentando "invertir el sentido del procedimiento, es decir, modificar la finca en Catastro sin documentación justificativa para ello y luego acudir a las oficinas de fe pública para rectificar, en los documentos de propiedad, la descripción"; empujándola a una espiral burocrática de la que difícilmente puede salir: Catastro no modifica porque sus datos tienen presunción de veracidad y solo se pueden contradecir con el pronunciamiento expreso del Registro de la Propiedad sobre la inexistencia de la división horizontal y donde, además, consten los metros exactos que figuran en Catastro; el Registro de la Propiedad no rectifica la superficie de los asientos porque la división horizontal reflejada en Catastro le ofrece dudas sobre la posible existencia de una superficie de suelo común; y Notariado considera que si Catastro y Registro no van a rectificar este error, raramente podrá ayudar en algo una nueva escritura de rectificación de superficie si su inscripción va a ser rechazada por el Registro y tampoco se va a reflejar en Catastro. Así, suspendiendo esta rectificación, el Registro pone a la solicitante frente a una clara indefensión pues, como se ha expuesto, es quien debería defender sus intereses legítimos registrales en este procedimiento.

En resumen:

La nota de calificación presenta graves errores de forma y fondo, al tiempo que las fundamentaciones no tienen suficiente entidad para suspender la inscripción por estar basadas exclusivamente en la oposición de quien dice (pero no documenta ni acredita) ser titular catastral de una finca colindante, sin aportar georreferenciación, que no ha accedido al Registro, con la única justificación de un certificado catastral que no es suficiente para acreditar una invasión de fincas (según la Resolución de esta DG de 30 de enero de 2023, 5.ª).

Así, la opositora no es ni titular registral de finca alguna ni acredita ser titular dominical de ningún inmueble colindante, ya que el título de propiedad que aporta (escritura de compraventa supuestamente a favor del padre de la alegante, que además no está completa y no debería ser admitida) está otorgado como vendedora por quien tampoco acreditó ser titular registral ni catastral de finca ni inmueble alguno, ni tener

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

título de propiedad de su previa adquisición; por lo que, a la debilidad del título de propiedad invocado por la opositora, se añade la inoponibilidad frente a terceros de los títulos de propiedad no inscritos, junto a la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a la opositora, sino al contrario, favorables a la promotora del expediente (según Resolución de esta DG de 11 de octubre de 2002, 9.ª).

Dado que quien formula oposición no manifiesta el origen de su inmueble ni acredita ser titular de finca registral alguna ni se puede probar fehacientemente que existe división horizontal entre las fincas, y no concurre ninguno de los impedimentos legales que se citan en la reiterada y consolidada doctrina de la DGSJFP para la inscripción de una georreferenciación –tan acertadamente citados por la Registradora pero no tenidos en cuenta–, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado (la supuesta finca que J. V. afirma que se invade no está inscrita), o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar (no se menciona en ninguna parte de la calificación que existan dudas sobre la finca 2580 objeto de la calificación), ni tampoco se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (la superficie no deriva de ninguna compra ni adición inmobiliaria, sino de la partición de una herencia familiar); no habría motivos legales para suspenderla ni defectos ni fundamentos suficientes. Toda vez que, además, para averiguar las características topográficas no se ha accedido (o al menos no se ha considerado) a la cartografía catastral histórica como sugiere la doctrina de esta DG pues, de haberse hecho, se hubiera comprobado que la finca de la solicitante (entonces con ref. catastral 13-12-004-01) tenía, al menos desde 1974, la misma geometría que ahora se solicita rectificar y que la totalidad del patio en cuestión estaba y está dentro de la superficie del inmueble de la solicitante (…), lo cual desvirtúa la posible invasión de parcelas colindantes.

Además, se ha dispensado a la alegante y a sus alegaciones una especial consideración frente a la promotora (que según la Registradora simplemente “intenta justificar”) en contra de Ley Hipotecaria que, a este respecto, recoge en la exposición de motivos que no ha merecer especial protección la negligencia de los titulares de derechos que debieran haber sido inscritos y, en su art. 32, que esos derechos reales sobre bienes inmuebles no inscritos no perjudican a tercero. Por no mencionar la omisión de la obligación de inadmisión, según el artículo 319 de la LH, de un documento que no ha accedido a Registro para hacer valer una copropiedad sobre el inmueble inmatriculado de la promotora aprovechando el procedimiento de este expediente.

Por último, bastaría para fundamentar la estimación de este recurso atendiendo simplemente al artículo 327 de la Ley Hipotecaria que establece el carácter vinculante que las Resoluciones de esta Dirección General tienen para todos los registradores y, como se ha demostrado a lo largo de estas alegaciones, supuestos idénticos al de esta calificación han sido tratados en multitud de ocasiones. Una inequívoca obligación legal cuyo incumplimiento habría de generar responsabilidad disciplinaria (art. 313 LH), tal y como declara la Resolución de 30 de diciembre de 2002 entre otras: “debe recordarse así el carácter vinculante que, según el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, tiene toda resolución expresa estimatoria de recursos gubernativos una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado, por lo que si el Registrador reprodujera cuestiones ya resueltas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, procedería la responsabilidad disciplinaria (art. 313 de la Ley Hipotecaria)”.

A tenor de este carácter vinculante, de las alegaciones y todas las pruebas justificativas de la superficie real de la finca 2580 de Abengibre; por los errores, omisiones, incongruencias y faltas encontrados en la nota de calificación,

Solicita:

Sea admitido este recurso a los efectos de que esta Dirección General califique si se ajusta a derecho la calificación negativa sobre la solicitud de rectificación del exceso de cabida conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, en caso contrario, declare

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

inscribible en los asientos registrales la corrección de la superficie, la referencia catastral y la georreferenciación de la finca 2580 de Abengibre».

V

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 296, 1218 y 1227 del Código Civil; 5 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17 bis de la Ley del Notariado; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 1987, 18 de julio de 1995, 5 de junio de 1998, 5 de marzo de 2012 y 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 23 de febrero, 23 y 24 de mayo de 2022, 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 25 de noviembre de 2024, que fue presentada en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores el mismo día 25 y en el Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez el siguiente día 27, causando el asiento de presentación número 1.174 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 2.580 del Ayuntamiento de Abengibre, tomada de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral que se acompaña. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don M. A. C. V., en nombre y representación de doña J. V. G., titular de la parcela catastral 6012804XJ2461S0002OY, manifestando que la representación gráfica propuesta supone la invasión de un patio de uso común compartido con el promotor, suponiéndole la inscripción de la base gráfica propuesta un perjuicio patrimonial, acompañando a su escrito de oposición la documentación relacionada en los «Hechos» de esta Resolución en apoyo de su posición.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora califica desfavorablemente la inscripción solicitada, partiendo del historial registral de la finca, al que no se incorporó su referencia catastral por falta de correspondencia, según resulta de sus inscripciones 2.ª y 3.ª, por entender fundamentada la oposición formulada, por entender que entre la promotora y la colindante existe un problema de titularidad dominical, que debe ser resuelto por acuerdo entre ambas o por resolución judicial, partiendo de que la certificación catastral descriptiva de la parcela de la promotora y de la alegante ponen de manifiesto la existencia de un suelo común, pudiendo deberse el exceso de cabida resultante de la representación gráfica georreferenciada que se aporta a la pretensión de aplicar el folio real a una porción colindante adicional no inmatriculada.

La recurrente en su extenso escrito de recurso sostiene, en síntesis, que la calificación carece de la fundamentación jurídica adecuada; que la parcela 6012804XJ2461S incluye tanto la parcela 6012804XJ2461S0001IT propiedad de la promotora, como la 6012804XJ2461S0002OY, propiedad de quien formula oposición, siendo el objeto del procedimiento iniciado aclarar que se trata de dos parcelas independientes; que por la promotora se tramitó un expediente de subsanación de discrepancias ante Catastro, con el objeto de eliminar la, a su juicio, errónea división horizontal que refleja el parcelario catastral; que la colindante no es titular registral de finca alguna, basando su derecho en un documento privado de compraventa incompleto, contraviniendo los artículos 32 y 319 de la Ley Hipotecaria, sin que la titularidad catastral baste para acreditar la titularidad dominical de un inmueble, según reiterada jurisprudencia sobre el particular; que el supuesto patio de uso común en realidad se trata del propio corral que existía junto a la construcción originaria; que no se está ante

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

una división horizontal, pues de las propias certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas no resulta la existencia de elemento común alguno; que no ha sido otorgada escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal; que su inscripción está protegida por la fuerza legitimadora derivada de la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; que las alegaciones no se hallan motivadas ni sustentadas en principio probatorio alguno; esgrime argumentos de contrario respecto de las alegaciones formuladas; que al calcular los porcentajes que refleja Catastro sobre la superficie gráfica total de la finca se precisa cuál es la superficie correspondiente a cada una de las referencias catastrales; y, finalmente, que la resolución de Catastro aportada por la alegante en realidad confirma la propiedad exclusiva de la recurrente sobre el patio objeto de controversia.

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

– La registral 2.580 de Abengibre se describe como casa, con una cabida inscrita de 167 metros cuadrados de superficie, de los cuales 93 corresponden a la parte edificada y 64 a corral descubierto, lindando: derecho entrando, don J. V. S.; izquierda, doña R. C. V., y fondo, con doña J. V. G. (colindante que formula oposición).

– Fue objeto de inmatriculación en el año 1979, sin que conste incorporada su referencia catastral.

– En el título se afirma su correspondencia con la referencia catastral 6012804XJ2461S0001IT.

– Según resulta de sus inscripciones 2.ª y 3.ª, la incorporación de la citada referencia catastral fue denegada por existir diferencias superficiales superiores al 10 %, de conformidad con el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y por tener dudas en su identidad al pertenecer dicha referencia catastral a una finca que, en Catastro, está constituida en régimen de propiedad horizontal, estimándose necesario el consentimiento de los demás propietarios, conforme al artículo 397 del Código Civil.

– La citada parcela se encuentra ubicada en la parcela con referencia catastral 6012804XJ2461S que, además de la anterior, engloba también la parcela con referencia catastral 6012804XJ2461S0002OY.

– Como resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas parcelas, Catastro configura la referencia 6012804XJ2461S como parcela con varios inmuebles [división horizontal], atribuyendo a la parcela 6012804XJ2461S0001IT un coeficiente de participación del 69’40 % y a la parcela 6012804XJ2461S0002OY un coeficiente del 30,60 %.

3. 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.

4. 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

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

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 acudirse 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.

5. 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».

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas de identidad en las alegaciones de un colindante quien advierte que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produce una invasión de un patio común, que sirve a cada una de las dos fincas que se comprenden bajo la misma parcela. Sin embargo, la existencia de dicho patio común no consta en la descripción de la finca objeto del procedimiento, ni en la del colindante que plantea oposición (pues no tiene inmatriculada su finca), sino que la referencia a su existencia deriva del escrito de oposición, el cual se sustenta en un documento privado incompleto del que resulta la colindancia de la finca del alegante por su frente con un patio mancomunado, el cual da a la calle de situación de la finca.

Debe señalarse que el Tribunal Supremo y este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 23 de febrero de 2022) han puesto de relieve en numerosísimas ocasiones que, en cuanto a la fuerza y eficacia de los documentos privados, la

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

fehaciencia a la que se refiere el artículo 1227 del Código Civil se extiende solo a la fecha de otorgamiento del documento privado, pero no a su contenido negocial ni a la identidad de los otorgantes, por lo que no se acredita la capacidad natural de estos para la celebración del acto o contrato documentado.

Además, el documento privado, aún con fecha fehaciente, carece de fuerza probatoria respecto del hecho que motiva su otorgamiento y esta es una diferencia esencial respecto de las escrituras públicas, por cuanto éstas, conforme al artículo 1218 del Código Civil hacen prueba «(…) del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste (…)»; conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «(…) los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella», y conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado «(…) b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

7. Es cierto por tanto que el colindante que se opone no es titular registral y la documentación que aporta es privada, por lo que en principio no sería merecedor de la misma protección que el titular registral promotor del expediente.

Ahora bien, sí que goza del carácter de documento público la resolución librada por el gerente territorial de Catastro en Albacete en aclaración sobre la notificación recibida en recurso de reposición en la que se deja claro que «se modifica la participación en la titularidad del suelo, al actualizar la base de datos alfanumérica con la base de datos gráfica», de tal manera que el porcentaje de participación en la titularidad del suelo pasa, respecto de la finca del alegante, de un 43,84 % al 30,60 % que se recoge en la actualidad.

A mayor abundamiento, de la citada resolución de Catastro resulta que del expediente se deduce la existencia de un conflicto de naturaleza civil, que debe ser planteado mediante el ejercicio de las correspondientes acciones ante la jurisdicción competente, al no poder determinarse de manera indubitada a quién corresponde la titularidad del inmueble, evitando la adopción de cualquier decisión que pudiera prejuzgar la propiedad o favorecer la preconstitución de pruebas procesales de que pudiera valerse alguna de las partes.

8. Y es que no puede desconocerse la existencia de supuestos en que, por su configuración o construcción anterior a la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de junio de 1960, concurre la coexistencia de elementos privativos, destinados al uso y disfrute exclusivo de sus respectivos propietarios, con otros que por satisfacer y dar servicio a necesidades comunes de los primeros, conllevan precisamente tal configuración jurídica.

Nos encontraríamos ante un régimen de propiedad horizontal de hecho, no constituido formalmente. En este sentido, según las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de junio de 1987 y 18 de julio de 1995 y la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de junio de 1960 reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, según las cuales, la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo un derecho inseparable de copropiedad sobre los elementos comunes, quedando constituido este régimen, entre otros supuestos, desde el momento mismo en el que los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a diferentes personas. Y precisamente el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso que precisamente nos ocupa.

9. Es relevante señalar que, según resulta de los datos obrantes en la Sede Electrónica de Catastro, la fecha de construcción de ambas edificaciones (finca del promotor y del colindante) data del año 1920 (sin perjuicio de la existencia de ulteriores reformas).

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

De seguirse la postura de la recurrente, que sostiene la falta de constitución expresa del régimen de división horizontal, supondría que en ausencia de delimitación de los elementos comunes del edificio, únicamente podrían considerarse como tales los estrictamente necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos independientes, de modo que las demás partes del inmueble a los que no pueda aplicarse tal calificación –como puede ser ahora el caso de la parte del terreno no ocupado por la edificación y destinado a patio– habría de reputarse como integrantes del derecho exclusivo de cualquiera de los titulares de tales elementos independientes. Ahora bien, si se tiene en cuenta que la constitución del régimen de propiedad horizontal –que existe desde que los pisos o locales de un edificio pasan a pertenecer por cualquier título a distintas personas (cfr. Sentencias 19 de febrero de 1971, 25 de marzo de 1984 y 25 de junio de 1986 y Resolución de 18 de junio de 1991)– es un modo de división de un edificio en el que pueden distinguirse pisos o locales independientes (cfr. artículo 401 del Código Civil), resultando de ello diversos derechos independientes integrados por facultades singulares y exclusivas sobre el piso o local (esto es, sobre espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente) y por la participación en la cotitularidad sobre los demás elementos, pertenencias y servicios comunes, (cfr. artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley sobre propiedad horizontal que son aplicables al caso debatido por imperativo de la disposición transitoria primera de dicha ley), la interpretación lógica y más coherente con la realidad social del tiempo en que surgió el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio en cuestión (cfr. artículo 3 del Código Civil) y con el propio artículo 396 del Código Civil en su redacción originaria, vigente en ese momento, es precisamente la contraria, esto es, entender que si no se había formalizado el título constitutivo al tiempo de inmatricularse cualquiera de las llamadas «partes de casa» serían comunes todos los elementos del inmueble en su conjunto que no puedan reputarse elementos independientes; y esta conclusión viene avalada por el propio artículo 396 del Código Civil en su redacción vigente, toda vez que en defecto de previsión específica en el título constitutivo, por la que se atribuya el uso de un patio en exclusiva a uno de los propietarios, dicho elemento merecerá la calificación de común.

Las consideraciones anteriores ciertamente no pueden excluir que la voluntad de los diferentes propietarios, fuera, efectivamente, la de considerar el uso de patio como facultad exclusiva de uno de ellos o, incluso, como parte integrante de su derecho de propiedad exclusivo; y que dicha voluntad apareciese confirmada por la situación de hecho posterior al nacimiento del régimen de propiedad horizontal sobre el edificio en cuestión. Ahora bien, aún en tal caso, la limitación de medios con los que cuenta el Registrador en su labor calificadora (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), así como las exigencias legales del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la necesidad de acuerdo unánime para la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal (artículos 5 y 16 de la Ley sobre propiedad horizontal), impide ahora acceder a la pretensión del promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria si no media la conformidad de los propietarios de los demás pisos o locales integrantes del edificio en cuestión.

10. Como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria uno de los requisitos para que proceda la inscripción de la georreferenciación de una finca, es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia» entre dicha georreferenciación y la finca, de modo que «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». También señala dicho artículo que «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».

Y, precisamente al amparo de dicha normativa, eso es lo que ha hecho la registradora: acudir al contraste entre la representación gráfica alternativa aportada y los datos obrantes en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es

parcelas de las que resulta un porcentaje de participación o cotitularidad respecto del suelo, unido al contenido de la resolución de la Gerencia Territorial de Catastro en Albacete, que pone de manifiesto la existencia de una situación litigiosa, la cual se centra en la propiedad exclusiva o común del referido patio, a la vista del contenido de las alegaciones formuladas y del escrito de oposición.

11. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de fincas colindantes (aunque una de ellas no se encuentre inmatriculada) 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 de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, es más, aunque no tenga su finca inmatriculada, pues la inscripción de la representación gráfica de la finca del promotor podría impedir o condicionar la inscripción de su propia representación gráfica en un momento posterior. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso 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, la posibilidad de acudir al expediente notarial de deslinde, regulado en el artículo 200 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 del presunto patio común, 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».

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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

cve: BOE-A-2025-14180
Verificable en https://www.boe.es