

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23616 *Resolución de 3 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3 a inmatricular determinadas fincas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. M. S., en nombre y representación de doña I., don F. y doña M. I. M. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Manuel Ortiz Reina, a inmatricular determinadas fincas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escrituras de donación otorgadas el día 13 de diciembre de 2023 ante el notario de Vera, don Francisco Enrique Vidal Martín de Rosales, con los números de protocolo 4.502 y 4.503, se solicitaba la inmatriculación de doce fincas, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y practicado las comunicaciones prevenidas en el mismo a los titulares colindantes y a los titulares del dominio público, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 374 del año: 2024

Asiento n.º 1820 Diario: 81

Presentado el 17/01/2024

Presentante: M. S. F.

Naturaleza: escritura.

Objeto: inmatriculación.

Protocolos N.º 4502/2023 y 4503/2023.

Notario: Francisco Enrique Vidal Martín de Rosale [sic]

Nota de calificación.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inmatriculación de la fincas señaladas en el expositivo con los números 3 y 12, parcelas 186 y 114, por existir dudas

fundadas sobre la identidad de las fincas, a la vista de la oposición de colindantes. Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

I. Presentadas el día diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, asiento 1820 y 1821 del Diario 81, sendas escrituras de donación de fincas no inmatriculadas, autorizadas por el Notario de Vera Francisco Vidal Martín de Rosales el trece de diciembre de dos mil veintitrés, protocolos 4502 y 4503. En las mismas, se solicita la inmatriculación de doce de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II. Con fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro se efectuaron las comunicaciones a los titulares colindantes y a los titulares del dominio público.

III. Con fecha veintidós de marzo de dos mil veinticuatro, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 2116/2024, escrito de alegaciones presentado por N. W. H. con N.I.E. (...), en el que alega ser propietario de parte de la parcela 186 del polígono 148, objeto de inmatriculación por el apartado 3) del inventario de inmuebles

IV. Con fecha veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número 2952/2024, escrito de alegaciones presentado por G. B. F. con N.I.F. (...), en el que se opone a la inmatriculación de la parcela 114 del polígono 147, finca número 12) del inventario por existir una vulneración de la cabida de su parcela.

Ambos escritos se adjuntan por fotocopia a este escrito de calificación.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 199 de la ley hipotecaria establece que «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio,...»

2. La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida en la Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 20 de febrero de 2023, en lo relevante a nuestro caso, es la siguiente:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, que permite consultar la información territorial generada por las Administraciones Públicas, lo que debe hacer el registrador para prevenir cualquier tipo de perturbación del dominio público, aunque no esté inscrito, pues existe obligación legal del registrador de proteger el mismo.

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. La intervención de colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física, constituye un trámite esencial que tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, impidiendo, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

3. En el caso que nos ocupa, la oposición de colindantes pone de manifiesto un indicio de controversia latente, que justifican las dudas sobre la identidad de la finca a georreferenciar.

4. Si se admitiera la inscripción de la representación gráfica presentada por el promotor se impediría la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca del colindante alegante, lo que impide la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente, siguiendo la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, cuando declara que si se hubiera accedido a la pretensión del promotor se hubiera impedido al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación. En definitiva, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral.

5. El conflicto latente entre los colindantes, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia en un proceso jurisdiccional posterior, sin perjuicio de la posibilidad de instar el expediente previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación conflictiva, en su caso. Tal es la doctrina de la Dirección General, que resulta de las Resoluciones de 25 de marzo de 2023, 24 de mayo de 2023, 12 de diciembre de 2023 y 20 de Febrero de 2024, entre otras.

Acuerdo:

1. Denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas 3) y 12) del inventario de bienes.

2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá (...)

Fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ortiz Reina registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almería n.º 3 a día veintiséis de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. S., en nombre y representación de doña I., don F. y doña M. I. M. P., interpuso recurso el día 31 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que con fecha 03 de julio de 2024, los comparecientes han sido notificados de resolución dictada por el titular del Registro de la Propiedad número 3 de Almería, por virtud de la cual, con relación a los asientos 1.820 y 1.821 del diario 81, presentados el 17/01/2024, relativos a sendas escrituras de donación de fincas no inmatriculadas, autorizadas por el notario de Vera, D. Francisco Vidal Martín de Rosales el 13/12/2023,

protocolos 4.502 y 4.503 se acuerda no practicar la inmatriculación de las fincas señaladas en el expositivo con los números 3 y 12, parcelas 186 y 114 por existir dudas fundadas sobre la identidad de las fincas, a la vista de la oposición de colindantes.

II. Que considerando, con todo el respeto al Registrador que resolvió y dicho en estrictos términos de defensa, que la resolución citada es altamente perjudicial a los comparecientes y no ajustada a derecho, de conformidad con el contenido del artículo 19 bis, párrafo tercero, en relación con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, no hallándome conforme con dicha calificación, interpongo frente a la misma recurso gubernativo, con base en los siguientes

Hechos:

Introducción.—Causas de la denegación a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas 3) y 12) del inventario de bienes.—

Expresa el Sr. Registrador que:

1. Con fecha 22/03/2024, tiene entrada en Registro con el número 2.116/2024, escrito de alegaciones presentado por D. N. W. H., con NIE (...), en el que alega ser propietario de parte de la parcela 186 del polígono 148, objeto inmatriculación por el apartado 3) del inventario de inmuebles.

2. Con fecha 25/04/2024, tiene entrada en Registro, con el número 2952/2024, escrito de alegaciones presentado por G. B. F., con NIF (...), en el que se opone a la inmatriculación de la parcela 114 del polígono 147, finca número 12) del inventario por existir una vulneración de la cabida de su parcela.

Consideramos que ambas alegaciones son total y absolutamente improcedentes, carecen de base documental y fáctica que lo justifique y no han sido realizadas siquiera con las prescripciones que establece el artículo 199 LH.

Según el artículo 199 LH, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir su prudente arbitrio. La nueva regulación de este precepto se encuadra en el marco de la desjudicialización de procedimiento que constituye uno de los objetivos principales de la nueva ley 15/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencias para la tramitación y resolución a los Notarios y Registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente prevea la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. En tal caso, 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.

Es doctrina consolidada que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede este ser arbitrario o discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado dicho juicio en criterios objetivos y razonados. Sin embargo, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden las inscripciones en base a las manifestaciones contenidas en sendos escritos de oposición de unos colindantes, relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretenden con los linderos y superficies de las fincas.

A la vista de dichos escritos el Registrador concluye que existen dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que constan en el Registro y de las certificaciones catastrales aportadas. Sin embargo, ni de los escritos de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma las representaciones gráficas que pretenden inscribirse afectan a las fincas colindantes, ni se expresa que puedan existir invasiones de éstas.

Conforme al contenido del Artículo 199 LH, en el escrito de oposición, aparte de los requisitos de firma, identificación y/o acreditación de representación, también deberá:

1. Identificarse la finca registral o parcela catastral de la propiedad del opositor mediante número de finca registral o parcela catastral.
2. Acompañarse la base gráfica georreferenciada de la finca del opositor, haciendo constar su informe de validación gráfica (IVG) elaborado por técnico competente.
3. Señalarse de forma específica las coordenadas en las que eventualmente se produzca el solapamiento de la finca que se pretende georreferenciar con la del alegante opositor.

Las alegaciones/oposiciones que no reúnan estos requisitos no serán tenidas en cuenta en ningún caso para servir de oposición al procedimiento de georreferenciación.

En el caso que nos ocupa no pueden considerarse cumplidos los anteriores requisitos ni fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que las oposiciones de los titulares colindantes deben prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral (...)

Primero. Oposición con registro de entrada 2116/2024, presentada por D. N. W. H. por la que alega ser propietario de parte de la parcela 186 del polígono 148, objeto de solicitud de inmatriculación por el apartado 3) del inventario de inmuebles.–

EL alegante en su escueto escrito manifiesta su firme plena oposición como propietario de la finca 27.326 de Níjar a la inmatriculación notificada, acompañando certificación de técnico e informe de validación gráfica.

La realidad es que dicho alegante ni siquiera aporta título de propiedad de la citada finca 27.326. Seguidamente veremos el porqué de esa intencionada omisión.

Además, oculta el hecho fundamental de que la notificación como colindante se le realiza como titular de la parcela catastral 185 (Pol. 148) que el mismo informe técnico que acompaña identifica con la finca registral 27.237 y parcela catastral 272, que identifica con la finca registral 27.235.

La falta de aportación y ocultación malintencionada del alegante/oponente de la documentación expresada deviene de los siguientes hechos fundamentales:

– La superficie inscrita de la finca registral 27.235 del término de Níjar del R.P. n.º 03 de Almería, titularidad del propio Sr. H. y que su informe técnico identifica con la parcela catastral 272, es de cuarenta y nueve centiáreas, es decir, cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m²).

– La superficie inscrita de la finca registral 27.237 del término de Níjar del R.P. n.º 03 de Almería, titularidad del propio Sr. H., y que su informe técnico identifica con la parcela 185, es de treinta y cinco áreas, es decir, tres mil quinientos metros cuadrados (3.500 m²).

– La superficie inscrita de la finca registral 27.236 del término de Níjar del R.P. n.º 03 de Almería, titularidad del propio Sr. H., y que su informe técnico identifica con parte la parcela catastral 186 es de catorce áreas, decir, mil cuatrocientos metros cuadrados (1.400 m²).

– Es decir, la superficie total de las tres fincas inscritas a favor del alegante/oponente, es de cuatro mil novecientos cuarenta y nueve metros cuadrados 4.949 m²).

– Sin embargo, la superficie catastral de las parcelas 272 y 185, es de ocho mil cincuenta y dos metros cuadrados (8.052 m²), es decir la suma de 5.988 y 2064 m².

El exceso de cabida, sin computar la parcela 186 litigiosa, es para el alegante/oponente de tres mil ciento tres metros cuadrados (3.103 m²).

La consecuencia es clara, el alegante/oponente, no solamente carece de título alguno habilitante para arrogarse improcedentemente superficie alguna sobre la parcela 186 del polígono 148 de Níjar, sino que incluso ostenta un exceso de cabida del 38,54 % respecto de las parcelas de su titularidad 272 y 185.

Por tanto, el informe gráfico aportado lo único que hace es plasmar sobre la parcela catastral 186 los metros y puntos que el alegante ha considerado oportuno sin justificar documentalmente su derecho ni la base fáctica ni razón de ciencia en base a la cual ubica su propiedad donde al técnico y alegante les viene de grado.

Frente a todo ello, esta parte ostenta inscripción catastral de la parcela 186 del polígono 148 del Catastro de Rústica de Níjar a favor de las transmitentes de las fincas según protocolos 4.502 y 4.503 (...); así como título suficiente con tracto sucesivo acreditativo de titularidad, para lo cual reiteramos la comprobación de la descripción de la Finca 3 (...) escritura pública de donación, de fecha 26/03/2021, otorgada por D.^a M. H. H., a sus hijas, D.^a M. C. y D.^a R. P. H. (transmitentes posteriores a los comparecientes), que hace el protocolo 886 del notario de Vera, D. Francisco Vidal Martín de Rosales, donde consta, a la posición número 4) del indicado instrumento, la donación que realizó la Sra. H. H., de la finca descrita como parcela de terreno rústico de huerta-regadío, en el sitio conocido por (...) Níjar, con una cabida de veintitrés áreas y ochenta y siete centiáreas igual a dos mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados (2.387 m²), que linda: Norte, parcela 185 del polígono 148 de Níjar y el Barranco (...) (parcela 9006) de la Agencia Andaluza del Agua; Este y Sur, el citado Barranco (...); y, Oeste, con el camino (...) (parcela 9024) del Ayuntamiento de Níjar. Referencia Catastral: 04066A148001860000WZ.

La alegación debió ser desestimada y la resolución debió proceder a practicar la inscripción de la finca número 3 del inventario de bienes de los protocolos 4.502 y 4.503 del año 2023 del notario del Vera, D. Francisco Vidal Martín de Rosales (...)

Segundo. Oposición con registro de entrada 2.952/2024, presentada por D.^a G. B. F. Por la que alega ser propietario de parte de la parcela 114 del polígono 147, objeto de solicitud de inmatriculación por el apartado 12) del inventario de inmuebles.

La alegante, en su escrito de oposición, de forma totalmente malintencionada, pretende realizar un totum revolutum con intención de confundir al Registrador, manifestando ser propietaria de las fincas registrales 23.084, 23.085, 23.086, 23.087 y 23.088 y «que se opone rotundamente a la inmatriculación de la parcela 04066A147001140000WU, porque si se aceptara la descripción que realizan los solicitantes se vulneraría la cabida de la parcela de mi representada». Pero todo ello lo realiza sin especificar qué finca en concreto quedaría vulnerada en cuanto a su cabida.

La realidad es que las fincas registrales 23.085, 23.086, 23.087 y 23.088, no tienen absolutamente nada que ver con el objeto litigioso, porque ni siquiera son colindantes ni tienen la más mínima relación con la parcela 114 del polígono 148. Su inclusión por la alegante, como decimos, está hecha con el mero intento de confundir, porque la única finca colindante con la parcela 114 es la registral 23.084, que textualmente es una finca descrita como «Dos habitaciones de cabida veinte metros cuadrados en (...)» y que se corresponde con la parcela catastral 113 del polígono 147.

En realidad, la finca registral 23.085 se corresponde con la parcela 111 del polígono 148 de Níjar, que obra inscrita en Catastro a nombre de D.^a C. C. H., hija de E. H. F., persona que vendió a M. B. F. (hermana de G.), de la cual, a su vez, adquiere la alegante; por lo que el tracto sucesivo está plenamente justificado.

Por su parte, la finca registral 23.086 se corresponde con la parcela 110 del polígono 148 de Níjar, que obra inscrita en Catastro, igual que la anterior, a nombre de C. C. H., de quien trae causa la alegante.

La finca registral 23.087 se corresponde con parte de la parcela 100 del polígono 148 de Níjar, la cual se encuentra en el Catastro «en investigación».

Y la finca registral 23.088 entendemos se puede corresponder con la parcela 34 del polígono 147, según la propia manifestación que realiza su perito en el informe adjunto.

A partir de ahí, es evidente que la única finca de la alegante sobre la cual pueda hacer algún tipo de manifestación atinente a la inmatriculación interesada por esta parte es la finca registral 23.084. y, si estudiamos la descripción de tal finca, la misma se describe como: «Urbana: Dos habitaciones en (...), término de Níjar, de cabida veinte

metros cuadrados, que linda: Norte, la era; Este y Sur, C. H. F.; y, Oeste, F. H. Tiene servicio de agua de la noria y derecho a dos eras y ensanches».

Es decir, la finca, tal cual, son dos habitaciones de veinte metros cuadrados. Nada más.

A mayor abundamiento, para no inducir a error, aportamos planimetría catastral de ubicación de la finca de la alegante (parcela 113), y de las dos eras y sobre los que supuestamente tiene derecho a uso a que se refiere su descripción, justificándose con ello que la composición fraudulenta que se realiza por el perito que firma su informe no es sino una manipulación totalmente falsaría de la planimetría catastral (...)

Fundamentos de Derecho:

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en recurrir la resolución del Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Almería, por virtud de la cual se deniega la inmatriculación de las fincas que ocupan la posición 3) y 12) del inventario de bienes descritos en las escrituras públicas de donación con protocolos 4.502 y 4.503, de fecha 13 de diciembre de 2023, del Sr. Notario de Vera (Almería), D. Francisco Vidal Martín de Rosales, cuya denegación la fundamenta el citado Registrador en las simples alegaciones de sendos colindantes, carentes de toda veracidad y sin sustento probatorio y documental en que ampararse.

II. Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

III. El presente recurso se interpone en el plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación denegatoria emitida por el Registrador de la Propiedad del Registro número 3 de Almería, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por cuanto dejo expuesto,

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que habiendo por deducido este escrito, con los documentos de que dejo hecha mención y seguidos que sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de las fincas descritas en las posiciones 3) y 12) de los protocolos 4.502 y 4.503 de fecha 13 de diciembre de 2023 del fedatario con residencia en Vera (Almería), D. Francisco Vidal Martín de Rosales».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2006, 5 de marzo de 2012, 15 de mayo de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 22 de octubre de 2020, 4 de noviembre de 2021, 5, de abril, 23 de mayo, 20 de junio, 7 y 27 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 10 de enero, 23 de febrero, 27 y 30 de marzo y 3 de julio de 2023.

1. En el presente recurso, los donatarios de doce fincas solicitan la inmatriculación de las mismas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante dos títulos, el previo de donación y el inmatriculador, también de donación, acompañando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales, que coinciden con las descripciones de las fincas en el título.

Presentada dicha titulación en el Registro, e iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, en cuanto a las fincas inventariadas bajo los números 3 y 12 por concurrir la oposición de dos de los colindantes notificados quienes alegan, respectivamente, ser propietario de una parte de la parcela catastral 186 del polígono 148 de un lado, y de otro, que la inscripción de la representación gráfica catastral de la parcela 114 del polígono 147 vulnera la cabida de su finca.

La finca inventariada bajo el número 3, que se corresponde con la parcela 186 del polígono 148, se describe como: «Rústica.–Parcela de terreno rústico de huerta-regadío, en el sitio conocido por (...) Níjar, con una cabida de veintitrés áreas y ochenta y siete centiáreas igual a dos mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados (2.387 m²), que linda: Norte, parcela 185 del polígono 148 de Níjar catastrada a nombre de M. D. y el Barranco (...) (parcela 9006) de la Agencia Andaluza del Agua; Este y Sur, el citado Barranco (...); y Oeste, con el camino (...) (parcela 9024) del Ayuntamiento de Níjar».

Por su parte, la finca inventariada bajo el número 12 (parcela catastral 114 del polígono 147) se describe como: «Rústica.–Parcela de terreno rústico sito en el (...) que se corresponde con la parcela 114 del polígono 147 que tiene una superficie de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados (257 m²), dentro de cuyo perímetro existe construida una edificación destinada a almacén con una superficie construida de cuarenta y un metros (41 m²) y los restantes doscientos dieciséis metros cuadrados (216 m²) destinados a labor labradío seco. La finca descrita tiene participación y derecho al uso de las dos eras y en los ensanches comunes de la cortijada. Linda: Norte, con zona común del Diseminado (...) sin catastrar, y con la parcela 120 del polígono 147 de E. H. G., y con parcela 113 del polígono 147 de M. L. B. F.; Este, con zona común del Diseminado (...) sin catastrar; Sur, con camino (...) (parcela 9007) del Ayuntamiento de Níjar; y Oeste, con parcela 31 del polígono 147 de M. H. G., y con parcela 33 del mismo polígono propiedad de E. C. H., hoy M. C. S.».

2. Antes de entrar en el supuesto de hecho que se debate en el presente recurso, debe determinarse, como primera cuestión previa, si es correcta la actuación del registrador, que abre un expediente para lograr la concordancia de la realidad registral con la extrarregistral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se solicita la inmatriculación de una finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205. Por tanto, la inscripción de la georreferenciación para alcanzar la coordinación con el Catastro se regula como procedimiento distinto del de la inmatriculación de la finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205. Así resulta del artículo 199.1 cuando dispone: «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». Es decir, el expediente del artículo 199 está pensado para incorporar la georreferenciación de fincas que ya estaban inscritas cuando entró en vigor la reforma de la redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por ello, la inscripción de dicha georreferenciación es una circunstancia potestativa de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. Pero, respecto a fincas no inmatriculadas, la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo primero.

3. Por tanto, el régimen jurídico previsto para ambos expedientes es distinto. En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de

la Ley Hipotecaria, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

4. Continúa disponiendo el artículo 205: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Con base en este inciso, las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo: «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)». Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, por lo que la actuación del registrador de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pueda tener sobre la identidad de la finca, debe considerarse correcta pues esta posibilidad, como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

5. Determinada esta primera cuestión previa, procede entrar en el análisis concreto del supuesto de hecho de este expediente. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se reciben alegaciones por parte de dos de los colindante notificados, quienes, apoyándose en sendos informes técnicos, señalan su disconformidad con la práctica de las operaciones registrales solicitadas, por lo que procede analizar separadamente ambos escritos de oposición.

6. El titular de la registral 27.236 alega que su finca está incluida íntegramente dentro de la parcela 186 del polígono 148, presentando, al efecto, georreferenciación alternativa a la catastral, por inexactitud de su cartografía, con un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado positivo en el que consta la porción de terreno invadida por la finca que se pretende inmatricular. El recurrente sostiene que el colindante no aporta título justificativo de su propiedad y que, en realidad, el colindante es titular de la finca 27.237 (que se corresponde con la parcela 185 del polígono 148, que linda al norte con aquélla cuya inmatriculación se pretende). Alega, además, que la superficie atribuida a las fincas titularidad del colindante opositor en Registro es muy inferior a la suma de las superficies asignadas a las respectivas parcelas en Catastro.

7. Por su parte, la heredera de la titular de las registrales 23.084, 23.085, 23.086, 23.087 y 23.088 alega que la representación gráfica catastral de la parcela 114 del polígono 147 ocupa parte de su propiedad. El recurrente señala que el colindante no indica en su escrito de oposición qué concreta finca se ve afectada por la representación gráfica propuesta y que, en realidad, ni siquiera la finca cuya inmatriculación se pretende es colindante con alguna de las anteriores, salvo con la registral 23.084 que, entiende, se corresponde con la parcela 113 del polígono 147. La citada finca se describe como: «Urbana: Dos habitaciones en (...), término de Níjar, de cabida veinte metros cuadrados, que linda: Norte, la era; Este y Sur, C. H. F.; y, Oeste, F. H. Tiene servicio de agua de la noria y derecho a dos eras y ensanches».

8. Como consecuencia de estas alegaciones el registrador efectúa calificación negativa al entender, basándose en ellas, que se «pone de manifiesto un indicio de controversia latente, que justifican las dudas sobre la identidad de la finca a georreferenciar»; y que si se admitiera la inscripción de la representación gráfica presentada por el promotor se impediría la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca del colindante alegante.

9. Reiteradas Resoluciones, como las de 5 de abril o 20 de junio de 2022 ponen de manifiesto que «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)».

10. En cuanto a la primera de las oposiciones manifestadas, debe señalarse que, como declaró la Resolución de 10 de enero de 2023, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga. En el presente caso, funda su calificación en la georreferenciación alternativa a la catastral que aporta el colindante alegante, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, que recoge la circunstancia, puesta de manifiesto en el escrito de oposición, que la representación gráfica propuesta incluye íntegramente la registral 27.236, por lo que se estaría ante un supuesto de doble inmatriculación, situación patológica que el legislador trata de evitar y cuyo remedio se encuentra regulado normativamente en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. No pueden acogerse los argumentos del recurrente en cuanto a la oposición planteada por este colindante, pues la afirmación de que la finca del promotor en realidad es la 27.327 carece de fundamentación y la circunstancia de que no coincida la cabida registral y catastral de las fincas del colindante no implica que no se produzca invasión de la finca de su propiedad.

11. Por lo que se refiere a la segunda de las oposiciones formuladas, la colindante alega, basándose en informe técnico elaborado al efecto, que si se aceptara la descripción que realiza el presentante del título se vulneraría la cabida de la parcela de que es titular, superponiendo la grafía que resulta de las coordenadas por ella aportadas sobre la cartografía catastral, y señalando que dos de las fincas de su propiedad (aunque sin identificar qué concretas registrales se tratan) se corresponden con la parcela 113 (en su totalidad) y parcialmente con las parcelas 114 y 34 del polígono 147. Este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero

de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018). Esto es lo que ocurre en el caso de este expediente, en el que las alegaciones del colindante vienen acompañadas de un informe de medición de técnico, el cual, bajo su leal saber y entender certifica cuál es la representación gráfica georreferenciada de la finca de su mandante, y señala cuáles son, a su juicio, las franjas de terrero en que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invaden, siquiera parcialmente, la finca colindante; por este motivo, las Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 ó 20 de junio de 2019 manifestaron que quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

12. Conforme a la Resolución de 30 de marzo de 2023, «el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». En el presente caso, el registrador funda sus dudas de identidad en la posible invasión de dos fincas registrales colindantes, puesta de manifiesto por las alegaciones formuladas por sus titulares registrales, de las que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la delimitación de las dos fincas, que no es pacífica, lo cual impide la práctica de la inmatriculación. Por tanto, dicha calificación es ajustada a derecho y no puede considerarse como temeraria, pues la misma se apoya en la notificación a colindantes y la valoración de la oposición planteada, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022. Y, aunque 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», ello no impide que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Por tanto, no es exacta la afirmación del recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando declara que la negativa a la práctica de la inscripción la funda el registral «las simples alegaciones de sendos colindantes, carentes de toda veracidad y sin sustento probatorio y documental en que ampararse». Como ha declarado la Resolución de 27 de septiembre de 2022, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, hay ausencia de trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Su finalidad no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación

aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose entonces las pruebas que el juez estime convenientes.

13. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021, «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inmatriculación de la finca que se corresponde con la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho, al existir indicios de invasión de una finca registral inscrita previamente. Por ello, no puede admitirse la inmatriculación de la georreferenciación aportada en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 de la Ley Hipotecaria relativo a que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

Por tanto, constatado que existe una controversia entre quien solicita la inmatriculación y el titular registral y catastral colindante, 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 de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, juntamente que aquél».

También con la aplicación de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, combinando la aplicación de estos expedientes para permitir la inmatriculación de una finca, cuando exista inexactitud catastral, al no haber permitido expresamente la Ley Hipotecaria la utilización de georreferenciaciones distintas a la catastral para inmatricular la finca, sin que dicha inexactitud, si se resuelve por los medios previstos por el Título VI de la Ley Hipotecaria, sea impedimento suficiente para impedir la inmatriculación de la finca con la correspondiente georreferenciación alternativa, dada la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales.

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

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

Madrid, 3 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.