

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24302 *Resolución de 16 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de dos fincas registrales y su georreferenciación alternativa.*

En el recurso interpuesto por don J. A. L. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de dos fincas registrales y su georreferenciación alternativa, por haberse presentado alegaciones en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en las que el registrador funda sus dudas en la identidad de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de agrupación otorgada el día 9 de octubre de 2019 ante el notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, con el número 3.077 de protocolo, don J. A. L. T., como titular registral de las fincas número 6.899, 6.900 y 9.794 del término de Ruiloba, procedió a agruparlas en una sola finca registral, cuya descripción, con su georreferenciación, solicitaba inscribir en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada el día 5 de enero de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, al existir diferencias descriptivas y superficiales, y para disipar sus dudas, el registrador de la Propiedad inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, quedando notificados del expediente los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

En la escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega don Julio Ramos González, con el número 3077/2019 de su protocolo, de fecha nueve de octubre del año dos mil diecinueve, que ha sido presentada el día cinco de enero del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento número 1664, del tomo 76 del Libro Diario, se agrupan las fincas registrales 6.899, 6.900 y 9.794 del Término Municipal de Ruiloba, dando una nueva descripción a la finca resultante.—Dada la diferencia de superficie y linderos, y teniendo en cuenta la existencia de anteriores procedimientos de inscripción de georreferenciación tramitados conforme lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que finalizaron con la suspensión de la inscripción de la georreferenciación propuesta, se solicita nuevamente la inscripción de la escritura, por lo que ha iniciado

nuevamente el procedimiento de notificaciones de citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que una vez finalizado el periodo de alegaciones derivadas de las comunicaciones efectuadas, se concluye en los siguientes términos:

Con fecha 23 de abril de 2024 Dña. M. L. D. G., presentó escrito de alegaciones mediante el que se opone a la inscripción de la georreferenciación pretendida en los siguientes términos:

“Yo, D.^a M. L. D. G., (...) habiendo recibido con fecha 19 de abril de 2024, notificación del registro de la propiedad de San Vicente de la Barquera, referente a expediente para la inscripción de una representación geográfica referenciada, la cual invade mis terrenos. Digo:

Primero. D. J. A. L. T., ha reiniciado expediente para inscripción de representación geográfica georreferenciada de la finca con referencia catastral 8639605UP9083N0001MI Actual expediente de presentación 1664 del Diario 76. Fecha de presentación: 05/01/2024. (adjuntamos copia expediente, previo asiento de presentación: 1382 del Diario 69., fecha de presentación 12/11/2019.)

Segundo. Dicha finca es colindante con la finca 6901/A, con código de finca registral 39009000472536 de la cual soy propietaria.

Tercero. La finca con código registral 39009000235100, la cual es objeto del expediente iniciado para inscripción. Y n.º de finca registral 6899 Ruiloba es de mi propiedad.

Cuarto. Adjunto Planos Topográfico con límites actuales.

Por lo anteriormente expuesto,

Expongo:

Que presento este escrito para que así conste mi oposición de la representación geográfica notificada por ser de mi propiedad y por invadir mis terrenos.”

Dicha alegante aporta también copia de sus anteriores alegaciones a la inscripción realizadas en el procedimiento tramitado bajo el asiento de presentación número 1.382 del Diario 69.

Suspensión de inscripción gráfica art. 199 LH.

Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada catastral al manifestar que la georreferenciación propuesta invade parte de sus terrenos, justificándolo mediante la aportación de plano con medición de finca para comparación de superficies realizado por D. J. I. R., Ingeniero Técnico Agrícola, en el que consta que las fincas colindantes que coinciden en parte con la de la agrupación propuesta ocuparían una superficies de 940 m² la que está más al norte y 496,87 m² la que está más al sur, en total una superficie de 1.436,87 m² en lugar de los 2.033 m² que refleja la parcela catastral cuya georreferenciación se pretende.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca “acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...” acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme a la representación gráfica georreferenciada aportada, al generarse una duda sobre la identidad gráfica de la parcela catastral cuya inscripción se pretende y la finca resultante de la agrupación de las fincas inscritas, estimándose las alegaciones presentadas por la colindante Doña M. L. D. G., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible que con la inscripción de dicha representación gráfica se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Téngase en cuenta además la necesidad de extremar las precauciones en la georreferenciación de esta finca al haberse tramitado ya dos expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la escritura objeto de este asiento con los siguientes resultados:

Conclusión del procedimiento art. 199 de la Ley Hipotecaria tramitado en virtud del asiento de presentación 1.382 del Diario 69 en fecha 21 de julio de 2020:

“Previa calificación del documento a que se refiere el asiento adjunto y dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca” acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie... “acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación documentada en la escritura autorizada el día 9 de octubre de 2019 por el Notario D. Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. Se ha generado una duda fundada acerca de que la delimitación gráfica catastral se corresponda con la realidad, dados los hechos antes relacionados, es decir, la existencia de distintos levantamientos topográficos contradictorios con la cartografía catastral; la discrepancia existente en tres de las cuatro fincas colindantes, dado que en catastro tienen asignada menos superficie que la que figura en el Registro; la modificación practicada en catastro en el año 2009 mediante la que se asigna a la parcela catastral cuya inscripción ahora se solicita una mayor superficie; y la oposición formulada por dos de los colindantes, que alegan su disconformidad a la inscripción de la finca con la delimitación actual de catastro, al considerar que ésta no se corresponde con la realidad física existente.. San Vicente de la Barquera-Potes 17 de julio de 2020.

Conclusión del procedimiento art. 199 de la Ley Hipotecaria tramitado en virtud del asiento de presentación 1.752 del Diario 73 en fecha 5 de octubre de 2022:

“Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada catastral al existir dos informes de medición técnicos contradictorios, uno el presentado por el titular registral, realizado por el Arquitecto técnico D. A. J. R. G., colegiado (...) del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Cantabria, y otro el aportado por el alegante, realizado por el Geógrafo D. L. F. T. P., colegiado n.º (...) del Colegio de Geógrafos en Cantabria.

Del primero, resulta que ‘Las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente [sic] con la delimitación y linderos de la actual Referencia Catastral 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m².’ y del segundo, que incluye además un Informe de Validación Gráfica sobre parcelario Catastral positivo, con CSV: (...) resultan ciertos desajustes en el lindero este de la finca cuya inscripción se solicita, que solapan con la medición del colindante que ha presentado sus alegaciones en forma y plazo, y que se opone a la inscripción de la georreferenciación catastral solicitada, al considerar la existencia de discrepancias entre la realidad física y los datos catastrales que van a suponer un grave problema a la hora de inscribir su propia georreferenciación.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca ‘acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...’ acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme a la representación gráfica georreferenciada catastral al estimarse las alegaciones presentadas por el colindante Don A. M. M. P., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su

inscripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.”

La suspensión de este último procedimiento –el del asiento 1.752 del diario 73– fue objeto de Recurso Gubernativo por el titular Registral, que fue resuelto por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en fecha 17 de abril de 2023, a la que en lo pertinente me remito, desestimando el recurso y dando la razón al Registrador, y que en síntesis y pertinente concluyó así:

“(…) Por tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas, al afirmar expresamente: ‘las alegaciones presentadas por el colindante Don A. M. M. P. (...) evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros’. Es decir, el registrador está afirmando que si se inscribe la georreferenciación tal como ha sido aportada, se podría estar alterando la realidad física que, en su día, amparó el folio registral con la inscripción, dado que la superficie que se hizo constar en su día puede ser errónea y puede perpetuarse de procederse a la inscripción de la georreferenciación aportada, lo cual se considera ajustado a la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la georreferenciación de la finca, en el sentido que debe ser indubitada la coherencia interna entre la descripción de la finca agrupada y la georreferenciación aportada, una vez comparada con la realidad física existente y la situación registral previa.

5. Procede además reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a los efectos que se producirían de proceder a la inscripción de la georreferenciación en un caso como el presente, pues 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’.

Por ello, si se admitiera la inscripción de 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, sin que se haya determinado previamente la imprecisión relativa de las descripciones registrales, producidas cuando se inscribió el derecho, como consecuencia de tratarse de descripciones meramente literarias. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues existe una duda sobre la posible inexactitud en el contenido del Registro. Y ello podría suponer una contravención del 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.

Y además, ello le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación de su finca registral, pues la porción discutida ya se habría integrado en la finca colindante con la que solaparía, de permitirse su inscripción en estas condiciones.

6. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199, dada la oposición de un colindante, con lo que

‘queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia’; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020–, ‘decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes’, señalando el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que 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 conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria ‘la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél’.

De acuerdo con lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.”

Observación final:

Los interesados podrán dirimir las discrepancias mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o mediante cualquier otro procedimiento tendente a resolver el problema, y si no se ponen de acuerdo deberán acudir a la vía judicial.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, fecha de la firma El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día once de julio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior calificación, don J. A. L. T. interpuso recurso el día 7 de agosto de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Finca objeto de inscripción de la georreferenciación.

La escritura de agrupación objeto de la anterior Nota de calificación, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a excepción de la georreferenciación.

En la misma el dicente agrupa tres fincas inscritas [sic] previamente, cuya superficie suma exactamente la superficie que se recoge en el finca agrupada, coincidente con la recogida en la certificación catastral incorporada a la escritura, siendo la descripción de la finca agrupada, tal como se recoge en el expositivo II.-la escritura, la siguiente

II. Que siendo las tres fincas colindantes entre sí, con licencia municipal otorgada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Ruiloba, en fecha 20 de abril de 2016, fotocopia de la cual, que considero legítima, incorporo yo, el Notario a esta matriz, pasando a formar

parte íntegramente de la misma, las agrupa, pasando a formar parte de la que seguidamente se describe, de la que solicita su inscripción como nueva e independiente:

Urbana: Finca en el pueblo de Ruiloba (Cantabria), en el Barrio (...) de dos mil treinta y tres metros cuadrados. Dentro de dicha finca se encuentran enclavadas las siguientes construcciones: Una vivienda con su corralada compuesta de planta baja y desván, que ocupa una superficie en planta de ciento sesenta y seis metros cuadrados, y que linda por todos sus vientos con la finca en la que está construida, excepto por el Norte, en que además de con esta propiedad linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, S.L., y por el Este, en que linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, S.L.; y una tejavana de sesenta metros cuadrados de superficie que linda al Este con A. y B. F. C. y por el resto de los vientos con la finca en que se haya enclavada. Linda todo como una sola finca: Norte, con carretera autonómica (...), y por su parte Este donde se sitúa la casa al Norte también con Osnofran Gestión de Patrimonios, S.L.; Sur, con R. R. A.; Este, Osnofran Gestión de Patrimonios, S.L., con calle (...) y con A. M. P.; y al Oeste, con Doña M. L. D. G. y en el extremo Sur de la finca también con R. R. A.

Referencia catastral: 8639605UP9083N0001M1.

Las tres fincas que son objeto de agrupación en la escritura calificada se encuentran previamente inscritas en el Registro de la Propiedad a que me dirijo con las superficies que han sido objeto de agrupación y son las siguientes:

1. Finca registral 6899 inscrita al Tomo 455 del Archivo, Libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 211.
2. Finca registral 6.900, inscrita al Tomo 455 del Archivo, Libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 212.
3. Finca registral 9.794, inscrita al Tomo 751 del archivo, Libro 83 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 162.

Además, la finca agrupada se encuentra delimitada con pared de cal y canto y valla desde tiempo inmemorial, tal como se desprende de las fotos del informe del arquitecto técnico don A. J. R. G. a que después me referiré.

Por tanto, nos encontramos con una finca agrupada y las siguientes realidades:

1. Las tres fincas iniciales que fueron agrupadas se encontraban previamente inscritas en el Registro de la propiedad.
2. La finca agrupada tiene la misma superficie que la suma de las tres inscritas.
3. La finca georreferenciada coincide exactamente con la georreferenciación del Catastro.
4. La finca agrupada está cerrada por todos sus vientos con pared de cal y canto y allá metálica.
5. Uno de los colindantes que presentó alegaciones inicialmente, ha desistido de las mismas subsanado su escritura a fin de hacerla coincidir con la parcela catastral.

Segunda. La nota de calificación oculta la última Resolución de la Dirección General.

Con carácter previo hemos de señalar que esta parte no ha instado ningún momento la tramitación del expediente del art. 199 LH, pues además entendemos que no es preceptivo, y que esta es la tercera vez que el registrador de la propiedad inicia un expediente del art. 199 con relación a la inscripción de la georreferenciación de la escritura de agrupación de fincas.

Partiendo de lo expuesto en la alegación anterior, no es posible la existencia de dudas, salvo que por el mero hecho de que se presenten unas alegaciones sin fundamento alguno, dado además que en la nota de calificación no se identifica la ID del geoportal de registradores para poder comprobar las manifestaciones de la nota de calificación, lo que causa indefensión a esta parte.

En el primer párrafo de la nota de calificación se hace constar que: "En la escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega don Julio Ramos González con el

número 3077/2.019 de su protocolo, de fecha nueve de octubre del año dos mil diecinueve, que ha sido presentada el día cinco de enero del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento número 1664, del tomo 76 del Libro Diario, se agrupan las fincas registrales 6.899, 6.900 y 9.794 del Término Municipal de Ruiloba, dando una nueva descripción a la finca resultante.—Dada la diferencia de superficie y linderos, y teniendo en cuenta la existencia de anteriores procedimientos de inscripción de georreferenciación tramitados conforme lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que finalizaron con la suspensión de la inscripción de la georreferenciación propuesta, se solicita nuevamente la inscripción de la escritura, por lo que ha iniciado nuevamente el procedimiento de notificaciones.”

Lo cierto es que el registrador en su nota de calificación se refiere a anteriores procedimientos, pero oculta y tergiversa el resultado de los mismos.

Y me explico.

Con relación al procedimiento del art. 199 LH concluido el 5 de octubre de 2022, hemos de señalar que el señor don A. M. M. P., cuyas alegaciones había estimado el Registrador, ha procedido hace unos meses a rectificar su escritura mediante escritura de subsanación otorgada ante el Notario de San Vicente de la Barquera don Nadal Pieras Gelabert, reconociendo por ello, los metros de superficie, linderos e identificación gráfica de mi finca con la agrupada y georreferenciada.

Por tanto el registrador ocupa un folio de su calificación en relación a la desestimación del recurso gubernativo por haber estimado las alegaciones del Sr. M., pero sin embargo, oculta que dichas alegaciones han decaído puesto que el Sr. Don A. M. M. P. ha sido reconocido los límites y la georreferenciación de la finca agrupada presentando en el Registro una escritura de subsanación de su finca autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera don Nadal Pieras Gelabert, extremo este que no es considerado por el registrador en su nota de calificación.

En segundo lugar, desconocemos porqué el registrador oculta la resolución de esta Dirección General de fecha 26/04/2.024, por la que se estima el recurso gubernativo interpuesto por esta parte frente a la nota de calificación de la escritura de agrupación presentada el día 5/01/2.024, bajo el número de asiento 1664 del tomo 76 del Diario, y en cuya nota de calificación se acuerda no practicar la inscripción solicitada, pues se suspende la calificación del título por estar presentado otro documento presentado con anterioridad.

Así pues, en la nota de calificación objeto de este recurso el registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera no hace referencia a la última resolución de dicha Dirección General de fecha de fecha 26 de abril de 2024 (3.^a).

Resolución de la Directora General de Seguridad Jurídica y de fecha 26/04/2024 se estimó el Recurso Gubernativo interpuesto frente a la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, don Asier Fernández Ruiz, por la que se suspendió la calificación de una solicitud de georreferenciación por estar un asiento de presentación previo, que según el registrador “pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación propuesta”.

En dicha Resolución la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública hizo constar lo siguiente:

“3. Sin embargo, en el caso que nos ocupa el registrador se limita a señalar como hipótesis que ‘pudiera entrar en conflicto’, expresión que por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente, máxime cuando le bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria para comprobar, de modo geométrico y con precisión matemática, si efectivamente existe o no solape o conflicto entre ellas, y en qué medida y ubicación exacta lo hubiera, y expresar tal motivación en su decisión de suspender la calificación del título presentado después.

Por tanto, la nota de suspensión de la calificación, tal como consta redactada, ha de ser revocada por falta de motivación y concreción suficiente.

Por otra parte, si fuera cierto (cosa que no consta ni en la nota de calificación, ni en el informe del registrador), que las georreferenciaciones pretendidas fueran catastrales y estrictamente colindantes, es decir, sin presentar ninguna solape alguno con la colindante, efectivamente habría que estimar también la argumentación del recurrente conforme a la cual no existiría conflicto que justificara la suspensión de la calificación de la pretendida en segundo lugar, pues no colisionaría ni invadiría en modo alguno la pretendida en primer lugar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de suspensión de calificación del registrador.” (...)

Si el registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera mediante nota de calificación de fecha 23/01/2024 acordó “suspender la calificación del título presentado por estar pendiente de inscripción otro documento presentado con anterioridad y que pudiera afectar a la inscripción propuesta en la escritura calificada”, y la misma fue objeto de recurso gubernativo, entendemos que el registrador al haber reiniciado unilateralmente el procedimiento del art. 199 de la LH, sin que hubiera resuelto la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se ha incurrido en nulidad de actuaciones.

Con respecto a las dudas del registrador, la propia Dirección General a que me dirijo, en la Resolución de fecha 26/04/2024 hizo constar que, “si fuera cierto (cosa que no consta ni en la nota ni en el informe del registrador) que las georreferenciaciones pretendidas fueran catastrales y estrictamente colindantes, es decir, sin presentar solape alguno con la colindante, efectivamente habría que estimar también la argumentación del recurrente conforme a la cual no existiría conflicto que justificara la suspensión de la calificación de la pretendida en segundo lugar, pues no colisionaría ni invadiría en modo alguno la pretendida en primer lugar”.

Sin embargo, con un desconocimiento completo para esta parte, transcurridos más de tres meses desde la presentación de la escritura, sin que se hubiera resuelto el recurso gubernativo referido anteriormente contra la nota de calificación, tenemos conocimiento de que el registrador en contra de sus propios actos, pues tenía suspendida la calificación continúa con la tramitación del nuevo expediente del art. 199, en el que se presentaron alegaciones por doña M. L. D. G., quien manifiesta (según consta en la nota de calificación) que “con fecha 19 de abril de 2024 había recibido notificación del registro de la propiedad de San Vicente de la Barquera, referente a expediente para la inscripción de una representación geográfica referenciada...”; por tanto antes de que se resolviera el recurso gubernativo.

Tercera. La georreferenciación propuesta por esta parte coincide con el Catastro.

En la nota de calificación se recogen las manifestaciones de doña L. D. G., haciendo constar que la georreferenciación propuesta invade parte de los terrenos de doña M. L. D. G. quien se ha opuesto, y añade la nota “justificándolo con un plano de medición de finca para comparación de superficies realizado por D. J. I. R., Ingeniero Técnico Agrícola, en el que consta que las fincas colindantes que coinciden en parte con la de la agrupación propuesta ocuparían unas superficies de 940 m² la que está más al Norte y 496,87 m² la que está más al Sur, en total una superficie de 1.56,87 m² en lugar de los 2.033 m² que refleja la parcela catastral cuya georreferenciación se pretende”.

Al respecto hemos de significar en primer lugar, que un Ingeniero Técnico Agrícola no está facultado para realizar informes sobre fincas urbanas, máxime cuando en el informe no consta que las fincas propiedad de doña L. D. G. se ajusten a Catastro.

En segundo lugar, se olvida pro [sic] todos que la finca agrupada de J. A. L. se encuentra delimitada desde tiempo inmemorial por pared de cal y canto y valla metálica.

En tercer lugar, según recoge el registrador en su nota, consta en la nota “las fincas colindantes que coinciden en parte con la de la agrupación propuesta ocuparían unas superficies de 940 m² la que está más al Norte y 496,87 m² la que está más al Sur, en total una superficie de 1.536,87 m² en lugar de los refleja la parcela catastral cuya georreferenciación...”.

Desconocemos a qué fincas colindantes se refiere la nota, dado que las fincas colindantes tendrán su medición y la agrupada del dicente la suya de 2.033 m². Lo cierto es que no se aporta ningún título de propiedad, sino una mera medición por un técnico no cualificado para fincas urbanas, que confunde las fincas de doña L. con la mía, pues consta en la nota de calificación que la finca registral número 6.899 de Ruiloba es de doña L. D. cuando consta inscrita en el Registro a nombre del dicente J. A. L. T.

En cuarto lugar, la finca del dicente está georreferenciada y coincide exactamente con el catastro, tal como resulta del informe aportado al Registro del arquitecto técnico don A. J. R. G. con levantamiento topográfico y coordenadas georreferenciadas afirmando que las fincas agrupadas propiedad de J. A. L. agrupadas en escritura de fecha 9 de octubre de 2019 autorizada por el notario don Julio Ramos González se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual parcela Referencia Catastral 8639605UP9083N0001MI, y que dicha propiedad dispone de una superficie total de 2.033 m² (...).

Por tanto, tal como resulta del informe, la finca agrupada coincide plenamente con la finca catastral y su georreferenciación.

En consecuencia, siendo la georreferenciación de la finca agrupada coincidente con la del catastro, no cabe que exista conflicto alguno de georreferenciación como se desprende de la nota de calificación objeto del presente recurso.

En dicha nota el registrador de la propiedad señala que acuerda suspender la inscripción de la representación gráfica aportada, "al generarse una duda sobre la identidad gráfica de la parcela catastral cuya inscripción se pretende y la finca resultante de la agrupación, estimándose las alegaciones presentadas por la colindante Doña M. L. D. G., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir".

En las alegaciones presentadas por doña M. L. D., se llega a la [sic] extremo de manifestar en el apartado "Tercero" que la finca registral 6.899 es de su propiedad, y nada más lejos de la realidad, pues dicha finca es una de las que ha sido objeto de agrupación y aparece inscrita en el Registro de la propiedad a nombre del dicente J. A. L. con carácter ganancial, dato este que pudo perfectamente comprobar el registrador pues se trata del Registro a su cargo. Este flagrante error por sí sólo debiera de haber llevado al registrador a desestimar sus alegaciones.

Además, cito al respecto la Resolución de 27 de julio de 2017 de la DGRN en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey número 1, que dice textualmente:

"El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia 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 lo 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, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que 'a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'.

Este Centro Directivo ha entendido que este precepto no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso de este expediente, consta la oposición de quien resulta acreditado que es titular registral de una finca colindante, pero en la calificación se omite cualquier valoración al respecto por la registradora, sin que conste siquiera el motivo de la misma o si dicha oposición está o no debidamente fundamentada. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Por ello, en cuanto a esta finca, la calificación no puede mantenerse.”

Cuarta. Innecesaridad del expediente del art. 199 LH.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, refiriéndose a las circunstancias que ha de contener la inscripción determina con carácter preceptivo “siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”.

El referido artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo LH, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Y este sentido se manifiesta la Resolución de la DGRN de fecha 12/06/2018 BOE 153/2018 de 25 Junio 2018 recordándonos que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Y cita la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10 % de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: “este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b) de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que ‘una vez

inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria'. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, "el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación".

Por tanto, en el caso que nos ocupa no era necesaria la tramitación del art. 199 de la LH, suponiendo ello una extralimitación, máxime como pasamos a exponer en cuanto a la completa falta de motivación de la Nota de suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Quinta. Nota de calificación del registrador de fecha 05/10/2022.

La escritura de agrupación de fecha 9/10/2019 ya fue objeto de una anterior nota de Calificación de fecha 5/10/2024, objeto de otro recurso estimado ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En la referida Nota el Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera reconoce expresamente que del Informe del técnico don A. J. R. G., arquitecto presentado por este titular registral con la representación gráfica, resulta que:

"las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual catastral 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m²".

Por tanto, si se reconoce este extremo, no cabe que existe duda alguna, máxime cuando el expediente del art. 199 LH no es preceptivo, y esta parte no lo ha solicitado en ningún momento.

Cito al Respecto la Resolución de la DGRN de fecha 18 de septiembre de 2019, que reiterando lo manifestado en una Resolución de 10 de abril de 2019, señala que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Partiendo de las anteriores consideraciones, en la nota de calificación no se concreta en qué extremo se puede entrar en conflicto, habida cuenta que si ambas fincas coinciden con el catastro no es posible contradicción alguna.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, relativa a la inscripción de representaciones gráficas 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)".

Sin embargo, en el caso que nos ocupa en la nota de calificación no se refleja la existencia de duda alguna sobre la identidad de la finca, llegando a reconocer expresamente que coincide exactamente con el certificado catastral descriptivo y gráfico incorporado a la escritura. Y tampoco en la Nota de calificación se realiza juicio alguno de identidad de la finca motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante".

Sexta. Escritura calificada: Copia autorizada de la escritura de Agrupación de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos

González, número 3.077 de protocolo, obra en el Registro de la Propiedad al que me dirijo, sin que la misma haya sido retirada por su presentador ni por el dicente (...).

Por lo expuesto,

Solicita: Que a la vista del presente escrito se sirva admitirlo (...) y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la Calificación de fecha 11 de julio de 2024, del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, don Asier Fernández Ruiz, para que previos los trámites de rigor y en mérito a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, se acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador, ordenando la práctica de la inscripción interesada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de agosto de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.1.c) de la Ley 12/1986, de 1 de abril, sobre regulación de las atribuciones profesionales de los Arquitectos e Ingenieros técnicos; 9, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio, 5 y 13 de octubre de 2021, 23 de mayo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 17 de abril, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 14 y 24 de febrero, 21, 22 y 26 de marzo, 11, 25 y 26 de abril, 16 de mayo de 2024, 26 de junio y 10 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de agrupación, el titular registral de tres fincas registrales las agrupa en una sola, acompañándola de la georreferenciación catastral de la finca resultante de la agrupación, solicitando la inscripción de la georreferenciación de la misma, por corresponderse con la parcela con referencia catastral 8639605UP9083N0001MI.

2. Presentadas dicha escritura en el Registro de la Propiedad, el registrador para disipar sus dudas por existir, según manifiesta, diferencias superficiales, inicia la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, procediendo a la notificación de todos los titulares colindantes. En su tramitación se presentan alegaciones por parte del titular registral de la finca colindante por el oeste, en las que basa el registrador su calificación negativa, pues revelan la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad, además de existir calificaciones negativas previas y un recurso, que confirmó una nota de calificación negativa anterior.

3. Frente a esta nota de calificación el titular registral interpone recurso, basándose sus alegaciones en la equivalencia de la superficie catastral de la finca resultante de la agrupación y la superficie registral de las tres fincas que se agrupan, siendo dicha superficie 2.033 metros cuadrados, los cuales se encuentran delimitados mediante muros; en la innecesariedad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación catastral de una finca agrupada, que no invade ninguna parcela catastral colindante, sin que la alegante haya presentado título en virtud del cual, la georreferenciación catastral de su finca es distinta de la que consta en el Catastro; y en la existencia de una resolución que da la razón al ahora recurrente, en cuanto que reconoce que, si se acredita que ambas georreferenciaciones sean catastrales, lo cual no resulta de la nota de calificación, no habría impedimento para practicar la inscripción, aunque no fuera esa cuestión la que fue objeto del recurso. Alude, además, a la falta de competencia de un ingeniero técnico agrícola. Esta afirmación según el recurrente es claramente errónea, puesto que el artículo 2.1.c) de la Ley 12/1986, de 1 de abril, le reconoce atribuciones para «la realización de mediciones,

cálculos, valoraciones, tasaciones, peritaciones, estudios, informes, planos de labores y otros trabajos análogos». Y esta atribución no cambia por el hecho de la naturaleza de la finca. Dicha competencia del ingeniero técnico agrícola ha sido reconocida por la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024.

4. Como cuestión previa al análisis del recurso, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

5. Antes de entrar en el análisis de la situación que se plantea en el presente recurso, es preciso tener en cuenta una serie de precedentes. La escritura ahora calificada, ya fue objeto de presentación u calificación, bajo el asiento de presentación 1.382 del Diario 69, denegándose su calificación, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por formularse oposición de dos colindantes, que alegaban invasión de sus respectivas fincas. Uno de los colindantes alegantes es quien ahora vuelve a presentar alegaciones en el expediente que provoca la nota de calificación ahora recurrida.

Posteriormente, se volvió a presentar bajo el asiento 1.752 del Diario 73 y se volvió a calificar negativamente, porque uno de los colindantes, don A. M. P., que formuló alegaciones en el expediente tramitado previamente, volvió a formular alegaciones por posible invasión de su finca. El registrador suspendió la inscripción de la georreferenciación por invasión de finca colindante, frente a la que el ahora recurrente también recurrió. Dicho recurso fue resuelto por la Resolución de esta Dirección General de 17 de abril de 2023, que confirmó la nota de calificación al declarar que «constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199, dada la oposición de un colindante, con lo que “queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia”; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria». En la nota de calificación ahora recurrida, el registrador alude a esta Resolución para reforzar la fundamentación de su calificación negativa. Sin embargo, habla de la oposición de dos colindantes, pero del texto de la Resolución solo resulta alegación de don A. M. P.

6. Dicha escritura vuelve a presentarse bajo el asiento 1.664 del Diario 76, volviendo a calificarse negativamente, frente a la que el recurrente vuelve a interponer recurso. Dos cuestiones son las que se plantean, una vez leído el escrito de interposición del recurso, a las que la presente Resolución ha de dar respuesta, como son: si el juicio de identidad de la finca que hace el registrador es objetivo y fundamentado, y si el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es necesario para inscribir una agrupación.

7. Respecto a la primera cuestión, el registrador basa su nota de calificación negativa en la alegación del colindante, que a su juicio revela la existencia de un conflicto en la delimitación del derecho de propiedad. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General,

en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Invocando el registrador la invasión de una finca colindante inmatriculada, procede analizar ahora es si el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca está basado en criterios objetivos y razonados, para ser ajustada a Derecho.

8. El registrador expresa que la georreferenciación aportada invade una finca colindante inmatriculada, y para fundamentar objetivamente su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca se basa su calificación en las alegaciones de la colindante notificada. Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

9. El registrador, al fundar su calificación negativa en la alegación de la colindante que manifiesta que la georreferenciación catastral presentada invade su finca registral, da por cierto este hecho. Antes de entrar en el análisis de la alegación, conviene recordar la doctrina de esa Dirección General respecto al trámite de notificación de los colindantes. Como declaró 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 fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

10. Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro. Y ello porque dicho indicio de controversia impide la culminación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la autoridad judicial en sede procedimental. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Pero, según la Resolución de 16 de mayo de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor.

11. El registrador justifica sus dudas en la identidad de la finca en la documentación aportada por la colindante titular registral de la finca colindante número finca 6.901/A del término de Ruiloba, con código de finca registral 39009000472536. Comete un error el recurrente cuando declara en su escrito de interposición del recurso que la alegante manifiesta ser propietaria de la finca 6.899 del término de Ruiloba, de la cual es titular registral el recurrente. La alegante manifiesta que es propietaria de la finca 6.901/A y es el terreno de la finca 6.899 la que es de su propiedad, aportando unos planos topográficos elaborados por un ingeniero técnico agrícola de los que resultan los linderos actuales y que, según la nota de calificación «las fincas colindantes que coinciden en parte con la de la agrupación propuesta ocuparían una superficies de 940 m² la que está más al norte y 496,87 m² la que está más al sur, en total una superficie de 1.436,87 m² en lugar de los 2.033 m² que refleja la parcela catastral cuya georreferenciación se pretende».

Entiende el registrador que de ello deriva un indicio de conflicto sobre la delimitación de la propiedad. Y refuerza su fundamentación en las calificaciones registrales previas. La primera en el asiento 1.382 del Diario 69, de 21 de julio de 2020, por la existencia de distintos levantamientos topográficos contradictorios con la cartografía catastral, que asignaba menos superficie a tres de las cuatro fincas colindantes. Dicha discrepancia existente en tres de las cuatro fincas colindantes, resultaba de una alteración catastral del año 2009, que asignó a la parcela catastral, correspondiente con la finca objeto del expediente una mayor superficie. Ello motivó la oposición de dos de los colindantes, que alegan su disconformidad con la delimitación catastral, al considerar que no se corresponde con la realidad física existente.

La segunda en el asiento de presentación 1.752 del Diario 73, de 5 de octubre de 2022, que también fue objeto de calificación negativa, por existir dos informes de medición técnicos contradictorios. El informe aportado por el titular registral declaraba que las parcelas agrupadas se correspondían con la georreferenciación de la parcela catastral con referencia 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 metros cuadrados. El segundo informe presentado por el

alegante incluye un informe de validación gráfica sobre parcelario catastral, de resultado positivo y con código seguro de verificación del que resultan ciertos desajustes, al solapar con la medición del colindante alegante. Esta calificación fue recurrida, originando la Resolución de esta Dirección General de 17 de abril de 2023, que desestimó el recurso y confirmó la nota de calificación del registrador, por indicio de controversia en la delimitación de la Propiedad.

12. Pero, el colindante alegante en el expediente cuya calificación negativa originó el recurso resuelto por la Resolución de 17 de abril de 2023 era don A. M. M. P., persona distinta de quien ahora formula la alegación, doña M. L. D. G. Además, el recurrente alega que don A. M. M. P. ha reconocido los límites y la georreferenciación de la finca agrupada, cuando presentó en el Registro una escritura de subsanación de su finca autorizada por el notario de San Vicente de la Barquera, don Nadal Pieras Gelabert. Ello lo confirma el hecho de que dicho colindante no formula alegación en el expediente que motiva la nota de calificación ahora recurrida. Y como ha declarado esta Dirección General en las Resoluciones de 14 de febrero y 25 de abril de 2024 las manifestaciones que los interesados hubieran hecho en otros procedimientos distintos o anteriores, y ya extinguidos, no vinculan a tales interesados, que pueden, en el procedimiento ahora entablado, adoptar la actitud activa o pasiva que a su derecho convenga. Por tanto, tiene razón el recurrente cuando declara que el registrador comete un error de apreciación cuando cita esta Resolución para fundamentar la nota de calificación ahora recurrida, ya que no coincide el colindante alegante del asiento 1.664 del Diario 76 con el del asiento 1.752 del Diario 73, al que se refiere la Resolución.

13. Alega también el recurrente que el registrador omite la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024. Esta Resolución estima el recurso interpuesto por el recurrente frente a la nota de calificación de la escritura de agrupación calificada negativamente al suspender la calificación del título por estar presentado otro documento presentado con anterioridad, cuya georreferenciación, según el registrador «pudiera entrar en conflicto con la georreferenciación ahora propuesta». Consideró la Dirección General que esta expresión «por su vaguedad e imprecisión no resulta suficiente» para fundamentar el juicio de identidad de la finca, añadiendo «máxime cuando le bastaría contrastar ambas georreferenciaciones en la aplicación gráfica registral homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria para comprobar, de modo geométrico y con precisión matemática, si efectivamente existe o no solape o conflicto entre ellas, y en qué medida y ubicación exacta lo hubiera, y expresar tal motivación en su decisión de suspender la calificación del título presentado después». Pero, no es tanto la decisión de la Resolución la que invoca el recurrente para considerar no ajustada a Derecho la nota de calificación recurrida, como entiende el registrador, sino el razonamiento posterior que hace la Resolución, al afirmar: «Por otra parte, si fuera cierto (cosa que no consta ni en la nota de calificación, ni en el informe del registrador), que las georreferenciaciones pretendidas fueran catastrales y estrictamente colindantes, es decir, sin presentar ninguna solape alguno con la colindante, efectivamente habría que estimar también la argumentación del recurrente conforme a la cual no existiría conflicto que justificara la suspensión de la calificación de la pretendida en segundo lugar, pues no colisionaría ni invadiría en modo alguno la pretendida en primer lugar». Y eso es lo que trata de acreditar el recurrente que todas las georreferenciaciones implicadas tienen origen catastral.

14. Por tanto, no siendo adecuada la referencia a la Resolución de esta Dirección General de 17 de abril de 2023, por falta de identidad entre las respectivas situaciones de hecho de ambos supuestos, el recurso ha de limitarse al análisis de la alegación del colindante por el lindero oeste de la finca objeto del expediente, que realiza el registrador en su nota de calificación. Dicho lindero oeste era el que correspondía a la finca registral 9.794 del término de Ruiloba, una de las agrupadas, que se integraba por la finca de la alegante y la de doña M. R. R. A. Sin embargo, no alude el registrador a que se produzca la invasión de la finca colindante por el lindero oeste con la que es objeto del expediente. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de marzo

de 2024 una negativa del registrador basada en una oposición de colindante planteada en términos difusos y nada claros es motivo suficiente para revocar la nota de calificación. Y según la Resolución de esta Dirección General de 16 de mayo de 2024, no es atendible objeción del colindante si la controversia por él alegada no resulta de la confrontación entre base gráfica y Registro, sino que resulta de la interpretación del técnico firmante del informe por él aportado para oponerse, el cual habla de invasiones de finca por el norte y por sur de la finca objeto del expediente, pero no alude a ninguna invasión por el lindero oeste de la citada finca objeto del expediente, que es la que pertenece al colindante alegante.

Por otro lado, el registrador tampoco ha podido comprobar esa invasión en su aplicación homologada, puesto que lo que se ha aportado en la alegación son planos topográficos, pero no se expresa que sean georreferenciados. Ello impide que el registrador pueda superponer ambas georreferenciaciones para comprobar que se produce dicha invasión por el lindero oeste.

15. Además, comprobada la cartografía catastral, se observa que ambas georreferenciaciones tienen origen catastral, por lo que no pueden solapar entre sí, por lo que como dijo la Resolución de 26 de abril de 2024, acreditada esta circunstancia, la inscripción de la georreferenciación no debiera impedirse. Y esa conclusión puede mantenerse ahora, puesto que de la cartografía catastral superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente se observa que la línea de delimitación que separa las propiedades de las fincas 6.899 y 6.901 discurre sobre el muro delimitador, a que hace referencia el recurrente. Y aunque, ciertamente, esta Dirección General declaró en la Resolución de 27 de septiembre de 2023 que no es la realidad física la que proporciona la seguridad jurídica, debiendo acreditarse que los hitos, mojones, e incluso los muros delimitadores se han colocado con el consentimiento de los colindantes, para transformar la mera situación física en sustancia jurídica, ello no excluye que en el presente caso, todas las demás circunstancias nos llevan a la conclusión de que la realidad jurídica, amparada por los folios registrales de las respectivas fincas, coincide con la realidad física de las fincas representada por las respectivas georreferenciaciones catastrales. Así, la superficie inscrita de la finca 6.899 coincide con la de la georreferenciación cuya inscripción se solicita y no se aprecia perjuicio para la finca 6.901/A, ya que la superficie de la parcela catastral con referencia 8639604UP9083N0001FI es de 3.545 metros cuadrados y la superficie registral de la finca es de 3.231 metros cuadrados, es decir es 314 metros cuadrados mayor. Además, esta es la única finca colindante que en el Catastro tiene mayor superficie que en el Registro, por lo que la alteración catastral del año 2009, que según la nota de calificación negativa formulada en el asiento 1.382 del Diario 69, afectaba a tres de las cuatro fincas registrales colindantes, no habría afectado a la finca del colindante que ahora efectúa la alegación.

16. Por todo ello, la nota de calificación recurrida no puede mantenerse. Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto. La alegación presentada por la colindante es confusa. Siendo la colindante por el lindero oeste, manifiesta que existe una invasión de la finca colindante por el sur con la que es objeto del expediente, que resulta invadida en 940 metros cuadrados y de la finca colindante por el lindero sur, que resulta invadida en 496,87 metros cuadrados. Sin embargo, los colindantes titulares de estas fincas no han formulado alegaciones en el expediente ni el alegante ha presentado título que acredite que ha adquirido la propiedad de estas fincas. Por ello, la alegación formulada carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no se ha acreditado con la documentación aportada, ni se identifica en la nota de calificación, la posible invasión de la finca colindante, que determine la existencia de un indicio sobre la existencia de un conflicto sobre la delimitación del derecho de propiedad.

17. Resuelto el expediente, esta Dirección General debe analizar la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, por la cual entiende que para inscribir una agrupación no se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Es cierto que no está prevista expresamente la tramitación de expediente para los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, enumerados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Para ello, basta con que se cumplan los requisitos del artículo 9, letra b), en sus párrafos quinto y sexto, cuando disponen: «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Pero en todo caso, como ya declaró la Resolución de 17 de abril de 2023, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impeditivo de la inscripción, estando incluso más justificado su inicio, cuando se solicita la inscripción de la georreferenciación de una finca resultante de agrupación. Y ello, porque como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 31 de julio de 2020 (vid., por todas), la principal finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstos se vean afectados por la representación gráfica que se pretende inscribir. Y en el presente caso, podrían haber existido, toda vez que, en una presentación anterior, el registrador, que tenía dudas sobre la posible afectación de los derechos de tercero, inicio un expediente en el que se formularon alegaciones, sobre las que justificó su nota de calificación, por la posible existencia de contienda, siendo ratificada la misma por la Resolución de 17 de abril de 2023. Por ello, se considera ajustada a Derecho la decisión del registrador de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aunque se solicite la inscripción de una agrupación. Aunque en el presente caso, esta Dirección General considera que la estimación de las alegaciones del colindante se basa en un juicio registral erróneo sobre la identidad de la finca.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir invasión de la finca colindante por el lindero oeste y no ser la calificación registral ajustada a Derecho, puesto que la alegación de invasión carece de la consistencia suficiente para convertir en contencioso el expediente.

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