

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2398 *Resolución de 11 de diciembre 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 Felanitx n.º 1 a inscribir una escritura de agrupación de fincas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.*

En el recurso interpuesto por don B. S. M., en nombre y representación don A. L. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Felanitx número 1, don Teófilo Hurtado Navarro, a inscribir una escritura de agrupación de fincas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.

Hechos

I

Mediante escritura de agrupación otorgada el día 22 de febrero de 2024 ante la notaria de Lluçmajor, doña Isabel Bonet Puerto, con el número 232 de protocolo, se formalizaba la agrupación de las fincas registrales número 1.765 y 16.976 del Ayuntamiento de Porreres, incorporando representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante de la agrupación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 1, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, vistas las alegaciones efectuadas en el expediente que se dirá, ha resuelto lo que procede en Derecho con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos

Primero: Con fecha 7 de junio de 2024, bajo el número de entrada 2400/2024, asiento 369/2024, se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx 1 escritura de agrupación de fincas otorgada el 22 de febrero de 2024 ante la Notario de Lluçmajor doña Isabel Bonet Puerto, 232 de protocolo, solicitando la agrupación de dos fincas registrales, en base a un Certificado de Georreferenciación elaborado por el técnico J. F. G., aportándose un informe de validación “positivo” CSV: (...) del que resultan las coordenadas de georreferenciación según el archivo GML “agrup.gml”.

Segundo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, el procedimiento para la inscripción de la base gráfica alternativa se notificó a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes para que, si lo estimasen conveniente, formularasen alegaciones.

Tercero: Mediante escrito de fecha 6 de setiembre de 2024, doña J. J. V., hija de doña M. V. B., de quien ostenta poder general, siendo propietaria de la finca registral con CRU 07008001249148, que la adquirió mediante escritura otorgada el 4 de febrero

de 1977 ante el Notario de Campos don Miguel Tomás Sorell, 91 de protocolo, habiendo sido notificada de la agrupación antes indicada, presenta oposición a la misma fundamentada en el dictamen del técnico don J. M. N., el cual manifiesta que la finca registral 4891 de Porreres con CRU 07008001249148, antes indicada, forma parte, de manera incorrecta, de la parcela catastral con referencia 07043A004014050000HA, aportando un informe de validación "positivo" con CSV: (...), que contiene un archivo GML "es.local.cp_20240904114007rga07043a00401405fr4891.gml", donde constan las coordenadas de la finca de la Sra. V.

De los documentos presentados se desprende que, de la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir en virtud del citado título, en comparación con la representación gráfica aportada por la Sra. V., existe un área de solape de 2355,65 m2, entre ambas representaciones gráficas.

Cuarto: Las alegaciones se fundamentan en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo tenor literal se reproduce en el apartado Primero de los Fundamentos de Derecho de la presente resolución, que pasamos a examinar.

Fundamentos de Derecho

Primero: Según el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

Segundo: No quiere decir esto que la base gráfica en que se ha basado el expediente sea incorrecta o que las afirmaciones del titular colindante que impugna se ajusten necesariamente a la realidad. Pero, al no estar previsto en el procedimiento registral una fase probatoria donde puedan practicarse pruebas adicionales, ni de oficio por el registrador ni a instancia de los interesados, y debiendo limitarse el registrador a calificar si procede o no continuar el expediente con base en los documentos aportados, en el presente caso hay dudas razonables de cuál de las dos bases gráficas es la correcta, y, por tanto, de si hay o no invasión de la finca colindante. Ir más allá es competencia exclusiva de los tribunales de justicia.

Tercero: Lo anterior resulta tanto del tenor literal de la ley como de la reiteradísima doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de excesos de cabida al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuando existieran dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Cuarto: Y con más razón ha de ejercitarse la prudencia a la hora de modificar la descripción de las fincas al amparo del artículo 199 pues, tras la reforma de 2015, una vez hecha la coordinación, sea con Catastro o con una base gráfica alternativa, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria extiende la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria no sólo a la titularidad de la finca y su posesión sino también a su descripción física, que prevalecerá siempre mientras no haya una sentencia firme que declare que la finca registral tiene otra descripción.

Quinto: Por tanto, ante la posible colisión de derechos entre dos titulares registrales, debe concluir el presente procedimiento registral para la rectificación de superficie, sin perjuicio de que el promotor del expediente pueda solicitar el deslinde e incluso consentir ante el registrador ambos titulares en la inscripción de la finca, delimitando su superficie y linderos, conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Sexto: "Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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.”

Séptimo: Finalmente, si bien el artículo 199 exige al registrador que resuelva “motivadamente” en uno u otro sentido, precisa a continuación que lo hará “según su prudente criterio.” Lo que significa que la decisión que ponga fin al expediente o lo autorice para continuar ha de ser siempre motivada, pero con mucha mayor libertad que la calificación registral en sentido estricto del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues al tratarse de cuestiones de hecho y no sólo de Derecho, será siempre válida la resolución del Registrador según su leal saber y entender en este tipo de expedientes siempre que sea motivada, sin que pueda recurrirse por este motivo.

Por todo lo expuesto,

Deniego la inscripción de la base gráfica alternativa de agrupación objeto del expediente y los actos a ella supeditada, por existir dudas fundadas en cuanto a invadir parte de una finca colindante.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puede el promotor del expediente:

1. Iniciar el deslinde de su finca por el procedimiento del artículo 200.
2. Consentir ante el Registro la rectificación solicitada por mutuo acuerdo de las partes.
3. Recurrir esta resolución en los mismos plazos y con los mismos requisitos que una nota de calificación.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Felanitx Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teófilo Hurtado Navarro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Felanitx n.º 1 a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. S. M., en nombre y representación don A. L. G., interpuso recurso el día 1 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha 26 de septiembre de 2024 me ha sido notificada, calificación negativa del registro de la propiedad n.º 1 de Felanitx respecto al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica alternativa de la agrupación de las fincas registrales núm. 16.796 y 1.765 de Porreres (...); y

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad núm. 1 de Felanitx, dentro del plazo legal, se interpone recurso contra la denegación de la inscripción, en base a los siguientes:

Hechos:

Primero.—Con fecha 7 de junio de 2024, bajo el número de entrada 2400/2024, asiento 369/2024, se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx núm. 1 escritura de agrupación de fincas otorgada el 22 de febrero de 2024 ante la Notario de Lluçmajor doña Isabel Bonet Puerto, 232 de protocolo, solicitando la agrupación de dos

fincas registrales, resultando el mismo objeto de denegación de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

“Primero: Con fecha 7 de junio de 2024, bajo el número de entrada 2400/2024, asiento 369/2024, se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx 1 escritura de agrupación de fincas otorgada el 22 de febrero de 2024 ante la Notario de Lluçmajor doña Isabel Bonet Puerto, 232 de protocolo, solicitando la agrupación de dos fincas registrales, en base a un Certificado de Georreferenciación elaborado por el técnico J. F. G., aportándose un informe de validación ‘positivo’ CSV: (...) del que resultan las coordenadas de georreferenciación según el archivo GML ‘AGRUP.GML’.

Segundo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, el procedimiento para la inscripción de la base gráfica alternativa se notificó a los titulares registrales y catastrales de los predios colindantes para que, si lo estimasen conveniente, formularan alegaciones.

Tercero: Mediante escrito de fecha 6 de setiembre de 2024, doña J. V. J., hija de doña M. V. B., de quien ostenta poder general, siendo propietaria de la finca registral con CRU 07008001249148, que la adquirió mediante escritura otorgada el 4 de febrero de 1977 ante el Notario de Campos don Miguel Tomás Sorell, 91 de protocolo, habiendo sido notificada de la agrupación antes indicada, presenta oposición a la misma fundamentada en el dictamen del técnico don J. M. N., el cual manifiesta que la finca registral 4891 de Porreres con CRU 07008001249148, antes indicada, forma parte, de manera incorrecta, de la parcela catastral con referencia 07043A004014050000HA, aportando un informe de validación ‘positivo’ con CSV: (...), que contiene un archivo GML ‘es.local(...).gml’, donde constan las coordenadas de la finca de la Sra. V.

De los documentos presentados se desprende que, de la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir en virtud del citado título, en comparación con la representación gráfica aportada por la Sra. V., existe un área de solape de 2355,65 m², entre ambas representaciones gráficas.

Cuarto: Las alegaciones se fundamentan en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo tenor literal se reproduce en el apartado Primero de los Fundamentos de Derecho de la presente resolución, que pasamos a examinar.

Fundamentos De Derecho

Primero: Según el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, ‘El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.’

Segundo: No quiere decir esto que la base gráfica en que se ha basado el expediente sea incorrecta o que las afirmaciones del titular colindante que impugna se ajusten necesariamente a la realidad. Pero, al no estar previsto en el procedimiento registral una fase probatoria donde puedan practicarse pruebas adicionales, ni de oficio por el registrador ni a instancia de los interesados, y debiendo limitarse el registrador a calificar si procede o no continuar el expediente con base en los documentos aportados, en el presente caso hay dudas razonables de cuál de las dos bases gráficas es la correcta, y, por tanto, de si hay o no invasión de la finca colindante. Ir más allá es competencia exclusiva de los tribunales de justicia.

Tercero: Lo anterior resulta tanto del tenor literal de la ley como de la reiteradísima doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de excesos de cabida al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuando existieran dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Cuarto: Y con más razón ha de ejercitarse la prudencia a la hora de modificar la descripción de las fincas al amparo del artículo 199 pues, tras la reforma de 2015, una vez hecha la coordinación, sea con Catastro o con una base gráfica alternativa, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria extiende la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria no sólo a la titularidad de la finca y su posesión sino también a su descripción física, que prevalecerá siempre mientras no haya una sentencia firme que declare que la finca registral tiene otra descripción.

Quinto: Por tanto, ante la posible colisión de derechos entre dos titulares registrales, debe concluir el presente procedimiento registral para la rectificación de superficie, sin perjuicio de que el promotor del expediente pueda solicitar el deslinde e incluso consentir ante el registrador ambos titulares en la inscripción de la finca, delimitando su superficie y linderos, conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Sexto: 'Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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.'

Séptimo: Finalmente, si bien el artículo 199 exige al registrador que resuelva 'motivadamente' en uno u otro sentido, precisa a continuación que lo hará 'según su prudente criterio.' Lo que significa que la decisión que ponga fin al expediente o lo autorice para continuar ha de ser siempre motivada, pero con mucha mayor libertad que la calificación registral en sentido estricto del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues al tratarse de cuestiones de hecho y no sólo de Derecho, será siempre válida la resolución del Registrador según su leal saber y entender en este tipo de expedientes siempre que sea motivada, sin que pueda recurrirse por este motivo.

Por todo lo expuesto deniego la inscripción de la base gráfica alternativa de agrupación objeto del expediente y los actos a ella supeditada, por existir dudas fundadas en cuanto a invadir parte de una finca colindante."

Segundo.—Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior denegación de la inscripción, en base a que, a juicio de esta parte, la denegación de la inscripción de la base gráfica alternativa que se pretende inscribir por parte del Registrador, se debe a que la oposición formulada por parte de la Sra. V. omite información relevante para el esclarecimiento de los hechos, todo ello con evidente temeridad y mala fe.

La Sra. M. V. B. interpuso demanda de procedimiento ordinario ejercitando acción declarativa de dominio contra D. A. L. G., cuyo suplico establecía lo siguiente:

1.º La Sra. M. V. B., es plena propietaria (100 %) de la finca rústica sita en Porreres, Finca Registral 4.891, del Registro de la Propiedad de Felanitx, Tomo 1.223, Libro 113, de Porreres, Folio 188, que mide, 2.539 metros cuadrados, y Linda al Norte la anterior, es decir la descrita con la letra b) (antes de D. G. B.) finca relacionada en el expositivo dos de la escritura de fecha cuatro de febrero del año 1977 otorgada ante el notario que fue de Campos, D. Miguel Tomás Sorell, Número de protocolo Noventa y Uno, Este camino, Sur M. N. (hoy el demandado), y Oeste la siguiente, es decir, la descrita bajo la letra d) de la misma escritura (antes F. V.) finca Registral: 7.846.

2.º Que la finca registral 4.891 de Porreres, Registro de la Propiedad de Felanitx, forma parte de la parcela catastral 296, del Polígono 4 de Porreres, junto con las otras tres fincas descritas en el expositivo dos de la escritura de fecha 4 de Febrero de 1.977, escritura de aceptación de herencia y donación otorgada ante el que fue Notario de Campos, Sr. Tomás Sorell, en fecha 4 de febrero de 1977, número de protocolo Noventa y Uno, fincas a), la Registral 7.226, b) pendiente de inscripción y d) la Registral 7.846, y que fueron agrupadas, en la referida escritura, las cuatro fincas relacionadas, al ser

colindantes entre sí las cuatro fincas, pasando a formar la finca “Rústica porción de tierra seco e indivisible sita en el término de Porreres, llamada (...), de cabida, once mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados y linda al Norte y Este camino (...), Sur M. N. (hoy demandado) y J. M., y Oeste camino (...)”.

3.º Que, se condene al demandado, a estar y pasar por tal declaración, absteniéndose de realizar cualquier acto que perturbe la posesión y propiedad de mi mandante, quedando sin efecto y se declare nula cualquier otra inscripción registral y catastral que exista, y que contradiga lo aquí expuesto, con expresa imposición de costas al demandado, con inclusión de las facturas pagadas por mi representada a los dos peritos.

Firme la resolución que se le expida Testimonio, para su aportación a la Dirección General del Catastro para que proceda a la rectificación del plano catastral, ubicando la finca registral 4.891, de 2.539 metros cuadrados de superficie, en la parcela 396, del polígono 4 de Porreres, según plano topográfico que se acompaña.

Como vemos, la Sra. V., entre otras cuestiones solicitaba se declarase que la finca registral 4.891 de Porreres formaba parte de la parcela catastral 396 del Polígono 4 de Porreres, no obstante, dicha demanda no fue estimada ni en sede de primera instancia ni tampoco en sede de apelación.

A los efectos de acreditar lo señalado en el párrafo anterior, se acompaña (...) demanda interpuesta por la Sra. V., (...) contestación a la demanda efectuada por el Sr. L. G., (...) sentencia número 145/2020 de fecha 3 de marzo de 2021, dictada en el seno del ord [sic] procedimiento ordinario 145/2020 por parte del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Manacor, así como (...) sentencia núm. 11/2022 de fecha 13 de enero de 2022, dictada en el seno rollo 381/2021 por parte de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.

Para mayor claridad expositiva, pasamos a transcribir las partes o fragmentos de las resoluciones judiciales señaladas en el párrafo anterior, correspondiente con el Fundamento de Derecho cuarto de la sentencia de primera instancia, avalado por la sentencia dictada en apelación, donde se establece:

“(...) 2.º- Si la finca registral 4.891 (doc 2 de la demanda) forma parte de la parcela catastral 396 del polígono 4 de Porreres: Según plano del Sr. C., actualmente forma parte de la parcela 1.405 por lo siguiente:

‘De acuerdo con la descripción escritural de los linderos, la finca registral n.º 4891 no es posible donde es ubicada según el plano del Sr. C., pues si el linde este es camino, la finca solo tendría que tener un lindero norte, en cambio si observamos en el plano mencionado existen dos fincas y por tanto dos linderos. Y por lo que se refiere al lindero oeste, según plano del Sr. C., es la parcela 443, en cambio según escritura de 1977, es la finca como d) de la propia escritura.

Suponiendo un cambio en el plano del sr. C., cambio de ubicación de la finca C) en el lugar de la finca B), si que hay coincidencia con la realidad.’

La finca registral 4.891 podría formar parte de la parcela 396, con situaciones geográficas diferentes a las planteadas por el Sr. C. (...)

Por otro lado, ha alegado la parte demandada que no existe prueba alguna de que el solar en que se funda la demanda se encuentre dentro de la parcela inscrita a nombre de la demandada en el Registro de la Propiedad. Y ello es enteramente cierto. Aun cuando los actores pretendan que se declare su dominio sobre terreno, lo cierto es que dicho solar no se encuentra correctamente identificado en autos.

A ello debe unirse que la cabida de la finca tampoco está bien delimitada, pues entre el contrato de compraventa aportado y el Catastro existen una diferencia de 365 metros cuadrados. Además, la propia nota registral de la parcela constata la no coordinación de la misma con el Catastro. Ello conlleva que, a tenor del resultado de la prueba, no consta ni que el terreno objeto de autos se encuentre dentro de la parcela de la demandada, ni cuáles son realmente su cabida y linderos, ni que haya superposición de fincas. Es por

ello que no se entiende cumplido el primero de los requisitos de la acción declarativa de dominio, al no haberse efectuado prueba alguna sobre la realidad física de esta, por lo que procede la desestimación de la demanda sin necesidad de entrar en el estudio de los restantes.”

Por tanto, no existe prueba alguna de que la finca registral 4.891 forme parte de la parcela catastral 396 del Polígono 4, esto es, no consta que la finca registral 4891 se encuentre dentro de la propiedad del Sr. L., ni tampoco cuales son realmente su cabida y linderos, debiendo descartarse de plano que exista invasión alguna de la finca colindante propiedad de la Sra. V.

Tercero.—En definitiva, las alegaciones formuladas de adverso carecen de base y fundamento legal alguno, pues, lo cierto es que existen dos resoluciones judiciales firmes que desestiman que la finca registral 4.891 forme parte de la parcela 396 del Polígono 4, siendo que, la representación gráfica aportada por la Sra. V., donde existe presunta y supuestamente un área de solape de 2.355,69 m², no se corresponde con la realidad física del terreno ni tampoco con la información registral, no existiendo duda alguna respecto de cuál de las dos bases gráficas es la correcta, debiendo descartarse de plano que exista invasión alguna de la finca colindante propiedad de la Sra. V.

Por todo ello, debe estimarse el presente recurso, aprobándose la inscripción de la base gráfica alternativa de agrupación objeto del presente expediente.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

Debe partirse del principio de que todo 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.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que, con estimación del presente recurso, se revoque la calificación recurrida y se acuerde la aprobación de inscripción de la base gráfica alternativa de agrupación objeto del presente expediente, al no existir invasión alguna de la finca colindante propiedad de la Sra. V., con cuanto más proceda en Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que, además de ratificarse en sus argumentos, añadía que junto al escrito de recurso se acompañaban sentencias dictadas por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Manacor de fecha 3 de marzo de 2021 y sentencia de la Audiencia Provincial, Sección Cuarta, de Palma de Mallorca, de fecha 13 de enero de 2022, en las que el recurrente se basaba para justificar su pretensión; que por tratarse de documentos no presentados en tiempo y forma, no debían ser tenidos en cuenta a efectos de la Resolución que se dictase en el recurso interpuesto, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, y que, aunque a la vista de lo aportado, esgrimiendo razones de economía procedimental, podría revisarse la calificación emitida, la falta de firmeza de la sentencia de la Audiencia Provincial impediría tal posibilidad, sin perjuicio de la posibilidad de que una vez resuelto el recurso que confirme la calificación registral, pudiera presentarse de nuevo el título calificado y las sentencias aportadas junto con el escrito de recurso, una vez acreditada su firmeza,

para ser objeto de calificación por el registrador en el curso de un nuevo procedimiento registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2000, 5 de marzo de 2012, 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 7 de septiembre y 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de mayo de 2021, 23 de mayo de 2022, 23 de febrero, 20 de junio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 23 de abril, 29 de mayo y 10 de julio de 2024.

1. Es objeto del presente expediente resolver si es inscribible una escritura de agrupación de fincas, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante de la agrupación.

El registrador señala en su nota de calificación que han sido formuladas alegaciones por parte de un colindante registral, fundamentada en dictamen técnico del que resulta un solape entre la representación gráfica de la finca objeto del procedimiento y la finca del colindante opositor de 2.355,65 metros cuadrados, lo que motiva la denegación de la inscripción, por existir dudas razonables de cuál de las dos bases gráficas presentadas es la correcta y, por tanto, de si hay o no invasión de la finca colindante.

El recurrente, por su parte, argumenta en su escrito de recurso que en la oposición formulada se omite información relevante, lo que evidencia temeridad y mala fe en la persona del colindante, aportando al efecto sendas sentencias, citadas en los Hechos de esta resolución, desestimando la pretensión de la colindante (demandante en la sentencia de instancia y apelante en la dictada por la Audiencia Provincial) de entender que la registral 4.891 del término de Porreres forma parte de la parcela catastral 396 del polígono 4 del citado Ayuntamiento.

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

– las registrales 1.765 y 16.976, ambas del Ayuntamiento de Porreres, se corresponden con las parcelas 07043A004014050000HA y 07043A004004000000HU.

– del escrito de oposición y del informe técnico que lo acompaña resulta que la colindante es titular de las registrales 4.891, 7.226, 7.846 y otra no inscrita (que fueron objeto de agrupación en escritura otorgada el día 4 de febrero de 1977), que se afirma corresponden con las siguientes referencias catastrales respectivamente: parte de la parcela 07043A004014050000HA, 07043A004012230000HL, 07043A004012260000HM y 07043A004012240000HT.

– la parcela 396 del polígono 4, a que se refiere el escrito de recurso y las sentencias que acompañan al mismo, se corresponde, según resulta de los antecedentes obrantes en Catastro con las actuales parcelas 07043A004012230000HL, 07043A004012260000HM y 07043A004012240000HT.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica 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».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, 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, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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 o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de

haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resoluciones de 23 de febrero de 2023 y 29 de mayo de 2024, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengán acompañadas de un principio de prueba -que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

6. En el concreto caso de este expediente, la oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación viene respaldada por un informe técnico, que afirma que parte de la parcela 07043A004014050000HA (cuya correspondencia con la registral 16.976 se afirma en la escritura de agrupación objeto de calificación) en realidad se corresponde con la registral 4.891 del Ayuntamiento de Porreres, evidenciando un conflicto latente entre titulares colindantes acerca de la pertenencia de la discutida franja de terreno de 2.355,65 metros cuadrados.

Pero la existencia del mencionado conflicto no resulta sólo del contenido del informe técnico que acompaña a las alegaciones presentadas, sino que al propio escrito de recurso se acompañan sendas sentencias que desestiman la pretensión del demandante y apelante, respectivamente de la efectiva correspondencia de la registral 4.891 y parte de la parcela catastral 07043A004014050000HA.

7. Sin embargo, tales sentencias no fueron aportadas por el interesado en unión del título inscribible, en este caso la escritura de agrupación otorgada ante la notaria de

Lluchmajor, doña Isabel Bonet Puerto, el día 22 de febrero de 2024, protocolo número 232, sino que se acompañan al escrito de recurso.

En este sentido, procede reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General consistente en que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado. De ahí que sea continua la doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000).

8. Por tanto, la resolución de este expediente se debe limitar a los documentos que motivaron el asiento de presentación y al contenido de la oposición formulada y, en este sentido, la nota de calificación contiene una motivación suficiente de los obstáculos que, según el prudente arbitrio del registrador, impiden la inscripción de la representación gráfica de la finca objeto de agrupación. Recordando la doctrina de este Centro Directivo dictada en Resoluciones de 23 de mayo de 2022 y 10 de julio de 2024, deben estimarse 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 no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Y ello porque conforme a doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

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