

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2642** *Resolución de 9 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Molina de Segura n.º 2 a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don D. G. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Molina de Segura número 2, doña Elena María Arsuaga Blanes, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada, suscrita el día 24 de mayo de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 78.813 del Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2 y simultánea rectificación de su descripción.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, deniego la inscripción de la representación gráfica catastral, del exceso de cabida y modificación de linderos de la finca registral n.º 78813 de Molina de Segura, por el siguiente defecto insubsanable:

Habiendo presentado escrito de alegaciones uno de los colindantes registrales notificados (en concreto, don P. P. P., cotitular de las fincas registrales n.º 33963 y 33951 de Molina de Segura, colindantes por el Este y Norte con la finca registral n.º 78813 de Molina de Segura), es por lo que no resulta pacífica la representación gráfica catastral aportada y la determinación de su cabida.

Así resulta “a sensu contrario” del art. 199-1, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, al decir que “en los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente, según su prudente arbitrio, 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”, y de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016.

Del precepto citado resulta que la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas registrales colindantes ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción. Ello hay que ponerlo en relación con los arts. 201 y 203-sexta, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, estos dos últimos preceptos por analogía, en virtud de los cuales, en caso de oposición de cualquiera de los interesados, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones

(ello sin perjuicio de que el promotor pueda entablar demanda enjuicio declarativo contra los que se hayan opuesto).

Y, es que, como dice la mentada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de coordinación del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones que puedan generar una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

A todo ello hay que añadir, teniendo en cuenta el escrito de alegaciones antes indicado (del que resultan discrepancias respecto a la cartografía catastral) –y que se dirá en los hechos– que, tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este Registro de la Propiedad y, en particular, la orto fotografía oficial disponible, en superposición con la cartografía catastral, se observa que la disposición de las dos fincas en cuestión, tanto la de la finca objeto de inscripción como la de la colindante, resultante del Catastro, no se ajusta a la realidad física de las mismas, todo lo cual suscita dudas al Registrador de la Propiedad que suscribe.

Queda a salvo, no obstante, la posibilidad de que el promotor del expediente en cuestión inste el deslinde conforme al art. 200 de la Ley Hipotecaria o de que acuda a la vía judicial oportuna.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Instancia suscrita el 24 de mayo de 2024, y presentada telemáticamente el mismo día, por don D. G. A., bajo el asiento 272 del diario 2024, con entrada 4555/2024, por la que dicho señor solicita rectificación de la descripción de la finca registral número 78813 de Molina de Segura, en base a certificación catastral, según lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. El día 2 de julio de 2024 se inició el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la representación gráfica de la indicada finca, y con ello la modificación descriptiva de su superficie y linderos, realizándose, por tanto, las notificaciones, publicaciones de edicto y alertas que dicho artículo prescribe.

III. En diferentes fechas se han ido recibiendo los acuses de recibo de las notificaciones enviadas.

IV. El día 16 de agosto de 2024 don P. P. P. presentó escrito de fecha 14 de agosto de 2024, en el que manifiesta que la realidad física de la parcela titularidad del promotor del expediente no coincide plenamente con la representación gráfica que ha realizado Catastro, existiendo, por tanto, un error en la cartografía catastral, incluyéndose en la parcela catastral 15 del polígono 32 de Molina de Segura, con referencia 30027A032000150000WH, titularidad del promotor del expediente, parte de la parcela titularidad del alegante, por el lindero “Este” y “Norte” de la finca titularidad del promotor del expediente, lindero “Oeste” y “Sur”, de la finca del alegante, formulando oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca indicada, y por tanto, al exceso de cabida declarado.

IV [sic]. El día 19 de septiembre de 2024, finalizó el plazo para alegaciones y comparecencias establecido en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Los expresados al especificar los defectos señalados “ut supra”.  
Contra la presente nota de calificación (...)

El/la Registrador/a de la Propiedad Accidental, abajo firmante. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María Arsuaga Blanes, Registrador/a accidental de Registro Propiedad Molina de Segura n.º 2, a día diez de octubre del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. A. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 24/05/2024 presenté electrónicamente al Registro de la Propiedad de Molina de Segura 2, con Número de entrada en el registro: 2024/0, una solicitud inscripción rectificación de descripción de finca con certificación catastral (art. 199.1 LH) sobre la Finca Idufir 30041001223501.

Que con fecha 10/10/2024 se me ha notificado electrónicamente la notificación WEBT26617148, del Registro de la Propiedad de Molina de Segura 2, Núm. Entrada/Año: 4555/2024, Asiento/Diario: 272/2024, de asunto Aviso calificación defectuosa.

En dicha notificación se adjuntaba Comunicación de la realización de la Calificación, con número de legajo de comunicación de calificaciones: 1614.

La calificación comunicada deniega la inscripción de la representación gráfica catastral, del exceso de cabida y modificación de linderos de la finca registral 78813 de Molina de Segura, por considerar defecto insubsanable.

Los hechos en los que se basa en el Registrador para emitir su calificación es, únicamente, el escrito de oposición de uno de los colindantes, en el que no figura ningún informe técnico o prueba documental que lo respalde:

“El día 16 de agosto de 2024 don P. P. P. presentó escrito de fecha 14 de agosto de 2024, en el que manifiesta que la realidad física de la parcela titularidad del promotor del expediente no coincide plenamente con la representación gráfica que ha realizado Catastro, existiendo, por tanto, un error en la cartografía catastral, incluyéndose en la parcela catastral 15 del polígono 32 de Molina de Segura, con referencia 30027A032000150000WH, titularidad del promotor del expediente, parte de la parcela titularidad del alegante, por el lindero ‘Este’ y ‘Norte’ de la finca titularidad del promotor del expediente, lindero ‘Oeste’ y ‘Sur’, de la finca del alegante, formulando oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca indicada, y por tanto, al exceso de cabida declarado.”

En cuanto a los Fundamentos de Derechos, el Registrador se limita a reflejar el latinismo “ut supra” para referirse nuevamente al escrito de oposición del colindante.

Indica el Registrador en su Calificación que al consultar la ortofotografía oficial disponible en superposición con la cartografía catastral se observa que la disposición de las dos fincas en cuestión, resultante del Catastro, no se ajusta a la realidad física de las mismas.

Es únicamente por esto que a criterio del Registrador no resulta pacífica la representación gráfica catastral aportada y la determinación de su cabida.

No explica mínimamente el Registrador qué ha observado para hacerle llegar a esa conclusión, y tampoco indica si para fundamentar esa opinión ha consultado la cartografía catastral histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores para esta tarea.

Tampoco indica el Registrador si las dudas sobre la identidad de la finca 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.

Asimismo afirma el Registrador en una interpretación muy particular del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que “la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas registrales colindantes ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción”.

Dicha afirmación contradice totalmente la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Es por todo esto que no estoy conforme con la denegación de la inscripción, ya que considero que la nota de calificación no está suficientemente fundamentada, y que la mera oposición de un colindante no documentada no es suficiente para denegar la inscripción.

Que por ello deseo interponer recurso gubernativo contra la presente nota de calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en plazo y forma, en base a las siguientes alegaciones:

Primera. El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, según el cual, 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.

Este artículo exige una decisión motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre, y por otro lado no indica de forma alguna que la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas registrales colindantes ha de determinar, necesariamente, la denegación de la inscripción, como afirma el Registrador en su calificación.

Segunda. Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación.

Según dicha Resolución, por una parte se exige al Registrador que la calificación debe estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados, y por otra parte que la mera oposición que no esté fundamentada, ni tan siquiera respaldada por un informe técnico o prueba documental, no son razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica.

“Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo 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).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición.”

“Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación

de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

Tercera. Resolución de 27 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de varias fincas.

Según dicha Resolución en la calificación del Registrador debe existir una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, o si existe alguna duda de identidad de la finca o la forma en la que la representación gráfica pueda afectar al titular que formula la oposición.

“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. Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

En esta Resolución se resume la doctrina de la DGRN, y establece, entre otros, que el juicio de identidad que realice el Registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que pueda remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

“Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá 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, 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.

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."

Quinta. Resolución de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas.

Esta Resolución reitera en el concepto de que la mera oposición sin fundamento de un colindante no puede tener como consecuencia la no admisión de la inscripción en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

"En definitiva, no cabe concluir la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca, más aún cuando tales alegaciones carecen de sustento alguno. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. 'Vistos'), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa."

Sexta. Resolución de 9 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

En esta Resolución se plantea la cuestión de que denegar una inscripción estimando únicamente las alegaciones indicadas, sin extraer, resumir o anexar las mismas priva al interesado de tener conocimiento de estas para ejercer su derecho a la defensa.

"Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extraigan, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa."

Por todo lo expuesto que  
Solicita:

A la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por presentado recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Molina de Segura y, en base a las alegaciones efectuadas, se estime, dejándola sin efecto y acordando inscribir el documento objeto de calificación.»

## IV

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

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero y 5 de octubre de 2021, 21 de febrero y 10 de noviembre de 2022, 12 y 28 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 11 de abril, 16 y 29 de mayo y 10 de julio de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 24 de mayo de 2024, que causó el asiento de presentación 272 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a la registral 78.813 del Ayuntamiento de Molina de Segura. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don P. P. P., colindante catastral y registral, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica catastral propuesta por entender que existe una invasión de su propiedad, manifestando que la delimitación de la finca del promotor por sus linderos oeste y norte es clara en la realidad física, no quedando reflejada tal circunstancia en la cartografía catastral, insertando en su escrito de oposición una imagen de la parcela catastral sobre la que traza el, a su juicio, lindero común de ambas fincas, añadiendo, además, que de practicarse la inscripción solicitada se estaría produciendo un supuesto de doble inmatriculación parcial, pues parte de la finca cuyo exceso de cabida se solicita ya consta inscrita a favor del alegante.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora de la Propiedad accidental deniega la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que la mera oposición de quien ha acreditado ser titular registral de cualquiera de las fincas colindantes determina, necesariamente, la denegación de la inscripción; que el objeto de la intervención de los titulares colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar, además, que puedan tener lugar supuestos de doble inmatriculación; y que, a la vista del escrito de oposición y, en particular, de la superposición de la cartografía oficial sobre la ortofotografía oficial disponible se observa que la disposición de las fincas no se ajusta a la realidad física de las mismas.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la registradora se ha limitado a señalar en su calificación que tras consultar la ortofotografía oficial sobre la cartografía catastral se observa que la disposición de las fincas en cuestión no se ajusta a la realidad física de las mismas, sin explicar cuáles son las razones que la llevan a tal conclusión; objeto que no haya consultado cartografía catastral histórica; pone de manifiesto la, a su juicio, interpretación particular que realiza la registradora de la regla contenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para el caso de que exista oposición de un colindante y, citando varias resoluciones de esta Dirección General, concluye que la calificación está insuficientemente motivada.

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

– la registral 78.831 del Ayuntamiento de Molina de Segura se inmatriculó en el año 2014, teniendo una cabida inscrita de 8.577 metros cuadrados. Se corresponde, según resulta de su inscripción 1.<sup>a</sup>, con la parcela catastral 15 del polígono 32, referencia 30027A032000150000WH.

- linda: norte y oeste, parcela 9029 del polígono 32, carretera; sur, parcela 17 del polígono 32 de doña B. G. G.; y este, parcela 14 del polígono 32, de don P. P. P.
- según resulta de los antecedentes obrantes en la cartografía catastral, la citada parcela 15 del polígono 32 consta desde el año 2001 con una superficie catastral de 8.578 metros cuadrados (sustancialmente similar a la cabida inscrita) y desde el año 2008 con la actual cabida catastral de 8.762 metros cuadrados, sin que existan alteraciones en la configuración geométrica de la parcela.
- las registrales 33.951 y 33.963 del Ayuntamiento de Molina de Segura cuentan cada una con una cabida inscrita de 4.500 metros cuadrados. No consta inscrita su referencia catastral, aunque según afirma el colindante que formula alegaciones se corresponde con la parcela 14 del polígono 32, la cual linda con la finca objeto del procedimiento, según resulta del historial de la registral 78.831.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

5. 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.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

8. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación 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. Y esa fundamentación debe realizarse 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, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

9. En cuanto a la documentación aportada a la alegación, ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador.

10. En el presente caso, el colindante, en su escrito, inserta imagen de su parcela catastral y la de la finca objeto del expediente, trazando la, a su juicio, línea correcta de delimitación de ambas propiedades, sin estar sustentada en informe técnico alguno.

Es cierto que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculadas, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique.

Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Máxime cuando el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial "recortada" en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su

identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

11. De admitirse la alegación del colindante, tal como está fundamentada, implicaría dar prevalencia a una mera afirmación de parte que se limita a aportar una representación gráfica parcial de su finca sin georreferenciar, en oposición a la representación gráfica georreferenciada del promotor que, por ser catastral, goza de la presunción de exactitud que le otorga el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Se ha expuesto en el fundamento de Derecho segundo de esta Resolución que, pese a existir antecedentes en la cartografía catastral (los cuáles tampoco han sido tenidos en cuenta en la calificación) que afectan a la superficie de la parcela catastral 15 del polígono 32, no existen alteraciones en la geometría de la misma; por consiguiente, la inscripción de la representación gráfica propuesta no debe suponer perjuicio alguno al colindante que realiza alegaciones, toda vez que en el presente caso la inscripción de base gráfica vendría a completar la descripción literaria de la finca, al resultar del Registro su inmatriculación en base a datos catastrales (si bien se practicó la inscripción tomando como superficie la consignada en Catastro hasta el año 2008, habiéndose producido la inmatriculación en el año 2014).

12. Manifiesta el colindante opositor que la inscripción propuesta le perjudica y podría dar lugar a un supuesto de doble inmatriculación, por cuanto el exceso de cabida que pretende inscribirse –de 185 metros cuadrados– afecta a la inscrita a favor del alegante.

En cuanto a esto último, además de lo expuesto anteriormente, debe advertirse que la cabida inscrita de ambas fincas suma una superficie de 9.000 metros cuadrados, mientras que la parcela 14 del polígono 32 (cuya correspondencia se afirma con las fincas registrales propiedad del alegante) arroja una superficie de 13.436 metros cuadrados.

De ello resulta que la finca propiedad del colindante no sufre merma alguna en cuanto a su cabida, la cual resultaría considerablemente ampliada en el caso de solicitar la inscripción gráfica georreferenciada catastral de su finca; y tampoco puede admitirse que se pueda estar ante un supuesto de doble inmatriculación parcial, pues no se aporta georreferenciación alguna que evidencie que esos 185 metros cuadrados en que consiste el exceso de cabida que resulta de la base gráfica catastral estén comprendidos precisamente dentro de los 9.000 metros cuadrados inscritos (suma de la superficie inscrita de las fincas propiedad del colindante), o en qué concreta finca, si en la registral 33.963 o en la 33.951. De hecho, no existiendo alteración en la geometría catastral de la parcela, el exceso de cabida resultante de la representación gráfica catastral que pretende inscribirse puede afirmarse que se encuentra ínsito en los linderos inscritos de la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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