

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2759 *Resolución de 17 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Collado Villalba por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para inscripción de una georreferenciación de origen catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. B. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Collado Villalba, doña María de Lourdes Valderas Claver, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para inscripción de una georreferenciación de origen catastral, con la correspondiente rectificación descriptiva de la finca, resultando que una porción de la misma figura inscrita a nombre de persona distinta.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 9 de julio de 2024 por doña M. C. B. C., la presentante, como titular registral de la finca registral número 23.364 del término de Collado Villalba, solicitaba el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y que se inscribiese la georreferenciación de origen catastral de la parcela con referencia 7405611VL1070N0001BW, como correspondiente con la identidad de su finca.

II

Presentada el día 10 de julio de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Collado Villalba, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia de rectificación de descripción suscrita por doña M. C. B. C., con DNI número (...), titular registral de la finca número 23.364.

Presentada en este Registro a las 9,00 horas del día 10 de julio de 2.024, causando el asiento número 926 del Diario 2024.

I. Hechos.

1. Doña M. C. B. C. es titular registral de la finca número 23.364.

Por el documento que califico, doña M. C. B. C., solicita la modificación de la descripción de la finca, en el sentido de eliminar toda referencia a que el garaje anejo a dicha finca figura a nombre de persona distinta y que se elimine toda referencia sobre este garaje anejo a la finca 23.364 de la descripción de la finca número 24.731.

En dicha finca 23.364, se advierte que el garaje que a la misma le pertenece como anejo, construido en la parcela tres-bis de la manzana F, registral número 24.731, figura inscrita a nombre de persona distinta del titular registral de la finca número 23.364.

A su vez, en la misma finca número 24.731 se advierte igualmente que este garaje construido sobre la parcela número tres-bis, es anejo a la vivienda construida en la parcela número tres de la manzana f, finca número 23.364, y que figura inscrita a nombre de persona distinta del titular registral de la finca número 24.731.

Se acompañan Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de la finca, expedidas por la Dirección General de Catastro el día 5 de julio de 2.024, que contiene las Referencias Catastrales del garaje, finca registral 24.731, que es la número 7405613VL1070N0001GW, y de la vivienda, finca registral número 23.364, que es la número 7405611VL1070N0001BW, con unas superficies gráficas de 19 m² el garaje y de 103 m³ la parcela donde se ubica la vivienda.

2. Igualmente solicita la inscripción de la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficies de la finca número 23.364 y de su garaje anejo finca número 24.731, según las Certificación Catastrales antes citadas.

II. Fundamentos de Derecho.

Se suspende la inscripción del precedente documento que se califica, en virtud de lo siguiente:

1. En cuanto al punto número 1 relativo a la modificación de la descripción de la finca 23.364, eliminando toda referencia a que el garaje anejo a dicha finca figura a nombre de persona distinta y que se elimine toda referencia sobre este garaje anejo a la finca 23.364, de la descripción de la finca número 24.731, cabe señalar que la parcela número tres, donde existe construida la casa y el garaje segregado de la misma, parcela tres bis, constituyen en este registro de la propiedad dos fincas registrales distintas, números 23.364 y 24.731:

La finca número 23.364 inscrita en el Registro en su inscripción 1.^a con una superficie de 118,48 metros cuadrados, tras la segregación del garaje, parcela tres bis de 19,50 m², queda con la siguiente descripción:

“Urbana: Parcela número tres, de la Manzana F, en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de noventa y ocho metros noventa y ocho decímetros cuadrados. Linda: al Frente, por donde tiene su entrada, calle (...); Derecha, parcela cuatro; Izquierda, parcela dos; y Fondo, parcela diez. Sobre esta parcela se ha construido una vivienda unifamiliar adosada tipo C, que se desarrolla en dos plantas: baja y alta. Las superficies construidas son: Planta Baja, con cincuenta y dos metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, distribuidos en porche, escalera de intercomunicación, hall, cocina, aseo, salón comedor. Y planta alta: con cincuenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados, distribuidos en tres dormitorios, baño y escalera de intercomunicación. Lo no edificado se destina a patio. Los linderos son los mismos de la parcela en que se ubica. Esta vivienda tiene un sótano totalmente diáfano de cuarenta y cinco metros cuadrados construidos. Igualmente, esta vivienda tiene una planta bajo cubierta o altillo, totalmente diáfano, al que se accede prolongando la escalera existente en la vivienda, con una superficie de treinta y cuatro metros trece decímetros cuadrados. Este altillo tiene una altura libre superior a un metro cincuenta centímetros. A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido en la parcela tres-bis de la manzana F, registral número 24.731.

La finca número 23.364 fue inscrita a favor de los esposos F. B. S. y J. P. O. por título de compra, por mitad y proindiviso, con el carácter privativo de cada uno de ellos, mediante escritura otorgada en Madrid, el 21 de diciembre de 1.992, ante el Notario Don Rafael Martín-Forero Lorente, como sustituto de su compañero Don Tomás Aguilera de la Cierva, que se inscribió en este Registro por la inscripción 2.^a de la citada finca, practicada con fecha 4 de mayo de 1.993.

Sobre dicha finca se constituyó hipoteca por su inscripción 5.^a al margen de la cual se extendió nota de expedición de certificación que previene la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia del procedimiento judicial sumario que con el número 680/1.995 se siguió en el Juzgado de Primera Instancia número 1 Negociado E de Collado Villalba, a instancia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid contra los esposos F. B. S. y J. P. O., y posteriormente, mediante auto firme dictado el 1 de septiembre de 1.997, por el citado Juzgado, se adjudicó en subasta

pública la finca número 23.364, a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, según consta en la inscripción 6.^a de dicha finca, practicada con fecha 24 de agosto de 1.998.

Y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, mediante la escritura otorgada en Madrid, el 19 de noviembre de 1.988, ante el notario Don José Lucas Fernández, vende la finca número 23.364, a M. C. B. C., con DNI número (...), que causó la inscripción 8.^a.

No se practicó inscripción de compra sobre el garaje ubicado en la parcela 3 bis, finca registral 24.731 a favor de la solicitante M. C. B. C.

1.2 Que, de la finca número 23.364 se segregó la parcela número tres-bis de la Manzana F, registral número 24.731, donde se construye un garaje que es anejo a la vivienda construida en la parcela tres, es decir en la misma finca 23.364, que tiene la siguiente descripción: "Urbana: Parcela número tres-bis de la manzana F, en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados.–Linda, frente, calle (...); derecha, parcela dos bis; izquierda y fondo, parcela uno.–Sobre esta parcela se ha construido un garaje de diecisiete metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados.–

La finca registral 24.731, parcela tres bis, segregada de la parcela tres, garaje anejo de la parcela tres fue inscrita a favor de los esposos F. B. S. y J. P. O. por título de compra, por mitad y proindiviso, con el carácter privativo de cada uno de ellos, mediante escritura otorgada en Madrid, el 21 de diciembre de 1.992, ante el Notario Don Rafael Martín-Forero Lorente, como sustituto de su compañero Don Tomás Aguilera de la Cierva, que se inscribió en este Registro por la inscripción 2.^a de la citada finca, practicada con fecha 4 de mayo de 1.993.

Sobre dicha finca, se practicó anotación preventiva de embargo con la letra B, a favor de Banco Santander Central Hispano, SA como consecuencia de los autos de juicio ejecutivo seguidos con el número 402/1.993 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Majadahonda, y en virtud del citado procedimiento y mediante auto firme dictado el 22 de septiembre de 2.005, por el Magistrado Juez del citado Juzgado, se adjudicó en subasta pública la finca número 24.731, a favor de la entidad Banco Santander Central Hispano, SA, según consta en la inscripción 3.^a de dicha finca, practicada con fecha 11 de abril de 2.007.

Y por último, Banco Santander Central Hispano, SA posteriormente Banco Santander, SA, mediante la escritura otorgada en Madrid, el 22 de marzo de 2.019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, número 1.064 de protocolo, subsanada por acta otorgada en Madrid, el 20 de mayo de 2.019, ante el mismo notario, número 1.961 de protocolo, aportó la finca objeto de certificación a la sociedad Global Pantelaria, SA con CIF número (...), a favor de quien aparece inscrita en la actualidad, por título de aportación.

Por lo tanto, según lo expuesto, de la parcela tres de la manzana F, finca registral 23.364, solo se ha practicado una segregación de 19,50m² que es la finca número 24.731, –parcela tres bis– garaje anejo de la parcela tres.

Dicha parcela tres bis, finca número 24.731, aparece inscrita en el Registro a favor de la sociedad Global Pantelaria SA y no a favor de M. C. B. C., como se afirma en la instancia que califico, y la finca número 23.364 figura inscrita a favor de M. C. B. C.

Como se ha puesto de manifiesto, todas estas operaciones de segregación, adjudicación en subasta y de compraventa se han inscrito en este registro mediante la aportación de las escrituras públicas y documentos judiciales antes relacionados, no pudiendo rectificarse las inscripciones ya practicadas, mediante instancia privada, al estar los asientos del registro bajo la salvaguarda de los tribunales.

Conforme ha reiterado la D.G.S.J.F.P. en numerosas Resoluciones de 2 de febrero de 2.005, 19 de diciembre de 2.006, 19 de junio de 2.010, 23 de agosto de 2.011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2.015 y en Resolución de 23 de febrero de 2.018, la rectificación de los asientos del registro, exige bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que atribuya algún derecho, contenido en escritura pública o, resolución judicial recaída en juicio declarativo seguido contra todos aquellos a quienes

el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Todo ello fundamentado en que “los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud.” (Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria).

La rectificación de los asientos del Registro ha de verificarse conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria según el cual, “Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.”

Es posible que exista en este caso, una discordancia entre el registro y la realidad extrarregistral, ya que la plaza de garaje finca registral 24.731, se segrega en el registro de la parcela tres, situado en la parte anterior del patio, según la escritura de segregación que motivó dicha inscripción, sin embargo, según manifiesta la interesada, y resulta de la certificación catastral aportada, se encuentra segregada y dentro de la parcela uno, lo que está fuera de la lógica, lo que implica la existencia de un error derivado de los títulos aportados al registro o que se haya producido alguna modificación posterior, que no ha tenido acceso al registro de la propiedad. En todo caso, se requiere consentimiento de los titulares registrales afectados o resolución judicial al respecto.

Por ello, no puede atenderse el requerimiento efectuado por M. C. B. C. en el punto 1.º del apartado solicitado de la precedente instancia, ya que, como se ha expuesto, solo se ha producido registralmente una segregación de la parcela tres, que es la tres bis –garaje anejo–, los asientos practicados en el Registro quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y la modificación de los mismos sólo puede producirse por acuerdo entre todas las partes afectadas, mediante documento público o por resolución judicial. Artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

2. En cuanto al punto número 2 relativo a la georreferenciación de la finca número 23.364 y de su garaje anejo finca número 24.731, según las Certificación Catastrales antes citadas.

Por lo que respecta a la finca número 24.731 (parcela número tres-bis de la manzana F), parte segregada de la finca número 23.364 (parcela tres), y en ella se ubica el garaje que es anejo de la vivienda construida en dicha parcela tres, finca número 23.364.

Como ya hemos hecho constar, la finca número 24.731, –parcela tres bis– garaje anejo de la parcela tres, aparece inscrita en el Registro a favor de la sociedad Global Pantelaria SA y no a favor de la solicitante M. C. B. C. y la georreferenciación de la finca solo puede ser solicitada por el titular registral del dominio o titular registral de cualquier derecho.

Conforme al apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “Artículo 199.1. 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.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo

dispuesto en el artículo 9.” según el cual “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.”

Por lo que al figurar dicha finca número 24.731 inscrita a favor de la entidad Global Pantelaria, SA, no puede practicarse modificación alguna sobre dicha finca ni practicar la inscripción de su base gráfica, ya que la misma se encuentra inscrita en el Registro a favor de persona o entidad distinta a la solicitante (la sociedad Global Pantelaria, SA).– Además de figurar según la certificación catastral aportada en parcela distinta de la registral, existiendo dudas por parte del Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita.

Por otro lado, la representación gráfica resultante del GML de la parcela obtenido del servicio habilitado en la Sede Electrónica del Catastro, se encuentra considerablemente desplazada de la imagen obtenida del PNOA como puede observarse en la imagen que incorporo. (...)

2.2 Lo mismo ocurre por lo que respecta a la finca número 24.364, ya que se observa que la representación gráfica resultante del GML de la parcela obtenido del servicio habilitado en la Sede Electrónica del Catastro, se encuentra desplazada de la imagen obtenida del PNOA como puede observarse en la imagen que incorporo. (...)

Según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: “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”.

En consecuencia, además de lo ya expuesto, no puede incorporarse la representación gráfica de las fincas solicitadas, al existir dudas en la correspondencia de las mismas, fundadas según ha queda acreditado, en que las mismas se encuentran desplazadas de la imagen obtenido del PNOA, pudiendo invadir fincas colindantes.

Contra la calificación negativa puede (...)

Collado Villalba, a fecha de la firma Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lourdes Claver Valderas registrador/a titular de Collado Villalba a día veintiuno de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, doña Margarita Zozaya Casado, quien, el día 19 de septiembre de 2024, ratificó en su integridad la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Collado Villalba.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. B. C. interpuso recurso el día 18 de octubre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«I. Hechos:

1. En el hecho 1 de su calificación negativa, la señora Claver afirma que lo solicitado por mí es “la modificación de la descripción de mi finca en el sentido de eliminar toda referencia a que el garaje anejo a dicha finca figura a nombre de persona distinta y que se elimine toda referencia sobre este garaje anejo a la finca 23.364 de la descripción de la finca 24.731”.

Esta afirmación no es exacta, lo solicitado por mí es la inscripción de rectificación de la descripción de la finca 23.364 con certificación catastral (art. 199.1 LH), acompañando incluso la instancia oficial disponible a estos efectos en el portal web del Colegio de

Registradores y las correspondientes certificaciones catastrales extendidas a mi nombre. Acompaño también a esa solicitud un escrito que se encabeza, con texto en mayúsculas, como "Solicitud de inscripción de rectificación de la descripción de la finca 23.364 con certificación catastral" y en el que detallo una serie de hechos que, a mi parecer, demuestran que existe un error en la modificación de la descripción de mi finca realizada con anterioridad, sin mi participación, y de hecho por el Registro, que expongo a continuación, y que mi solicitud implica que se resuelva. Todos los documentos que se citan se relacionan en el apartado III, documentación adjunta, y se acompañan a este recurso.

La inclusión en la nota simple sobre la finca 23.364 de la que soy titular, facilitada por ese mismo Registro con fecha 2 de julio de 2.024, de un añadido que no aparece ni mi título de propiedad ni en la inscripción octava de esta finca, practicada con ocasión de mi adquisición, y que modifica sustancialmente lo inscrito, es el motivo de que acompañe a mi solicitud de georreferenciación (art. 199.1 LH) una instancia en la que argumento las consideraciones que me llevan a sostener que ese Registro está cometiendo un error al asignar un titular distinto al garaje que figura en mi escritura de compraventa como anejo a mi vivienda.

En mi título de propiedad, del año 1998, y hasta en la nota simple emitida por el Registro en el año 2.017, este garaje anejo aparece reflejado en los siguientes términos: "A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido en la parcela tres-bis de la manzana F."

En nota simple extendida por el Registro con fecha 2 de julio de 2.024, mi finca aparece, de pronto, descrita así: "A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido en la parcela tres-bis de la manzana F, finca registral 24.731, que figura a nombre de persona distinta del titular registral de esta finca número 23.364", incluso con las negritas que se mantienen. Una coetilla similar, pero referida a mi finca, ha sido incluida también recientemente en la registral 24.371.

Es cierto que solicito al Registro que elimine de la descripción de mi finca el texto sobrevenido, pero es también un hecho que esta solicitud se insta que se realice conforme a lo establecido en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria por lo que entiendo que los fundamentos de Derecho en los que basa la registradora su calificación negativa no se aplican a lo solicitado. No obstante, la registradora reitera estas mismas dudas en el punto dos de su calificación, referido, este sí, a lo solicitado por mí. Basa también su calificación en la posible invasión de fincas colindantes.

2. En este mismo punto 1 de la descripción de hechos la Registradora afirma lo siguiente:

"Se acompañan Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de la finca, expedidas por la Dirección General de Catastro el día 5 de julio de 2.024, que contiene las Referencias Catastrales del garaje, finca registral 24.731, que es la número 7405613VL1070N0001GW, y de la vivienda, finca registral número 23.364, que es la número 7405611VL1070N0001BW, con unas superficies gráficas de 19 m² el garaje y de 103 m³ la parcela donde se ubica la vivienda."

Esto no es un hecho. Las Certificaciones Catastrales aportadas por mí lo están ambas a mi nombre, yo soy titular de la finca registral 23.364.

3. En el primer Fundamento de Derecho la registradora señala que "la parcela número tres, donde existe construida la casa y el garaje segregado de la misma, parcela tres bis, constituyen en este registro de la propiedad dos fincas registrales distintas, números 23.364 y 24.731" y continúa: "La finca número 23.364 inscrita en el Registro en su inscripción 1.^a con una superficie de 118,48 metros cuadrados, tras la segregación del garaje, parcela tres bis de 19,50 m², queda con la siguiente descripción: Urbana: Parcela número tres, de la Manzana F, en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de noventa y ocho metros noventa y ocho decímetros cuadrados. A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido en la parcela tres-bis de la manzana F, registral número 24.731".

Hay varias inexactitudes que no pueden ser pasadas por alto: en la inscripción primera la finca 23.364 figura con una superficie de 118,48 metros cuadrados y un garaje anejo con una superficie construida de 17,53 metros cuadrados, que ha sido omitido conscientemente por la registradora. Conscientemente, pues no ha basado su calificación en un exceso de cabida.

En el año 1.998, adquiero a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, y esta entidad me entrega las llaves tanto de la vivienda como del garaje, una vivienda ubicada en una parcela de 98,98 metros cuadrados (...) y un garaje anejo (...) cuya inscripción de ninguna manera incluye mención alguna a la registral número 24.731. Quedó inscrita en estos términos: "A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido en la parcela tres-bis de la manzana F."

Señala igualmente la Registradora en el punto 1.2 de este primer Fundamento de Derecho lo siguiente:

"Que, de la finca número 23.364 se segregó la parcela número tres-bis de la Manzana F, registral número 24.731, donde se construye un garaje que es anejo a la vivienda construida en la parcela tres, es decir en la misma finca 23.364, que tiene la siguiente descripción: Urbana: Parcela número tres-bis de la manzana F, en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados.–Linda, frente, calle (...); derecha, parcela dos bis; izquierda y fondo, parcela uno. Sobre esta parcela se ha construido un garaje de diecisiete metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados."

"La finca registral 24.731, parcela tres bis, segregada de la parcela tres, garaje anejo de la parcela tres fue inscrita a favor de los esposos F. B. S. y J. P. O."

Los esposos F. B. S. y J. P. O., de quienes obtuvo su propiedad la Caja de Madrid, adquirieron la registral 23.364 con una superficie de 98,98 metros cuadrados y un garaje anejo y, además, la registral 24.731. Tenían dos garajes.

Retomo ahora la afirmación de la registradora sobre que la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW, extendida a mi nombre y referida al número 14 de la calle Mirador del Tibidabo, corresponde en realidad a esta otra finca 24.731 segregada de la 23.364:

3.1 F.B.S. y J.P.O. jamás fueron titulares de la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW. Esta referencia se dio de alta en el Catastro en el año 2.000, cuando yo ya era la titular de la registral 23.364. De lo que estos señores sí fueron titulares en el Catastro es de las referencias catastrales correspondientes a los números (...) (7405611VL1070N0001BW), desde el 1 de enero de 1.992, y de la del garaje ubicado en el número (...), entiendo que aproximadamente desde la misma fecha, naturalmente con referencia catastral distinta a la del número (...): nunca fueron titulares de la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW, correspondiente al número (...), lo fueron de la 7405614VL1070N0001QW, correspondiente al número (...)

Al parecer, el Catastro dio de alta el número (...) de oficio. Consultado por el procedimiento que llevó a la inclusión de la referencia Catastral 7405613VL1070N0001GW, el Catastro ha informado de que la documentación ha sido destruida. En el Catastro aparezco como titular de la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW desde el 15 de abril de 2.005 y hasta la fecha. El Catastro ignora por qué es desde esa fecha, yo también (...)

En cualquier caso, soy titular de la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW con anterioridad a la adjudicación en subasta pública de la finca 24.731 –producida en auto de fecha 22 de septiembre de 2.005– a la entidad de la que posteriormente la adquirió su actual propietario, estando la referencia catastral correspondiente al número 16 de la calle, de la que como ya se ha señalado, sí fueron titulares los señores embargados, disponible para sus nuevos propietarios en el momento de la adquisición de su finca. De hecho y con toda probabilidad, a la vista de lo sucedido, lo ha estado hasta muy recientemente.

3.2 En mi título de propiedad no aparece referencia alguna a la finca registral número 24.731, pero sí a un garaje anejo cuya llave me entregó el vendedor en el momento de la firma de la escritura y que, sin reclamación alguna, vengo usando en calidad de propietaria desde el año 1.998 y hasta la fecha. El Registro de la propiedad no hizo ninguna advertencia en este sentido en el momento de la inscripción de mi título –de haberla hecho se me habría brindado la oportunidad de reconsiderar la compra o subsanar el defecto que se hubiera señalado en su caso– y tampoco advirtió el Registro de esta supuesta identidad casi veinte años después, en el año 2017, fecha en la que emitió una certificación sobre esta misma finca 23.364 indicando la existencia de un garaje anejo y sin mención alguna a que este garaje sea otra registral (...) En mi título de propiedad, en la página 19, referida siempre al fichero PDF adjunto, la finca se identifica con una superficie de 118,48 m² y un garaje anejo con una superficie construida de 17,53 m², identificación que es contestada como “Coincidente con la solicitud” por el Registro de la propiedad de Collado Villalba.

Continúa la Registradora exponiendo que de la finca registral 23.364 solo se ha practicado una segregación que es la finca número 24.731, parcela tres bis y que dicha finca aparece inscrita en su registro a favor de la sociedad Global Pantelaria SA y no al mío.

Este dato es correcto. Sin embargo, cabe señalar que lo solicitado por mí no es que se complete la descripción literaria de mi finca con la inclusión de una finca segregada, no pretendo ningún derecho sobre la registral 24.731. Lo solicitado es que se georreferencie y coordine con el Catastro la finca 23.364, de la que sí soy titular junto con su garaje anejo del que también soy titular. Entiendo, por tanto, que todas las Resoluciones de la D.G.S.J.F.P citadas por la registradora y referidas a la exigencia del consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que se les atribuya algún derecho contenido en escritura pública o bien de resolución judicial para la rectificación de los asientos del registro no se aplican a este caso, pues la mencionada modificación ha sido solicitada por la titular registral. Igualmente, tampoco lo será lo establecido en los artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria sobre que los asientos practicados en el Registro quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y que la modificación de los mismos solo puede producirse por acuerdo entre todas las partes afectadas mediante documento público o por resolución judicial.

Cabe insistir en que la nota simple referida al comienzo de este recurso y que se adjunta, extendida por el registro sobre la finca 23.364 en fecha 2 de julio de 2.024, pone de manifiesto la existencia de una modificación sustancial en la descripción de esa finca con respecto a lo originalmente inscrito en el asiento octavo, modificación practicada sin consentimiento de su titular, que soy yo y esto no está en discusión, y sin que me conste que tribunal alguno haya declarado la inexactitud de esta inscripción octava que, en todo caso, cabe suponer que se referiría a la ubicación de este garaje anejo y no a mi titularidad efectivamente inscrita, toda vez que, como ya he indicado, la superficie de mi finca, incluyendo este anejo, se corresponde con lo señalado en su primera inscripción una vez descontada la parcela segregada, pero además, como se detallará más adelante, porque la existencia real de cuatro garajes construidos y cuatro titulares inscritos impide cualquier duda razonable sobre que el error está en la titularidad y no en la ubicación, despeja la posibilidad de una doble inmatriculación y convierte en incomprensible la necesidad que podría justificar la identidad que realiza el registro entre los garajes de estas dos fincas.

Refiere la Registradora la posible existencia de una discordancia entre el registro y la realidad extrarregistral “ ya que la plaza de garaje finca registral 24.731, se segrega en el registro de la parcela tres, situado en la parte anterior del patio, según la escritura de segregación que motivó dicha inscripción, sin embargo, según manifiesta la interesada, y resulta de la certificación catastral aportada, se encuentra segregada y dentro de la parcela uno, lo que está fuera de la lógica, lo que implica la existencia de un error derivado de los títulos aportados al registro o que se haya producido alguna modificación posterior, que no ha tenido acceso al registro de la propiedad. En todo caso, se requiere consentimiento de los titulares registrales afectados o resolución judicial al respecto”.

No se ha producido ninguna modificación posterior ni existe ninguna realidad extrarregistral. Lo sucedido efectivamente es que el Registro de la propiedad ha inscrito, en el año 1990, la parcela segregada de la finca número tres sin que linde con ella y, contraviniendo lo dispuesto en los artículos 47 y 50 del Reglamento hipotecario, tampoco ha indicado en la preceptiva nota marginal que ha de incluirse en la finca matriz el lindero o linderos por donde se efectuó la segregación. Las lindes que figuran en el Registro de Collado Villalba para la parcela tres bis, segregada de la parcela tres, y que, citando lo expuesto por su titular, ya se han mencionado en este recurso son las siguientes: “frente, calle (...); derecha, parcela dos bis; izquierda y fondo, parcela uno”. Según la realidad registral la parcela tres bis, segregada de la parcela tres, no linda con la parcela tres, no linda con la finca matriz.

No pretendo que este defecto sirva para adjudicarme la finca segregada, insisto en que no alego ninguna propiedad sobre ella, pero sí entiendo que este defecto es bastante para cuestionar la identidad entre el garaje anejo a mi vivienda y esta otra finca 24.371 realizada por la Registradora. Al establecer primero, con la categoría de hecho, que el garaje anejo a mi vivienda es el mismo que el que se segregó de ella, esto es, que el número (...) es la parcela tres-bis, segregada de la parcela tres, actual número (...) de esa calle, e inscrita a nombre de un titular distinto a esta solicitante, y asegurar después que este mismo garaje, pues se refiere a la certificación aportada por mí, “se encuentra (en una finca) segregada y dentro de la parcela uno (...)” se está poniendo de manifiesto una situación registral por lo menos confusa que es además en la que se basa la mencionada identidad, cuyas consecuencias no son menores pues culminan en que se califique negativamente mi solicitud y perpetúan un error que ha quedado manifiesto. Esta situación irregular motiva además su insistencia en la necesidad de que el asunto se eleve a contencioso cuando no pretendo que se me asigne más titularidad que la que ya poseo, sucediendo además que el procedimiento al que me acojo, el previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos precisamente porque no es novedad que las descripciones literarias en las que tradicionalmente se ha basado el Registro de la propiedad para determinar la ubicación de las fincas es menos precisa que la georreferenciación.

Es la inconsistencia del Registro la que me fuerza a referirme constantemente a una parcela de la que no soy titular y sobre la que no alego derecho alguno. Una inconsistencia que dificulta que se entienda con claridad que lo solicitado por mí es, simplemente, que el garaje anejo a mi vivienda presente en mi título de propiedad e inscrito en el Registro, que no supone ningún exceso de cabida de mi finca y cuya ubicación está incorrectamente señalada en la descripción literaria, se complete con la descripción gráfica oficial facilitada por la Dirección General del Catastro. Es precisamente en atención a esta circunstancia que he iniciado el procedimiento oportuno para que se proceda a la perfecta identificación de mi finca.

El hecho de que una finca registral esté formada por dos o más parcelas catastrales no es impedimento para que se acceda a lo solicitado. Además, el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria vigente prescribe 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”. La modificación de linderos que mi solicitud provocaría se insta en orden a la perfecta descripción de la finca 23.364, sin que dicha finca aumente su superficie ni altere su situación física y afectando la nueva descripción exclusivamente a la finca segregada de ella, la registral 24.371, ninguna de cuyas lindes, según su descripción literaria actual, lo es con la finca matriz.

Esa Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que “el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la

rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

4. Establecida la identidad entre la finca registral 24.371, de la que no soy titular yo sino la empresa Global Pantelaria, y el garaje ubicado en el número (...), con su correspondiente referencia catastral, de la que sí soy titular, la Registradora procede, en el punto 2 de sus Fundamentos de Derecho, a calificar negativamente mi solicitud de georreferenciación por albergar dudas sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca inscrita, reiterando la misma argumentación ya ofrecida sobre que no soy titular registral de la finca que pretendo georreferenciar

Resumo entonces brevemente los hechos ya señalados para sostener por qué el garaje anejo a la registral 23.364 no es la finca registral 24.371.

4.1 Que lo solicitado por mí es que se georreferencie la registral 23.364 de la que soy titular, con las parcelas catastrales ubicadas en los números (...), de las que también soy titular.

4.2 Que en la primera inscripción de la finca registral 23.364 la misma aparece descrita como constando de una superficie de 118,48 m² y un garaje anejo de 17,53 m² construidos

4.3 Que de esta registral 23.364 se segrega una superficie de 19,50 m² que dan lugar a la registral 24.371 que es inscrita como no lindando con la finca matriz, por lo que la suma de las dos parcelas catastrales cuyas certificaciones aportó no suponen un exceso de cabida.

4.4 Que en la inscripción 8.^a de la registral 23.364 se hace constar que esta finca cuenta con un garaje anejo, cuya referencia catastral, desde el año 2000, es la 7405613VL1070N0001GW de la que soy titular.

4.5 Que en esta inscripción 8.^a no se hace mención alguna a la finca 24.371, si bien este garaje anejo se inscribe como ubicado en la parcela tres-bis, finca segregada efectivamente de la registral 23.364 diez años antes.

4.6 Que el propietario a quien se le embargó la registral 24.371 a finales del año 2005, finca actualmente propiedad de la sociedad Global Pantelaria, jamás fue titular de la referencia catastral 7405613VL1070N0001GW, correspondiente al número (...), pero sí lo fue de la 7405614VL1070N0001QW, correspondiente al número (...) de esta misma calle.

Pero es que además de los datos ya señalados, a la vista de la inconsistencia existente en el Registro, debe considerarse la siguiente información toda ella igualmente disponible en el Registro de la propiedad de Collado Villalba. Deberían, al menos, tomarse en consideración otros datos igualmente presentes en el Registro y no solo los referidos a las registrales 23.364 y 24.731 y, por supuesto, debería tomarse en consideración el histórico brindado por la Dirección General del Catastro.

4.7 Consta que el actual titular de la referencia catastral correspondiente al número (...) ha adquirido una propiedad que previamente fue inscrita en el Registro con la referencia catastral correspondiente al número (...) Es la finca de Collado Villalba N.º 24.730 que fue inscrita, insisto, en el Registro, con la referencia catastral 7405615VL1070N0001PW (...), inscripción está hecha a causa de un mandamiento librado por el Juzgado de 1.^a instancia n.º 3 de Collado Villalba, n.º de autos 443. Es la inscripción tercera de esa finca realizada con fecha 2 de septiembre de 2003. Podrá comprobarse en el histórico del Catastro que la adquirente de esta finca, V. T. O., figuró hasta muy recientemente como titular de la referencia correspondiente a este número (...)

4.8 Consta que la titularidad del garaje ubicado en el número (...) ha sido apropiada, al menos catastralmente, por el propietario de la parcela número 1, cuyo título de propiedad, de fecha 1 de septiembre de 2015, quedó inscrito en el Registro

(finca 23.362, inscripción 20.^a) con las siguientes lindes: “frente, calle (...) y parcelas dos bis y tres bis, hoy fincas señaladas con los números (...)”. Igualmente, la superficie inscrita originalmente por este propietario en el Registro (503,28 m² y un garaje anejo de 17,53 m² construidos) se ha visto aumentada en el Catastro exactamente con los metros correspondientes al garaje “anexado” y ha sucedido que mientras que en la realidad registral su propiedad linda con tres garajes, en la realidad catastral ha pasado a lindar solo con dos. En esta misma inscripción 20.^a de la registral 23.362 puede leerse que “De dicha finca se segregó una porción de terreno de diecinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, que pasó a formar la parcela número dos bis, donde se construyó el garaje anejo a la vivienda construida en la parcela número dos de la manzana (...)”.

Existían tres referencias catastrales para los cuatro garajes porque uno de ellos está dentro de la parcela uno y es inscrito como anejo a la misma, su superficie por tanto está incluida en la misma referencia catastral que la correspondiente a la vivienda; existen cuatro garajes porque a la registral 23.364, parcela tres, se le restaron 19,50 metros de superficie que dieron lugar a la parcela tres bis y, por tanto, mantuvo el garaje anejo referido en la primera inscripción de esta finca: 118,53 m² + un garaje anejo de 17,53 m² construidos (1.^a inscripción) que pasan a ser 98,98 m² + un garaje anejo en la inscripción octava. Se construyen por tanto el garaje anejo a la parcela tres, el garaje segregado de la parcela tres (registral 24.371), el garaje segregado de la parcela uno (registral 24.370) y el garaje anejo a la parcela uno.

Si el actual propietario de la finca 23.362 ha conseguido, al menos en el Catastro, el 100 % de la propiedad del número (...), con el que antes lindaba, y, además, si el actual propietario de la finca 24.730 ha logrado recientemente cambiar su referencia catastral por la correspondiente a la del número (...), del que anteriormente fue titular el propietario de la finca 24.731, son circunstancias que no deberían en nada afectar a mi propiedad en Derecho si es que en Derecho nada puedo hacer para defenderla de sus consecuencias por tratarse de propiedades de las que efectivamente no soy titular ni lo pretendo ni lo alego.

4.9 Como indica la Registradora, de la finca 23.364 solo se ha segregado una superficie de 19,50 m², pero es precisamente el establecer la identidad entre esta finca segregada y el garaje que figuraba como anejo, y no lo solicitado por mí, lo que implica de hecho la consecuencia de que esa superficie se segregue dos veces: una finca con una superficie de 118,53 m² y un garaje anejo de 17,53 m² construidos pasaría a ser una finca de 98,98 m² sin ningún garaje anejo y todo ello a pesar de que efectivamente mi título de propiedad, que fue inscrito sin reparo diez años después de la segregación, lo fue incluyendo este garaje anejo.

5. Sobre lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, referido a la posible invasión de fincas colindantes y que la Registradora recoge como Fundamento de Derecho para su calificación negativa en estos términos: “En consecuencia, además de lo ya expuesto, no puede incorporarse la representación gráfica de las fincas solicitadas, al existir dudas en la correspondencia de las mismas, fundadas según ha quedado acreditado, en que las mismas se encuentran desplazadas de la imagen obtenida del PNOA, pudiendo invadir fincas colindantes”.

Insistir, una vez más, en primer lugar, en que lo solicitado por mí no es que se georreferencien como de mi propiedad dos fincas registrales una de las cuales no poseo sino dos parcelas catastrales de las que sí soy titular con una finca registral de la que también lo soy.

Sin la pretensión, si es que se aplica a este caso, de que la doctrina consolidada de esa Dirección General impida la duda expresada por la registradora sobre la identidad de la finca, por mucho que el carácter de esta duda no se encuentre entre las descritas en esa misma doctrina consolidada, duda con la que de todas formas ya se ha discrepado, pero sí en relación con la nueva duda señalada y que se ha transcrito al comienzo de este punto, a saber, la posibilidad de que que [sic] se invadan fincas colindantes por encontrarse su representación gráfica desplazada de la imagen obtenida del PNOA, cabe señalar que la cartografía oficial es la Catastral, que es conocido que las

ortofotografías del PNOA están desplazadas con respecto a la cartografía oficial y que lo aportado por mí no es una representación gráfica alternativa a esa cartografía oficial, sino una certificación catastral expedida por la Dirección General del Catastro, conforme en todo a lo dispuesto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y que, además, no supone un exceso de cabida de mi finca ni invade al colindante señalado por la Registradora. La finca supuestamente invadida que menciona la Registradora es la registral 24.362, actual número doce de la calle, pero hace más de veinticinco años que uso el garaje que pretendo georreferenciar sin que este colindante ni el titular anterior de esta misma finca 24.362 ni absolutamente nadie haya presentado queja alguna.

Si bien, es vidente [sic] que no se puede pasar por alto el hecho de que la georreferenciación de mi garaje afecta a los linderos señalados en la descripción literaria de la registral 24.371, debe tenerse en cuenta igualmente que esta modificación iría en el sentido de corregir el defecto presente en esa descripción, pues actualmente no linda con la finca matriz de la que se segregó, y también en el sentido de que efectivamente sus nuevos linderos coincidan con los correspondientes a la referencia catastral 7405614VL1070N0001QW de la que sí fueron titulares D. F. B. S. y su esposa, propietarios originales de esta registral 24.371.

Es doctrina consolidada de esa Dirección General, en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica, que las dudas del registrador sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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 y que, a estos efectos, el registrador podrá acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. Precisamente, además de en el Registro, en la Sede Electrónica del Catastro puede comprobarse cuanto afirmo.

II. Fundamentos de Derecho:

1. Doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el procedimiento para completar la descripción literaria de una finca inscrita que podrá iniciar su titular 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, recogido en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Artículo al que me he acogido para iniciar, como titular de la finca registral 23.364 y de las parcelas catastrales 7405613VL1070N0001GW (...) y 7405611VL1070N0001BW (...), el procedimiento de georreferenciación mencionado.

2. Doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre los casos en los que cabe denegar la inscripción de la georreferenciación solicitada a través del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, por no encontrarme en ninguno de ellos.

3. Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria sobre que los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, al entender esta solicitante que el texto añadido por la Registradora a la descripción de mi finca altera sustancialmente lo reflejado originalmente en el asiento 8.º de esa finca 23.364, en el que se inscribió mi escritura de compra venta, en el año 1999, como constando de un garaje anejo y sin mención alguna a que este garaje anejo perteneciera en realidad a un titular distinto.

4. Artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario que convierten en defectuosa e incompleta la inscripción tercera de la registral 23.364 de la que soy titular, en la que se basa la Registradora para denegar la coordinación de mi finca con el Catastro y que fuerza, a mi entender, a tomar en consideración también lo sucedido con otras fincas que se inscribieron formando parte de la parcela (...), especialmente y como ya se ha señalado, la 23.362 y la 24.370 además de la 23.364 y la 24.371. Lo prescrito en estos artículos no se ha observado en la inscripción mencionada: "Siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con

número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación (...)" (art. 47) y "Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación" (art. 50).

5. Resolución de 17 de noviembre de 2015 de esa Dirección General que es referida en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018, en las que se reitera que "el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación".»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 5 de noviembre de 2024 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 38, 40, 199, 211, 212, 213, 214, 216 y 217 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 27 de julio de 2022, 1 de junio y 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo, 24 y 30 de julio y 18 de septiembre de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada suscrita por la titular registral de la finca, se insta el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de origen de la parcela catastral con referencia número 7405611VL1070N0001BW, la cual se corresponde con la identidad de su finca registral 23.364 del término de Collado Villalba, con su consiguiente rectificación de la descripción.

2. Presentada la anterior documentación en el Registro, la registradora suspende su inscripción porque, a su juicio, respecto a la rectificación de la descripción, no se puede eliminar de la descripción de la finca 23.364 del término de Collado Villalba la referencia al garaje anejo, que la registradora identifica como finca registral 24.731 del término de Collado Villalba, que se corresponde con la parcela catastral con referencia: 7405613VL1070N0001GW, la cual figura inscrita a nombre de persona distinta; respecto a la georreferenciación, la que se corresponde con la finca 24.731 del término de Collado Villalba solo puede ser solicitada por su titular registral y respecto a la 10.364 del término de Collado Villalba presenta un desplazamiento de cartografía con respecto a la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente.

3. La recurrente alega, en esencia, que el garaje construido en la parcela 3-bis de la manzana, que es anejo de su finca registral 23.364 del término de Collado Villalba no se corresponde con la identidad de la finca 24.731 del término de Collado Villalba, que consta inscrito a nombre de persona distinta, respecto de la cual no pretende ostentar su propiedad, pues no aparece referencia alguna en el título por el que adquiere, más al contrario lo que pretende es que se suprima la referencia en la descripción de su finca a la finca 24.731 del término de Collado Villalba, solicitando que se adecúe la descripción de la finca a la realidad física, que se corresponde con la existente en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con referencia: la de la vivienda que

es 7405611VL1070N0001BW y la del garaje que es 7405613VL1070N0001GW, figurando en ambas como titular catastral, sin que los titulares registrales de la finca 24.731 de Collado Villalba haya sido titular catastral de esa parcela, siendo la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca registral 24.731 de Collado Villalba, la que tiene por referencia: 7405614VL1070N0001QW.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede analizar una anomalía producida en el presente procedimiento registral, cual es la modificación del contenido del Registro en un instrumento de publicidad registral, como es la nota simple. La recurrente adquiere la propiedad de la finca 23.364 del término de Collado Villalba mediante escritura pública otorgada por el notario de Madrid el día 19 de noviembre de 1998, don José Lucas Fernández con el número 3.876 de su protocolo, la cual causa la inscripción 8.ª de las de la finca. En dicha escritura se describe la finca como: «Urbana: Parcela número 3 de la manzana F, en término de Collado Villalba, urbanización (...) Tiene una superficie de 118,48 metros cuadrados. Linda frente, por donde tiene su entrada calle (...); derecha, parcela número 4; izquierda, parcela 2; y fondo, parcela 10. Sobre esta parcela está construida una vivienda unifamiliar adosada, tipo C, que se desarrolla en dos plantas, alta y baja. Las superficie [sic] son: planta baja: 52,57 metros cuadrados, distribuidos en porche, escalera de intercomunicación, hall, cocina, aseo, salón comedor y planta alta con una superficie de 53,81 metros cuadrados, distribuidos en tres dormitorios, aseo y escalera de intercomunicación. Tiene como anejo un garaje con una superficie de 17,53 metros cuadrados, situado en la parte anterior del patio. Lo no edificado se destina a patio. Los linderos son los mismos que los de la parcela donde se ubica. Esta vivienda tiene igualmente un sótano totalmente diáfano de 45 metros cuadrados construidos. Igualmente, esta vivienda tiene una planta bajo cubierta o altillo, totalmente diáfano, al que se accede prolongando la escalera existente en la vivienda, con una superficie de treinta y cuatro metros trece décímetros cuadrados. Este altillo tiene una altura libre superior a un metro cincuenta centímetros».

Sin embargo, la registradora indica en su nota de calificación que no se practicó inscripción de compra sobre el garaje ubicado en la parcela 3-bis, que considera que es la finca 24.731. Interpreta la registradora calificante que el garaje anejo es la finca registral 24.731, porque de la finca 23.364 se segregó en 1.992 la finca 24.731, con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela número tres-bis de la manzana F, en término de Collado Villalba, en la Urbanización (...) Tiene una superficie de diecinueve metros cincuenta décímetros cuadrados.–Linda, frente, calle (...); derecha, parcela dos bis; izquierda y fondo, parcela uno.–Sobre esta parcela se ha construido un garaje de diecisiete metros, cincuenta y tres décímetros cuadrados». Sin embargo, no tiene en cuenta la registradora que la descripción de la finca, según la publicidad registral que se incorpora al título de compra y resulta del Registro, la finca 23.364, sigue disponiendo de una plaza de garaje aneja, indicio que plantea la posibilidad de que la plaza de garaje que se segregó para formar la finca 24.731 sea otra finca distinta de ese garaje anejo que sigue figurando en la descripción de la finca 23.364. Tal descripción de la finca registral sin referencia a la finca registral 24.731 se mantiene en la nota simple solicitada al Registro de la Propiedad y expedida el 27 de abril de 2024. Sin embargo, sorprendentemente, en la nota simple expedida por el Registro de la Propiedad de Collado Villalba el 2 de julio de 2024, aparece en la descripción de la finca, sin que de ello se haya dado conocimiento al recurrente la siguiente expresión: «A esta finca le pertenece como anejo el garaje construido sobre la parcela 3 bis de la manzana F, finca registral 24.731, que figura inscrita a nombre de persona distinta del titular registral de esta finca 23.364».

5. Dicha situación es anómala, puesto que no estamos ante un error, categoría de inexactitud registral, a la que se refiere el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII». Dicho título tiene como rúbrica «De la rectificación de los errores en los asientos».

Estos errores pueden ser materiales o de concepto, según el artículo 211 de la Ley Hipotecaria. Conforme al artículo 212 de la Ley Hipotecaria: «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos». En el presente caso no estamos ante un error de concepto, puesto que la expresión introducida en la última nota simple altera el sentido general de la inscripción. Conforme al artículo 213 de la Ley Hipotecaria, si dichos errores materiales se cometieron en la inscripción, podrá el registrador rectificarlos por sí, bajo su responsabilidad, si el título se conserva en el Registro. No ocurre ello en el presente caso, puesto que no estamos ante un error material, pues se altera el sentido de la inscripción y el contenido del título es coherente con el contenido del Registro, aunque no con el contenido de la nota simple. Y en todo caso, la subsanación del error material requiere la conformidad del interesado, conforme al artículo 214 de la Ley Hipotecaria, lo que tampoco se produce en el presente caso, puesto que el titular registral de la finca no ha tenido conocimiento de la inclusión en la publicidad formal de la referencia a la finca registral 24.731.

Por su parte, el artículo 216 de la Ley Hipotecaria dispone: «Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido», y su subsanación requiere, según el artículo 217 «el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

En el presente caso, la inexactitud no está en el asiento, puesto que este está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria y el asiento practicado como consecuencia de la escritura de compraventa por la que el recurrente adquiere la propiedad de la finca objeto del expediente no puede modificarse sin su consentimiento o mediante la presentación de la pertinente resolución judicial firme que salvaguarde el principio de tutela judicial efectiva de las partes afectadas. Cualquier rectificación requiere el consentimiento del mismo, pues se presume exacto, pues conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria el derecho existe y pertenece a su titular registral en la forma determinada en el asiento respectivo y la descripción de la finca 23.624 no contiene alusión alguna en el asiento a la finca 24.731.

6. En conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 30 de julio de 2024, la incorrecta emisión de publicidad registral en modo alguno puede prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales. Por tanto, procede estimar la reclamación del recurrente sobre la supresión de la mención de la finca 24.731 de la descripción de la finca 23.624. Y ello porque del contenido del título y del asiento que originó la inscripción del dominio en favor del recurrente alude a un garaje anejo, el vendedor entrega las llaves del mismo y esté se ha disfrutado desde el año 1998, sin la generación de ninguna controversia. Pero es que, además, no podía hacerse constar la alteración de la titularidad provocada por la inscripción en la finca 24.731, puesto que está inscrita a nombre de una persona distinta, que la adquiere previamente en virtud de una segregación de la finca 23.624. Por tanto, de la descripción de los linderos no puede llegarse a la conclusión de que la finca registral 24.731 destinada a garaje sea la misma que el garaje que disfruta como anejo la finca registral 23.624, puesto que los indicios llevan a la conclusión contraria. Es decir, que estamos ante dos realidades físicas distintas. Y de ser el caso, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de julio de 2022, si la registradora aprecia la posibilidad de doble inmatriculación del garaje que constituye la finca 24.731 del término de Collado Villalba y el garaje anejo de la finca 23.624, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

7. Respecto a la decisión registral de no tramitar el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, para determinar si la misma es o no ajustada a Derecho, debe recordarse la doctrina de la Resolución de 29 de noviembre de 2023. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2024, las objeciones del

registrador a la tramitación del expediente han de ser expuestas al inicio, y han de ser de tal entidad que puedan impedir su continuación, porque no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. De no ser así, el expediente ha de continuar, sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Es cierto que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2023, la apreciación, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, de la correspondencia entre una finca registral y una o varias fincas catastrales es competencia y responsabilidad exclusiva del registrador, pero como declaró la Resolución de 24 de julio de 2024, el juicio de correspondencia a emitir por el registrador ha de ser objetivo y razonado; y así, ha de consistir en el análisis de coherencia interna entre la descripción y georreferenciación aportadas, por un lado, y la descripción registral y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación registral, por otro; de manera que, si existe esa coherencia interna, el registrador debe proceder al análisis de la coherencia externa, mediante la comparación de términos homogéneos; es decir, entre la descripción literaria del título y la del Registro y entre los recintos, como dice el art. 9 de la Ley Hipotecaria; es decir, la georreferenciación aportada y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, conformada por el registrador en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, traduciendo la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales.

8. En el presente caso, el juicio registral se basa en la consideración de que la finca registral 24.731 es el mismo garaje que el anejo al que se refiere la descripción de la finca registral 23.624. Sin embargo, existen una serie de indicios que pudieran llevar a la conclusión contraria. El primero arranca del propio contenido del Registro, puesto que cuando la recurrente adquiere la propiedad de la finca 23.624, con su garaje anejo, ya se había practicado e inscrito la segregación y compraventa de la finca 24.731. El segundo deriva de los diferentes linderos que tiene la finca 23.364 y la 24.731. El tercero resulta de la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela catastral destinada a garaje cuyo titular catastral es la recurrente y otra certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela distinta cuya titularidad catastral coincide con la registral de la finca 24.731, lo que aboca a la consideración de que son dos realidades físicas y jurídicas distintas, pues la primera es una finca independiente y la segunda es un espacio de terreno que se integra, como anejo, en la finca 23.364, de tal forma que las vicisitudes jurídicas que afectan a la misma, afectan también al anejo. Ciertamente imprecisa es la expresión que sitúa el garaje anejo en «la parte anterior del patio», si bien todos los garajes parecen situarse allí. Así, su ubicación estaría junto al patio de acceso a la casa, por lo que sería colindante y podría incluirse en la descripción de la citada finca 23.364 del término de Collado Villalba.

9. Dicho de otro modo, las objeciones que la registradora expresa en la nota de calificación, carecen de la entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que, el juicio de la registradora pudiera obedecer a un entendimiento erróneo de los asientos del Registro, dado que interpreta, e incluso arrastra dicha interpretación al contenido de la nota simple, que el garaje anejo de la finca 23.364 del término de Collado Villalba es la finca registral 24.731 del mismo término, lo que no resulta del contenido del Registro. Por ello, es posible que dicha duda pueda resolverse con la tramitación del expediente y la citación de los colindantes, para que puedan alegar lo que a su Derecho convenga, puesto que aparentemente, estamos ante dos realidades físicas distintas y, de no ser así, dichos colindantes podrán acreditarlo oponiéndose a la inscripción de la georreferenciación.

10. De igual modo, a través de la tramitación del expediente también puede resolverse la duda de identidad, puesto que como declara el recurrente en su escrito de interposición del recurso: «Existían tres referencias catastrales para los cuatro garajes porque uno de ellos está dentro de la parcela uno y es inscrito como anejo a la misma, su superficie por tanto está incluida en la misma referencia catastral que la correspondiente a la vivienda; existen cuatro garajes porque a la registral 23.364, parcela tres, se le restaron 19,50 metros de superficie que dieron lugar a la parcela tres bis y, por tanto, mantuvo el garaje anejo referido en la

primera inscripción de esta finca: 118,53 m² + un garaje anejo de 17,53 m² construidos (1.^a inscripción) que pasan a ser 98,98 m² + un garaje anejo en la inscripción octava. Se construyen por tanto el garaje anejo a la parcela tres, el garaje segregado de la parcela tres (registral 24.371), el garaje segregado de la parcela uno (registral 24.370) y el garaje anejo a la parcela uno».

11. Todo ello es consecuencia de la posible imprecisión de las descripciones literarias de las fincas inscritas antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 18 de septiembre de 2024 (vid., por todas), dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024 que la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada. Pero, lo que no debe impedir es, analizado el error y su posible subsanación en el seno del expediente es que continúe su tramitación y se notifique a los colindantes, los cuales pueden confirmar la versión del recurrente. Y ello sin perjuicio de la posible calificación registral que, en su caso, proceda, una vez concluida su tramitación.

12. Respecto a la posibilidad de que exista un desplazamiento de cartografía catastral con respecto a la ortofoto, dicha circunstancia no resulta de modo indubitado de la consulta de la misma en la cartografía catastral realizada en la sede electrónica del Catastro. Dicha circunstancia debe acreditarse en la tramitación del expediente, mediante alegación del colindante notificado, que es quien ha de ratificar que la georreferenciación aportada que se pretende inscribir adolece de un desplazamiento catastral, al que ha de ser aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, por la cual deberá aportarse un archivo GML con las coordenadas resultantes de la corrección del desplazamiento, sin que el mismo pueda impedir la inscripción, por tratarse de un defecto meramente técnico y no jurídico.

En definitiva, se considera incorrecta la eliminación de la referencia a la finca 24.731 del término de Collado Villalba en la publicidad formal de la descripción de la finca 23.364 del término de Collado Villalba; y procedente la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que las dudas expresadas por la registradora en la nota de calificación no son de la suficiente entidad para convertir en contencioso el expediente y pueden subsanarse en su tramitación, mediante la información que puedan aportar los colindantes. Entonces, a la vista del resultado de su tramitación, es cuando podrá efectuarse la calificación que, en su caso, proceda.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

Madrid, 17 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.