

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10797** *Resolución de 9 de junio de 2021, 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 Alhama de Granada, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción de la georreferenciación y rectificación de cabida solicitadas.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. M. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alhama de Granada, doña Esperanza Rodríguez Vega, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se suspende la inscripción de la georreferenciación y rectificación de cabida solicitadas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 28 de agosto de 2020 por el notario de Alhama de Granada, don Francisco de Paula Martín Armada, con el número 696 de protocolo, como paso previo para ulteriores segregaciones y adjudicaciones por extinción de condominio, se declaraba el exceso de cabida de la finca registral número 11.270 de Alhama de Granada, desde la cabida inscrita de 128.279 metros cuadrados a la de 172.185 metros cuadrados, solicitándose la inscripción de la georreferenciación alternativa y nueva medición de dicha finca.

A dicha escritura se incorporaba informe técnico que contenía plano identificativo de las porciones (dos segregadas y un resto) resultantes de la citada finca.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alhama de Granada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1246 del año: 2.020.

Asiento N.º: 1005 Diario: 37.

Presentado el 28/9/2020 a las 10:30.

Presentante: M. F., M. J.

Interesado: M. F., M. J.; M. F., F.; M. F., J.; y M. F., M. M.

Naturaleza: Acta Notarial.

Objeto: terminación obra nueva en construcción.

Protocolo N.º: 468/2020 de 2/7/2020.

Notario: Don Francisco de Paula Martín Armada, con residencia en Alhama de Granada.

Doña Esperanza Rodríguez Vega, registradora del distrito hipotecario de Alhama de Granada, en el ejercicio de la función calificador, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

Hechos: Se presenta primera copia de Acta de Notoriedad, autorizada con el número de protocolo 648/2.020, por el Notario de Alhama de Granada, don Francisco de Paula Martín Armada, el día 2 de Julio de 2020, por la que declara la finalización de las obras

llevadas a cabo sobre las fincas números 767, 768 y 769 del término municipal de Arenas del Rey; si bien se observan los siguientes defectos de carácter subsanable:

Habiéndose solicitado en el título presentado la inscripción de la representación georreferenciada alternativa, vinculada a las indicadas fincas registrales, contenida en Informe de Validación Gráfica Catastral con CSV: (...), conforme a la extensión superficial y linderos que resultan de la misma, se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para en su caso, la inscripción de la misma, una vez culminado dicho procedimiento sin oposición de colindantes.

Que con fecha 25/11/2020 se ha recibido escrito de alegaciones, de fecha 23 de Noviembre de 2020, suscrito por D. J. I. C. B., como cotitular de la registral 471 de Alhama de Granada, oponiéndose a la inscripción de la representación georreferenciada alternativa de la finca registral 11270 de Alhama de Granada, por existir invasión de la finca de su propiedad, con la siguiente fundamentación: "coincidencia total o parcial con la finca registral y parcelas catastrales de nuestra propiedad"

Que con fecha 26/11/2020 se ha recibido escrito de alegaciones, de fecha 23 de Noviembre de 2020, suscrito por D. G. N. J., actuando en nombre y representación de la mercantil Cúmulo Estelar, S.L., y de la mercantil Nema 2, S.L., como cotitulares de la registral 471 de Alhama de Granada, oponiéndose a la inscripción de la representación georreferenciada alternativa de la finca registral 11270 de Alhama de Granada, por existir invasión de la finca de su propiedad, con la siguiente fundamentación: "tener coincidencia total o parcial con la finca registral y parcelas catastrales de nuestra propiedad".

Asimismo, al indicado escrito se adjunta: Fotocopia del título de constitución de las indicadas entidades mercantiles, acreditando la representación alegada, nota simple informativa de la finca de su propiedad, recibo del IBI Rústica de la indicada finca, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas de su titularidad afectadas por la representación gráfica presentada, y plano gráfico de la finca de su propiedad, con superposición de la porción afectada por dicha representación gráfica.

Que con fecha 30/11/2020 se ha recibido escrito de alegaciones, de fecha 28 de noviembre de 2020, suscrito por D. E. T. R., como cotitular de la registral 7447 de Alhama de Granada, oponiéndose a la inscripción de la representación georreferenciada alternativa de la finca registral 11270 de Alhama de Granada, por falta de correspondencia de la representación gráfica aportada con el lindero real entre ambas fincas.

Asimismo, al indicado escrito se adjunta, plano gráfico de la finca de su propiedad, con superposición de la porción afectada por dicha representación gráfica.

Se consideran fundadas las oposiciones presentadas, procediéndose a la suspensión de la inscripción solicitada.

Sin perjuicio de lo anterior, se advierte la posibilidad de acudir al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de dicha Ley o el ejercicio de las acciones judiciales oportunas.

#### Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 20, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento 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. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) 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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Acuerdo:

Suspender la práctica de la inscripción en los términos que resultan de los hechos y fundamentos de derecho indicados. Prorrogada la vigencia del asiento de presentación, por un plazo de 60 días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación el interesado podrá (...)

Alhama de Granada, nueve de Febrero de dos mil veintiuno. La registradora (firma ilegible), Fdo. Doña Esperanza Rodríguez Vega.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Granada número 3, don Jesús Camy Escobar, quien, con fecha 15 de marzo de 2021, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alhama de Granada.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. J. M. F. interpuso recurso el día 19 de abril de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primero. Antecedentes.

En septiembre de 2020 se presentó por esta parte escritura de segregación y extinción de condominio, otorgada por el notario de Alhama de Granada, D. Francisco de Paula Martín Armada, con número de protocolo 696 ante el Registro de la misma localidad. Se nos informa que el procedimiento a seguir es el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por el que se pretende inscribir la representación gráfica y lista de coordenadas de la registral 11270 de Alhama de Granada.

(...) escritura autorizada de Segregación/Extinción de Condominio, objeto de este procedimiento, otorgada por el notario de Alhama de Granada, D. Francisco de Paula Martín Armada, con número de protocolo 696 de 28 de agosto de 2020. Como se puede

observar, en esta misma escritura aparece anexo el Proyecto de Segregación de la Finca Rústica (...) escritura autorizada de Extinción de Condominio (...), escritura otorgada por el mismo notario, con protocolo número 697 y de fecha 28 de agosto de 2020, escritura que guarda relación directa con la escritura objeto de este procedimiento.

(...) Nota del Registro de Alhama de Granada, de fecha 9 de noviembre de 2020 (...) en la que se estima procedente la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 LH.

Existiendo falta de correspondencia entre la representación catastral y la realidad física de la finca con un exceso de cabida que supera el 10% de superficie inscrita, esta parte acompaña representación alternativa del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con Informe de Validación Gráfica positivo. La cabida actual que consta inscrita es de 12Ha 82Aa 79Ca y la que se pretende inscribir es de 17Ha 21Aa 84Ca 68Dcm<sup>2</sup>.

(...) copia del Informe de Validación Gráfica frente a parcelario Catastral (...) Con el mismo se puede acceder a los archivos "gml" ya aportados al Registro de la Propiedad de Alhama de Granada.

En 10 de febrero de 2021, se me notifica por parte del Registro de Alhama de Granada, Nota de Calificación Negativa con defectos subsanables. Dicha calificación negativa se basa en la mera oposición de los colindantes de la finca registral 471, que acompañan según el documento de calificación "nota simple informativa, recibo de IBI, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la parcela de su propiedad y plano gráfico de la finca...; y de los colindantes de la finca registral 7447 que aportan según se especifica en la calificación, "plano gráfico de la finca de su propiedad" (...)

Entiende esta parte inconclusa la fundamentación de esta calificación, por lo que solicitamos en varias ocasiones que se nos hiciese entrega de copia de los escritos de oposición de los colindante pues, insistimos sobre su insuficiencia para calificar negativamente la inscripción solicitada, habiéndose aportado por esta parte documentación acreditativa suficiente para su registro. Por su parte, el Registro de Alhama de Granada. no nos permite conocer la forma de subsanar los supuestos derechos, negándose a entregar cualquier documentación, aludiendo a la Protección de Datos que merece la misma.

Esta parte intenta acompañar más documentación que permita dilucidar dicho expediente y que sirvan como documentos subsanadores, pero el Registro nos manifiesta su inoportuna presentación. Estos documentos son los siguientes:

– Por un lado, se intentó aclarar que, independientemente de las referencias alternativas presentadas por esta parte, existe una alambrada que rodea completamente la finca del Sr. E. T. (colocada por él mismo), que no deja lugar a dudas de la delimitación de la misma. Además, dicha alambrada coincide con los mojones que igualmente la delimitan.

[se inserta imagen]

Dicha alambrada coincide con el límite determinado en la referenciación catastral alternativa presentada y, como ya hemos dicho, igualmente corresponde con los mojones históricos que yacen en la finca.

En las gráficas aportadas se delimita de rojo la parte que coincide con la linde entre fincas, pero la misma continúa cercando todo el contorno de la finca colindante.

– Del mismo modo se intentaron acompañar una serie de fotografías que reflejaban lo que venimos manifestando hasta el momento y en las que se puede observar la alambrada que cerca la finca colindante e, igualmente, los mojones/señales enclavados en el terreno, con las que se delimitan desde años inmemorables las fincas objeto de este recurso.

[se inserta imagen]

Como podemos observar en la primera fotografía se refleja la existencia de la alambrada de la que venimos hablando, advirtiéndose en ambas fotografías las piedras/mojones que delimitan las fincas.

Para más abundamiento, aportamos las siguientes fotografías, con las que queda aún más afianzado lo que aquí venimos manifestado. Como podemos observar se trata

de distintas zonas de la finca colindante pues, la alambrada, como hemos dicho, bordea completamente el terreno de su propiedad.

[se inserta imagen]

Sorprende que el propietario colindante pretenda ahora apropiarse, de forma maliciosa, del terreno que desde años inmemorables forma parte de la finca que se pretende inscribir. No es lógico que manifieste que ese terreno es suyo, más cuando su finca está delimitada perfectamente con mojones y alambrada.

Dichas [sic]documentos y fotografías, ni siquiera fueron comprobadas por el Registro de la Propiedad de Alhama de Granada ni mucho menos unidas al expediente. Por lo que, sin otra alternativa, esta parte solicita calificación sustitutoria según expediente 2021/80 del Colegio de Registradores sobre indicación de cuadro de sustituciones del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que recae sobre el Registro de la Propiedad de Granada Número Tres (...)

Se nos notifica calificación sustitutoria en la que se nos especifica que existen alegaciones por parte de los colindantes por entender que se invade su propiedad. Se nos informa por primera vez que, el Sr. E. T. propuso en su escrito y en caso de inexistencia de acuerdo, proceder a la medición de las lindes en conflicto o incluso las fincas si ello fuera necesario... Información que desconocíamos hasta el momento

La notificación sustitutoria también es negativa y fue notificada el 19 de marzo de 2021. En la misma refleja la falta de información existente en lo que respecta a los motivos tenidos en cuenta por la Sra. Registradora de Alhama de Granada, aclarando que el expediente tramitado ha de ser accesible a las partes y otros interesados (...)

Posteriormente, con intención de interponer el presente recurso gubernativo, se solicitó expediente con su correspondiente certificación de contenido con el que, por fin, hemos podido tener acceso al expediente completo (...)

Segundo. Falta de información al interesado en la calificación del Registro de Alhama de Granada.

En primer lugar, hemos de hacer hincapié en la falta de información que el Registro de Alhama de Granada ofrece a los interesados a pesar de los insistentes requerimientos que le hace esta parte. Se le impide desde un primer momento acceder al expediente del artículo 199 de Ley Hipotecaria que se está llevando a cabo sobre finca de su propiedad. Dicho extremo se pone de manifiesto en nuestro escrito de 3 de marzo de 2021 que acompañamos a la solicitud de inscripción de la finca en calificación sustitutoria.

Nos preguntamos, ¿se está vulnerando con ello el derecho a la defensa del que goza esta parte? Argumenta constantemente, esta Dirección General de Registradores y Notarios, en sus resoluciones que, en primer lugar, según el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria "la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales deberá ser global y unitaria y, en segundo lugar, debe centrarse en el derecho de defensa del legitimado solicitante de la inscripción, de modo que tenga conocimiento de todas las razones por las que se deniega la misma, por lo que el registrador debe alegar todos los defectos existentes, no pudiendo alegar nuevos defectos ni argumentaciones con posterioridad. Aquí no solo nos encontramos que por parte de la Registradora no se nos dan los motivos de denegación de la inscripción, sino que se nos priva del acceso al expediente.

Es esta la única forma que tendría el interesado de poder conocer las vías de subsanación de los defectos que existen para la inscripción pretendida. Lo único que se nos comunica por parte del registro es que no existe forma de subsanar dichos defectos pues, los colindantes se niegan a acuerdo alguno y que, por tanto, mientras exista esta oposición no ha lugar a inscripción alguna.

Por consiguiente, dicho lo anterior, esta parte desconocía por completo que el Sr. T. había propuesto una vía de acuerdo en su propio escrito, de haber conocido este extremo, por supuesto le hubiéramos instado a realizar la medición oportuna. Como se



puede observar en la calificación de la Sra. Registradora de Alhama de Granada, nada se dice al respecto y es, posteriormente, con la calificación sustitutoria del Registro de la Propiedad número 3 de Granada, donde se nos hace referencia de este detalle.

Es el 5 de abril de 2021, cuando finalmente podemos acceder al expediente, después de haber presentado escrito de 22 de marzo de 2021 en el que se solicitaba copia de expediente con certificado de contenido íntegro. El Registro de Alhama de Granada, jamás comunicó a esta parte su derecho de obtener copia sobre dicho expediente si no, todo lo contrario.

Como ya se indicó en la Resolución de 14 de noviembre de 2016, “el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que ‘también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales’, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria...”

Dicho extremo también lo deja patente en su calificación el registro sustituto cuando dice que “...en caso de que se quiera obtener información complementaria a la que resulta de la nota, el expediente tramitado conforme el artículo 199.2 de la LH, forma parte del procedimiento registral y es accesible a las partes interesadas...”

Primero [sic].—Inexistencia de motivos de calificación negativa.

Como podemos observar, en la calificación que se expide por parte del Registro de Alhama de Granada de 9 de febrero de 2021, no se fundamenta en absoluto la calificación negativa que se hace de la misma. Lo que viene a deducirse de dicha calificación es que la Sra. Registradora se niega a inscribir a representación georreferenciada alternativa de la finca 11270 de Alhama de Granada por la mera oposición de dos de los colindantes que alegan existencia de invasión de sus fincas.

La documentación que aportan estos colindantes y que en ese momento se nos impide comprobar es, al completo, documentación que se basa en información de catastro. Esta documentación, es comprobada por esta parte, en el momento en que solicitamos al Registro de Alhama de Granada el expediente completo con certificado de contenido íntegro.

Los colindantes se limitan a oponerse por la supuesta invasión de las parcelas de su propiedad y aportan documentación que se basa en su integridad en información catastral en la que, efectivamente, aparecen las fincas en su estado actual y con las dimensiones que a día de hoy constan en Catastro y que, precisamente, pretendemos modificar. Y es que, nos gustaría aclarar que, si por algo nos encontramos inmersos en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es por este preciso motivo pues, entendemos que las medidas que constan actualmente representadas en catastro no coinciden con las reales. Es esta y no otra la esencia del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Pasamos a exponer brevemente la documentación aportada por los colindantes:

– Se aporta nota registral en la que aparecen los propietarios de la finca Registral 471 del Registro de la Propiedad de Alhama, con la que se acredita su titularidad pero que nada aporta respecto al expediente que nos ocupa.

– Acompañan, igualmente, recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles y Consulta Descriptiva y Gráfica del Catastro de las parcelas catastrales que coinciden con la finca registral 471. Es, precisamente, para dicha representación gráfica catastral para la que esta parte plantea representación alternativa, por lo que entendemos incongruente que los colindantes pretendan amparar su oposición en estos documentos Y. más incongruente aun, que la Sra. Registradora estime sus pretensiones. Respeto al recibo del IBI, desconocemos la intención del colindante al acompañarlo a su escrito.

– El colindante propietario de la registral 7447 de Alhama de Granada dice aportar “plano antiguo”, como se puede comprobar, este plano antiguo está sacado igualmente

de Catastro por lo que su aportación no acredita nada al respecto de la representación geométrica real.

Sobra explicar que, el Catastro es un Organismo dependiente del Ministerio de Hacienda que tiene la función de servir de registro administrativo de todos los inmuebles de España, incluidas las fincas rústicas. Su objetivo principal, es servir de base para la aplicación de impuestos como el IBI, el Impuesto de Sucesiones y Donaciones o el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Por ello, no acreditan nada los colindantes al aportar esta documentación a la que hemos hecho referencia.

Respecto a la documentación aportada del Registro de la Propiedad, se aclara en Resolución de la D.G.R.N. de 3 de enero de 2020, en su apartado tercero letra c) que "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."

Deducimos con ello que, los colindantes se limitan a oponerse sin más a la inscripción pretendida por esta parte, sin molestarse ni tan siquiera en realizar la medición oportuna con profesional cualificado, por entender y reconocer ellos mismos que no pueden fundamentar las alegaciones pretendidas. Lo que sí nos es inexplicable es que, la Sra. Registradora de Alhama de Granada, califique negativamente y suspenda el curso del expediente por esta mera oposición absolutamente infundada de los colindantes, limitándose a transcribir las alegaciones presentadas por estos. Sin más, la registradora resuelve que "se consideran fundadas las oposiciones presentadas, procediéndose a la suspensión de la inscripción solicitada", procediendo a aclarar en los fundamentos de derecho, en resumidas cuentas, que corresponde al registrador decidir motivadamente según su prudente criterio. La calificación sustitutoria ratificar esta primera calificación.

Entre otras, la Resolución de la D.G.R.N. de 3 de enero de 2020, a la que hemos hecho alusión anteriormente, en el mismo apartado tercero letra e) dice "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."

Lo que sí está claro es que esta parte ha llevado a cabo los cauces oportunos que se exigen en este tipo de expedientes y que no son otros que la realización y aportación de calificación alternativa con informe de validación gráfica firmado, en este caso, por el Ingeniero Técnico Agrícola D. J. U. O., con la única intención de llevar a cabo la corrección de este dato mal reflejado.

Tercero. Falta de motivación en la calificación de la registradora.

Como ya hemos dicho, debe decidirse en el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria si es o no inscribible la representación gráfica aportada por esta parte, que es alternativa a la catastral y, lo que no podemos es tomar como motivada, una calificación que se resuelve negativamente por el mero hecho de que los propietarios de dos fincas colindantes se oponen sin más, aportando únicamente documentación de catastro y apoyándose en las mediciones actuales que nos ofrece este organismo (las cuales precisamente son las que se pretenden modificar). ¿Qué sentido tendría entonces el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria?

En este sentido, es preciso entrar a valorar más profundamente, por parte del Registrador, si la oposición de estos colindantes catastrales, alegando una posible invasión parcial de su parcela, es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

Concluye la Dirección General, en múltiples resoluciones, en la conveniencia de que, todas las alegaciones aportadas vengán acompañadas de una representación gráfica

que sirva para sustentar lo afirmado en ellas y que vengan además, acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición de la inscripción de la representación gráfica, que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto.

Dice el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria que a la vista “de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”. Es precisamente, todo lo contrario, lo que hace la Sra. Registradora en su calificación pues, se apoya por completo en los escritos de oposición de los colindantes.

Igualmente, la Resolución de 31 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y segregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada, publicado en el “BOE” núm. 257, de 28 de septiembre de 2020, páginas 81558 a 81565, dice en su fundamento 5:

“Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.”

En la calificación negativa objeto de este recurso y en la sustitutoria emitida posteriormente (que se basa en exclusiva en reiterar de forma más extensa la primera calificación), no se decide de forma motivada la suspensión del expediente, según el prudente criterio de los respectivos registradores. No se da luz acerca de en qué parte entienden que pueda existir realmente invasión y en cual no. Como se puede contemplar en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte, al realizar la comparación con la representación gráfica actual de catastro, hay linderos en los que existe defecto de cabida y linderos en los que existe exceso de cabida. Nada se especifica al respecto. Ninguna de las calificaciones emitidas hace alusión a motivo alguno distinto a la mera oposición de los colindantes.

Del mismo modo, la Resolución de 31 de julio de 2020, a la que acabamos de hacer alusión, dice en su fundamento 6 lo siguiente:

“Es preciso analizar la alegación presentada a fin de determinar si el contenido de las mismas justifica la denegación de la inscripción. En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada por el único motivo de existir oposición de titulares colindantes, limitándose a transcribir las alegaciones de los mismos, sin emitir juicio alguno de identidad de la finca. Por su parte, el colindante basa su oposición básicamente en la circunstancia de que la representación gráfica alternativa aportada no se corresponde, en cuanto a la superficie de la finca, con la superficie que en la certificación catastral descriptiva y gráfica se atribuye a la parcela, excediendo la superficie representada del lindero de la parcela 76 del polígono 126 que actualmente consta en Catastro. Como ya ha puesto de manifiesto



reiteradamente este Centro Directivo, 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 efecto, en el presente caso la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a remitirse al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se ha reiterado por este Centro Directivo que no es suficiente la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso Justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y cuál es la interpretación que del mismo se efectúa, ya que sólo de este modo el interesado podrá combatir la calificación si no la considera adecuada.”

Tal y como se termina diciéndose en esta Resolución, esta insuficiente motivación sería suficiente para que este recurso sea estimado.

Por lo expuesto,

Solicito a esta Confederación[sic] que, tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por formulado recurso gubernativo en tiempo y forma, debiendo continuar el procedimiento por sus trámites oportunos hasta la total estimación de nuestras pretensiones y la revocación de la calificación negativa del Registro de Alhama de Granada y posterior calificación sustitutoria, ambas impugnadas en el presente Recurso.

Primer otrosí solicito: Que, en base al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, se viene a solicitar anotación preventiva por defecto subsanable respetando la vigencia de nuestro asiento hasta pronunciamiento firme sobre la cuestión que aquí debatimos. Dicha solicitud será aportada de forma independiente al Registro de la Propiedad de Alhama de Granada.»

V

Mediante escrito, de fecha 26 de abril de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar «a efectos aclaratorios (...) que en el encabezamiento de la nota de calificación negativa se hacía referencia erróneamente a que el objeto era la terminación de obra nueva cuando la escritura solo versaba sobre exceso de cabida, segregación y extinción de comunidad sobre la finca 11270 de Alhama».

Asimismo, hizo constar que en el escrito de recurso «se vierten manifestaciones que faltan a la verdad de forma insistente sobre el funcionamiento de este Registro, llegando a afirmar que desde el Registro se negó el acceso al expediente a pesar de haberlo solicitado reiteradamente o que se negó la recepción de determinados documentos».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 3, 10 y 24 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 28 de marzo, 30 de abril, 26 de septiembre y 9 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre y 23 de diciembre de 2020 y 13 de enero, 18 de febrero y 7 de mayo de 2021.

1. Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se solicitaba inscribir para una finca una determinada georreferenciación alternativa a la catastral, con la consiguiente rectificación de cabida aumentando desde las 12,82 hectáreas inscritas hasta las 17,21 hectáreas pretendidas, se practicaron las preceptivas notificaciones y dentro del plazo legal se presentaron alegaciones por tres diversos interesados, todos ellos titulares registrales de determinadas fincas que alegaron resultar invadidas, formulando oposición motivada y adjuntando documentación gráfica de apoyo.

La registradora dicta nota de calificación en la que señala que «se consideran fundadas las oposiciones presentadas, procediéndose a la suspensión de la inscripción solicitada».

La recurrente, tras calificación sustitutoria que confirmó la calificación negativa inicial, recurre alegando, en esencia:

– Que «existe una alambrada que rodea completamente la finca del Sr. E. T. (colocada por él mismo), (...) y que coincide con el límite determinado en la referenciación catastral alternativa presentada y (...) con los mojones históricos que yacen en la finca».

– Que «no se fundamenta en absoluto la calificación negativa que se hace de la misma» porque simplemente «se niega a inscribir a representación georreferenciada alternativa de la finca 11270 de Alhama de Granada por la mera oposición de dos de los colindantes que alegan existencia de invasión de sus fincas (...) y aportan documentación (...) catastral (...) que, precisamente, pretendemos modificar».

2. Como cuestión previa, y en relación a las fotografías que aporta la recurrente en su escrito de recurso relativas a la existencia de una valla, y a las alegaciones sobre las implicaciones que atribuye a tal valla, son documentos que, según el informe de la registradora, no se le habían presentado con anterioridad, por lo que no pueden ser tomados en consideración ahora en vía de recurso, ya que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. 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».

4. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) 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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

5. Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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».

En el presente caso, las personas que realizan las alegaciones formulando oposición expresa a la pretensión del promotor del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que no son sólo de titulares catastrales de inmuebles catastrales evidentemente afectados por la georreferenciación alternativa que se pretende inscribir, sino que además son titulares o cotitulares registrales de determinadas fincas registrales que dicen resultar invadidas en parte.

6. 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».

7. En el supuesto de hecho de este expediente, las dudas de la registradora sobre posible invasión de fincas registrales ya inmatriculadas están justificadas, dado que la oposición expresa la formalizan titulares de fincas registrales que dicen ser invadidas y aportando además documentación gráfica de detalle.

Por tanto, toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, procede la confirmación de la nota de calificación, resultando por tanto de aplicación lo dispuesto en el artículo 199 cuando señala que «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.