

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8013** *Resolución de 29 de abril de 2022, 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 Cocentaina, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca, por la oposición en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de una Administración Pública.*

En el recurso interpuesto por don D. C. D. y doña C. B. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María José Renart Espí, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca, por la oposición en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de una Administración Pública, titular de una de las fincas colindantes con la que es objeto del expediente.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 1 de septiembre de 2021 por el notario de Muro de Alcoy, don Eulogio Marcelino Jover Barber bajo el número 1.088 de su protocolo, don D. C. D. y C. B. M. adquirieron el dominio de la finca registral número 2.048 de Almudaina, adscrito al distrito hipotecario de Cocentaina, siendo su transmitente la Parroquia (...), representada por su párroco, con las debidas autorizaciones eclesiásticas.

En la misma, se solicitaba el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inscripción de la georreferenciación catastral y la rectificación de la descripción de la finca que, según, Registro se describía como: edificio destinado a casa abadía sito en Almudaina, con una superficie, según título, de 104 metros cuadrados, si bien, según certificación catastral descriptiva y gráfica, tiene una superficie de 135 metros cuadrados, que linda, según título, por frente, calle de su situación, derecha, entrando, solar de doña A. G. G., izquierda, don J. D., y, fondo, camino. Según la certificación catastral descriptiva y gráfica linda: frente, calle de su situación, derecha, entrando, parcela sin edificar destinada a uso público, catastrada a nombre de la Diputación de Alicante, con la torre de la calle catastrada a nombre de la Diputación de Alicante, y con la finca de la calle catastrada a nombre del Ayuntamiento de Almudaina y, por la izquierda, con casa de la calle, catastrada a nombre de don J. J. D. A.

##### II

Presentada el día 2 de septiembre de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cocentaina, se inició registradora la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que, en el trámite de alegaciones, se presentó alegación por parte de uno de los colindantes notificados, la Diputación de Alicante, oponiéndose a la inscripción de la georreferenciación y a la rectificación de la descripción, por lo que fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 392 Diario: 141.

Previa su calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe ha extendido hoy la inscripción 2.<sup>a</sup>, de la finca 2048 de

Almudaina al tomo 1.086 libro 26 folio 36, en virtud de la cual ha quedado inscrito a favor de don D. C. D. y doña C. B. M., por mitades indivisas entre ellos y con carácter privativo, por título de Compraventa.

La finca ha quedado inscrita con su descripción registral vigente, por haber consentido los comparecientes en la inscripción parcial del documento.

Por lo que se deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral solicitada de la finca registral 2048 del término municipal de Almudaina en base a los siguiente hecho [sic]:

Se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, y se practican las notificaciones a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes.

En fecha 27 de diciembre de 2021, se recibió escrito de la Diputación de Alicante, firmado electrónicamente el día 23 de diciembre de 2021, por doña M. G. G., Diputada de Administración General, proyectos europeos y Hacienda, al que se acompaña informe firmado electrónicamente el 21 de diciembre de 2021, por don R. P. J., Director del área de arquitectura, en el que informa:

"1. Recibido requerimiento de la Unidad de Patrimonio, se realiza consulta a la Dirección General del Catastro, mediante acceso a la Sede Electrónica, con el fin de localizar la citada finca y practicar el reconocimiento de los inmuebles colindantes a la misma.

De la consulta realizada, la finca de referencia catastral 0038108YH2993N0001GT resulta ser colindante con dos bienes inmuebles de titularidad provincial identificados mediante referencias catastrales:

0038107YH2993N0001YT y 0038112YH2993N0001QT.

También de la observación realizada, la finca de referencia catastral 0038108YH2993N0001GT resulta ser colindante con bienes inmuebles que deben considerarse de titularidad municipal de uso público.

2. La torre medieval de Almudaina, construida en el primer tercio del siglo XIII, en época almohade, constituye un Bien de Interés Cultural (BIC), con anotación ministerial R-I-51-0009161, de 12 de febrero de 1996. Se halla clasificada en la Sección Primera del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano con la categoría de 'Monumento', en entorno de protección genérico.

3. En 1999, a petición del Ayuntamiento de Almudaina, la Diputación Provincial de Alicante adquirió la propiedad de la Torre medieval con objeto de su restauración y puesta en valor para la visita pública. Tras varios años de trabajos, que incluyeron excavaciones arqueológicas y urbanización en el entorno de sus cuatro lados, el monumento abrió sus puertas al público en 2009. Los hallazgos de silos y construcciones del entorno se musealizaron manifestando sus improntas en superficie, como se muestra junto a las imágenes de sus cuatro fachadas exentas, en las ilustraciones siguientes (ilustraciones que constan en el informe que se adjunta).

4. Según la descripción registral, que se aporta en la documentación trasladada, con la que consta inscrita la finca correspondiente a la conocida como 'Casa [...]', se trata de 'Urbana: Edificio, destinado a (...), situado en calle (...), de Almudaina; su superficie, es de ciento cuatro metros cuadrados (104 m<sup>2</sup>). Linda, según título: por frente, con la calle de su situación; entrando derecha, solar A. G. G., izquierda, J. D.; y fondo, camino (...)'.  
Esta descripción se corresponde sensiblemente, en cuanto a su superficie, con la ocupación en planta de la edificación que constituye la denominada Casa (...)

5. La descripción que se pretende inscribir, al incrementar sustancialmente la superficie de la finca, presumiblemente lo haría en detrimento de superficies de uso público, que se halla musealizadas en el entorno del monumento, y que permiten disfrutar de la contemplación de las fábricas originales y de los espacios de visita.

Por lo anteriormente expuesto, en opinión del arquitecto que suscribe, director del Área de Arquitectura de la Diputación Provincial de Alicante, se concluye que la actuación registral que se propone supondría modificación de la delimitación gráfica y superficie de los inmuebles colindantes de uso público con el consiguiente perjuicio para el 'museo de sitio' que constituye la Torre medieval de Almudainha, edificación asociada indisolublemente a los orígenes de la localidad."

Se acompaña informe.

Fundamentos de Derecho.

Como resulta del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador solo incorporará la representación gráfica georreferenciada tras ser notificada a los titulares de las fincas colindantes afectadas, los cuales podrán comparecer y alegar lo que a su derecho convenga.

Habiéndose presentado oposición por la Diputación de Alicante, por los motivos antes expuestos y, examinadas las mismas por la registradora que suscribe, se deniega la inscripción de la base gráfica catastral solicitada por entender que existen justificados motivos de oposición a la misma.

De conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, el código de registro único asignado a esta finca es el 03006000079852.

Coordinación con Catastro: La finca no está coordinada con el Catastro a los efectos de la Ley 13/2.015 de 24 de junio.

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Al margen de la inscripción practicada se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo.

(Art 322 y 323 LH).

Esta nota de calificación negativa podrá (...)

Cocentaina a cuatro de enero del año dos mil veintidós. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Doña María José Renart Espí.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. C. D. y doña C. B. M., interpusieron recurso el día 4 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primero. Quienes suscriben adquirieron mediante escritura pública otorgada por el Notario de Muro del Alcoy, D. Eulogio Jover Barber de fecha 1/9/2021, con el n.º de su protocolo 1088/2.021, la siguiente finca:

"Urbana: Edificio, destinado a casa abadía, situado en calle (...); su superficie, según título, es de ciento cuatro metros cuadrados (104 m<sup>2</sup>), si bien, según la certificación catastral descriptiva gráfica que se incorpora a la presente, resulta tener una superficie de ciento treinta y cinco metros cuadrados (135 m<sup>2</sup>), solicitándose la rectificación de cabida conforme a lo previsto en el artículo 199,1.º de la Ley Hipotecaria.

Linda, según título: por frente, con calle de su situación; entrando derecha, solar A. G. G., izquierda, J. D.; y fondo, camino (...)

Y según certificación descriptiva y gráfica, linda: por frente calle de situación, calle (...); derecha entrando, con parcela sin edificar destinada a uso público, señalada con el número (...) de la misma calle (...), catastrada a nombre de la Diputación de Alicante, con (...), también catastrada a nombre de la Diputación de Alicante, y con finca de la

calle (...) catastrada a nombre del Ayuntamiento de Almudaina; y por izquierda, con casa número (...); catastrada a nombre de J. J. D. A." (...)

La finca registral, se corresponde con la finca catastral 0038108YH2993N0001GT en cuya ficha puede comprobarse la existencia de una construcción (...) y un patio.

Se acompaña copia de la certificación catastral (...), sin perjuicio de que también consta protocolizada en la escritura de compraventa (...) Escritura dónde los otorgantes manifiestan que la descripción que figura en la certificación [sic] catastral incorporada se corresponde, en cuanto a superficie [sic] y delimitación gráfica de la parcela, con la realidad física de la misma en el momento del otorgamiento.

La finca registral con carácter previo a su adquisición por esta parte, ya constaba inmatriculada con la siguiente descripción:

"Finca de Almudaina N.º 2048 código de registro único asignado a esta finca: 03006000079852.

Casa abadía Vía pública calle (...) Número: (...)

Superficie: Construida: ciento cuatro metros cuadrados.

Linderos: Frente: calle (...) Derecha: solar A. G. G.

Izquierda: J. D.

Fondo: camino (...)

Finca no coordinada con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio. La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Titularidad.

Parroquia (...) Almudaina, en cuanto a la totalidad de pleno dominio con carácter privativo.

- Adquirida por Compra, el 3 de junio de 1992.
- Inscripción 1.ª en la fecha 18 de mayo de 1993, al tomo 1086, libro 26, folio 36".

Así consta en la nota simple protocolizada en la misma escritura de compraventa objeto de calificación.

De cuanto se ha expuesto, resulta patente que de la escritura pública objeto de calificación, se desprende que la descripción registral y la descripción catastral no resultan coincidentes, discrepancia que los otorgantes pretendían subsanar mediante la solicitud de rectificación de la descripción de la finca conforme al art. 199.1.º de la LH y alcanzar la debida coordinación entre el Registro y el Catastro.

Segundo. Practicada la liquidación de la escritura, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Cocentaina con el n.º de asiento 392, Diario 141, la transmisión si se ha inscrito en favor de los nuevos adquirentes pero, sin embargo, no se ha accedido a inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral solicitada de la finca registral 2.048 del término municipal de Almudaina.

Consta que, en la tramitación del expediente por el Registro de Cocentaina, se remitió oficio a la Diputación de Alicante, que se limitó a la remisión de un informe de fecha 21/12/2021 suscrito por el Director de Arquitectura (...)

Ni que decir tiene que, todos estos documentos son los que ha tenido la Sra. Registradora para emitir la correspondiente calificación, sin perjuicio de la posibilidad de acceder a los archivos auxiliares correspondientes para su verificación.

Ningún trámite, ni requerimiento se ha formulado a esta parte durante la tramitación de la inscripción para subsanar o aclarar ningún extremo controvertido, por lo que su participación ha quedado reducida a la única posibilidad que le otorga este recurso antes de verse obligado a acudir al amparo de los órganos jurisdiccionales.

Tercero. Es evidente que el informe remitido por el técnico municipal ha provocado una confusión que no se corresponde con la tozuda realidad que acreditan los siguientes documentos y que permiten despejar en todo caso cualquier atisbo de duda (...)

Por último, haremos mención a la intervención por la vía de hecho por parte de la Diputación cuando procedió a derribar el cierre perimetral del patio en la parte colindante con el camino, (...) pero que, en ningún momento indica que se hubiera adquirido el patio de la casa abadía por parte de la Diputación (...)

A los antecedentes que preceden le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. En cuanto al fondo del asunto:

Con arreglo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso recae exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación de la Sra. Registradora, en concreto:

– A) Ausencia de motivación que justifique la calificación negativa.

El art. 199 de la LH prescribe literalmente:

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

En síntesis, el precepto legal distingue 4 supuestos que permiten denegar la inscripción:

1. Cuando coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita. No es el caso.
2. Cuando exista coincidencia en todo o en parte con el dominio público esté inscrito o no previamente. Tampoco concurre esta circunstancia [sic].
3. En los demás casos, si bien con la especialidad añadida de que su prudente criterio este motivado.
4. Y, por entender del registrador que, hay "una posible invasión de las fincas colindantes inmatriculadas" que, tampoco se menciona como causa de denegación.

Si partimos del tenor literal de la propia calificación negativa, la misma se despacha con el siguiente tenor literal:

"Habiéndose presentado oposición por la Diputación de Alicante, por los motivos antes expuestos y examinadas las mismas por la registradora que suscribe, se deniega la inscripción de la base gráfica catastral solicitada por entender que existen justificados motivos de oposición a la misma."

Como puede adverarse, nos encontramos en el supuesto 3, cuando la calificación negativa se fundamenta en las alegaciones presentadas por la Diputación de Alicante, y concluye que "existen justificados motivos de oposición a la misma".

¿Pero, qué motivos son en concreto...? ¿Los referidos en la oposición, sin más, sin su previa valoración...?

Resulta palmaria la ausencia de un razonamiento lógico, que permita conocer cómo se ha llegado a la conclusión de considerar justificados los motivos de oposición.

Se detecta un "salto" entre el informe municipal y la conclusión que alcanza la Sra Registradora, sin que medie la imprescindible valoración y ponderación de las pruebas aportadas, si es que ha sido el caso, que permitan reconocer como se ha llegado a semejante conclusión.

Ausencia de la más elemental motivación, genera una manifiesta situación de indefensión a esta parte, lesionando el derecho fundamental previsto en el art. 24 de la CE en su vertiente del derecho a obtener una respuesta razonada.

Como señala la Resolución de 31 de julio de 2020, "según el artículo 199 de la LH, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

El criterio 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. Así se ha expresado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución núm. 12740/2021 de 14 julio (...)

"Procede reiterar, una vez más, la doctrina de esta Dirección General [cfr. Resolución 7 de junio de 2021 (...)] relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio (...), se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 'la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante."

Consecuentemente, la ausencia de un elemento esencial que exige la preceptiva motivación en la calificación comporta rectificar la misma evitando la lesión que supone a esta parte la calificación negativa.



- B) La mera oposición de la Diputación no impide la inscripción.

Como indica el propio tenor literal del art. 199 LH, "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.

Sin embargo, en este caso, parece que ha primado la mera oposición de la Diputación sin mayor acervo probatorio que el propio informe elaborado *ad hoc*. Que analizaremos a continuación.

No olvidemos que incluso cuando se trata de calificar un documento administrativo el Registrador tiene amplias facultades para comprobar que se han seguido las debidas garantías, la intervención en el procedimiento de los afectados, comprobar el órgano competente etc...

Entre otras muchas así se ha resuelto por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución núm. 12904/2021 de 19 julio (...);

Como ha venido resolviendo esta Dirección General [vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013 (...)], ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...), dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 (...), este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular sí se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980 (...)). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...) faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro [cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995 (...), 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012 (...)].

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (...), en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria (...)

Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Es cierto que todas estas facultades de comprobación vienen referidas a la calificación de un documento administrativo para su inscripción, pero habrá que convenir que estos criterios son perfectamente trasladables al examen y ponderación de los motivos de oposición, que invoca en este caso una administración, para llegar a la adecuada conclusión de forma motivada.

Así, y continuando con la misma resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución núm. 12904/2021 de 19 julio (...), en relación a la valoración de los informes técnicos aportados tenemos el siguiente criterio:

"Por otra parte, el informe del técnico del Ayuntamiento de Denia, al que alude el recurrente como único y supuesto elemento probatorio de que su recurso debe ser estimado, no produce el pretendido efecto probatorio por lo siguiente:

Desde el punto de vista formal, la apreciación de si una finca registral se corresponde o no con una o varias parcelas catastrales es algo que compete, precisamente, a la calificación registral, sin que tal posible conclusión pueda quedar predeterminada por la opinión de otra persona, sea o no técnico. Pero, además, desde el punto de vista del contenido, el hecho de que una finca se corresponda, si fuera el caso, con 'partes' de determinados inmuebles catastrales, por la propia indeterminación y vaguedad de tal expresión, no tiene la precisión requerida, ni relevancia suficiente, cuando lo que se discute es si tal finca se corresponde con una concreta y exacta georreferenciación de las coordenadas de los vértices perimetrales de tal finca."

Si analizamos el informe remitido por la Diputación (...) de entrada ya podemos comprobar:

1. No se trata de ningún acto administrativo revestido de ejecutividad.
2. Tampoco se trata de ninguna certificación administrativa que expida un fedatario público municipal como pueda ser el Sr. Secretario.
3. Es un mero informe suscrito por un técnico, y como tal debe ser valorado.
4. No existe ninguna resolución dictada por ningún órgano competente de la Diputación, llámese Pleno, Junta de Gobierno Local, Resolución de Presidente o persona delegada con facultades que apruebe o haga suyo el informe.
5. Se indica en dicho informe que la finca de referencia catastral 0038108YH2993N0001GT resulta colindante con dos bienes inmuebles de titularidad provincial identificados mediante las siguientes referencias catastrales; 0038107YH2993N000YT y 0038112YH2993N0001QT extremo que no resulta controvertido, pues así consta en la propia certificación catastral incorporada como doc. n.º 2 de la escritura pública, objeto de inscripción registral y cuya imagen se reproduce mediante ortofoto en el propio informe sin que se ponga de manifiesto ningún reparo, inexactitud invasión de dominio.
6. Continuando con las localizaciones del informe técnico, tras las dos imágenes referidas a las parcelas catastrales de su titularidad, se añade una tercera localización sobre ortofoto cenital (es decir, se trata de un mero montaje) de la referencia catastral propiedad de esta parte 0038108YH2993N0001GT junto con otras parcelas de uso público y de acceso a la Torre medieval, como si de una sola parcela se tratase, lo que obviamente no es cierto, cuando en contraste con la certificación catastral descriptiva y gráfica (doc. 2 de la escritura) se puede comprobar que en el catastro está perfectamente delimitada la parcela catastral de esta parte 0038108YH2993N0001GT, respecto del camino o calle (...)
7. Añade el referido informe, el origen y la posterior adquisición (...) para su restauración y puesta en valor, añadiendo fotografías de la misma y reconociendo en su apartado 4, que la descripción registral de la finca de esta parte, se corresponde con la ocupación en planta de la edificación que constituye la casa (...), extremo que también coincide con la descripción que consta en la nota simple protocolizadas en la misma escritura de compraventa objeto de calificación.
8. Finalmente, el informe se cierra en su apartado 5 del siguiente modo:

"en opinión del arquitecto que suscribe, director del área de arquitectura de la Diputación Provincial de Alicante, se concluye que 'la actuación registral que se propone supondría modificación de la delimitación gráfica y superficie de los inmuebles colindantes de uso público', con el consiguiente perjuicio para el 'museo de sitio' que



constituye la (...) de Almudaina, edificación asociada indisolublemente a los orígenes de la localidad.

En síntesis, se trata de una mera opción o más bien un bien intencionado *desideratum*, que se formula ayuno de todo soporte probatorio, puesto que parte de un mero montaje que denomina «una tercera localización sobre ortofoto cenital.»

Nada más, puesto que el parcelario catastral deja muy definida la imagen de la parcela catastral de esta parte 0038108YH2993N0001GT, respecto del camino o calle (...)

Camino de acceso, que tampoco es titularidad de la Diputación, sino que como señala el propio informe es catastralmente municipal. Sin que conste ninguna alegación del Ayuntamiento al respecto.

Tampoco la Diputación tiene inscrito registralmente ningún acceso a la Torre como se acredita mediante la lectura de la certificación registral (...)

El camino municipal queda libre y expedito y no se ve afectado ni tampoco se invade en la descripción catastral de la parcela de esta parte 0038108YH2993N0001GT, pues es pacífica la situación con el Ayuntamiento, ya que es plenamente coincidente con el Planeamiento Almudaina (...)

A mayor abundamiento, (...) el plano que ha elaborado la propia Diputación provincial que también es coincidente con la descripción gráfica catastral, dónde se puede identificar tanto (...) con su patio, que es propiedad de esta parte y que así aparece en el catastro grafiado sin tensión alguna con (...)

Como puede comprobarse (...) el patio de la Casa (...) si bien es colindante con (...), no pertenece a la misma, ni tampoco es reivindicado por la Diputación, pues nunca le ha pertenecido. aunque pese a ello, a la Diputación sí que se le fue la mano, no sabemos si por error o confusión, pues descartamos, en todo caso, mala fe, cuando procedió a derribar el cierre perimetral del patio en la parte colindante con el camino, como se muestra en la fotografía actual (...) Pero, esa actuación material, no comporta ni pretende la adhesión del patio de la casa abadía a los aledaños de (...) Actuación que hay que poner de manifiesto, se llevó a efecto por la vía de hecho, sin título habilitante alguno y aprovechando el estado de abandono de la Casa (...), entonces todavía propiedad del Arzobispado. Intervención, a la que se hace referencia en la publicación del museo (...)

Con todo ello se pone de manifiesto que, la opinión que realiza el técnico de la Diputación, carece del rigor y solvencia necesario para vincular la calificación registral e impedir de forma motivada la inscripción, rompiendo para ello previamente la presunción *iuris tantum* de los datos catastrales, requisito que ni siquiera se intenta pues, los datos catastrales, continúan incólumes ya que ningún conflicto se genera ni con el acceso municipal, ni con (...) que es pacífico.

Se trata de una opinión totalmente errónea que retorsiona la realidad ya que parte de un presupuesto de localización que no es real sino una mera proyección, tal vez pensando en un futuro, pero de cuya titularidad resulta en todo caso ajena, pues reconoce que es municipal.

Tampoco existe ningún Plan Especial de Protección de la Torre de Almudaina, quizás esa sea la previsión en un futuro, dónde se establezca un perímetro de afección entorno a la Torre de Almudaina, pero que al día de la fecha ni consta debidamente aprobado ni está en vigor.

No existe controversia alguna respecto a la superficie del patio que pertenece a la Casa (...), desde siempre, pues ningún título se menciona en el informe que pueda acreditar este extremo en caso de controversia que, en principio, no existe.

En resumen, la superficie grafiada catastralmente como patio en la parcela de esta parte con la referencia 0038108YH2993N0001GT, queda perfectamente delimitada, y es pacífica la titularidad por esta parte, que linda con (...) y con el camino municipal que respeta perfectamente sin invasión de ningún tipo.

Solo cabe concluir que, la opinión del técnico, no es más que una mera hipótesis que ha quedado totalmente desvirtuada pues "la actuación registral que se propone no

supone, ni afecta, ni pretende la modificación de la delimitación gráfica y superficie de los inmuebles colindantes de uso público".

Sólo a esta conclusión nos lleva el análisis riguroso del referido informe técnico, por lo que unido al déficit de motivación en la calificación, entendemos que procede revocar y dejar sin efecto la misma acordando en consecuencia la inscripción gráfica catastral de la parcela solicitada por esta parte para obtener la adecuada correspondencia registral y catastral [sic].

– C) Procede recordar la doctrina jurisprudencial que otorga prevalencia al Catastro frente al Registro de la Propiedad en el caso de inexactitud con la realidad.

Por todas, la Sentencia del TSJCV, núm. 216/2015 de 4 marzo (...) que acomete esta cuestión y la resuelve haciéndose eco de la consolidada doctrina jurisprudencial, en los siguientes términos:

Cuarto.

– En primer lugar procede analizar el tema de las superficies de las parcelas, basa su alegato en las superficies que constan en el Registro de la Propiedad. Respecto a la protección que otorga el Registro de la Propiedad y sus límites, en numerosas sentencias de esta Sala y Sección Primera (n.º 773/2012, 3 de julio; rec.3478/2008; n.º 1466/2012, 27 de diciembre-rec. 2589/2009; n.º 836/2013, 17 de Julio-rec. 319/2010; n.º 1314/2013, 11 diciembre-rec. 59/2011) se ha puesto de relieve que la protección que otorga el Registro de la Propiedad no incluye ni la superficie ni los linderos, protege la existencia del derecho real inscrito no situaciones de hecho:

(...) El demandante parte de una idea inexacta y es que el Registro de la Propiedad da fe de la superficie de las fincas y de su ubicación. El art. 9 de la Ley Hipotecaria (...) establece como requisito de la inscripción: "... La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título..."; ahora bien, el Registro de la Propiedad no da fe de la superficie de las parcelas ni de los linderos, a diferencia de sistemas como el Suizo o Australiano, sino sólo de la discordancia del Registro y la realidad "extrarregistral" en cuanto a derechos no situaciones de hecho; así lo establece con nitidez el art. 39 de la Ley Hipotecaria "... Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral". Para evitar situaciones como la que acontece en el presente caso, en España, ya se ha dado el primer paso, la Ley 2/2011 ha modificado el art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (...), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, estableciendo: "... Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos...". Por todo lo expuesto, se desestima el recurso (...).

En nuestro caso, atendiendo a la doctrina que se acaba de exponer, se parte de una doble perspectiva:

a. En caso de discordancia entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, prevalece el Catastro (en la fecha de la reparcelación la norma no estaba vigente).

b. Sobre ambos, prevalece la medición real "salvo prueba en contrario", no habiendo desvirtuado la medición hecha dentro del PAI procede la confirmación de superficies. El Ayuntamiento nos dice y acredita que las superficies las ha tomado de los planos catastrales y medición real de las fincas dando como resultado 174,02 para la parcela n.º 1 y 418, 75 para la parcela n.º 2 del apelante, frente a esta medición no aporta prueba que la desvirtúe."

Aplicando esta doctrina, basta comparar el documento (...) levantamiento topográfico coincidente con la realidad, con la descripción gráfica catastral y también con plano de la Diputación (...), para llegar a la conclusión de que no existe discrepancia alguna y, en

caso de haberla, debe prevalecer la descripción gráfica que coincide además con el levantamiento topográfico.

Podemos comprender las prevenciones, garantías y cautelas que la Sra. Registradora debe de adoptar ante cualquier calificación que pueda afectar algún bien de uso público, pero ello, no significa que, una vez seguido el procedimiento y recabado el informe de la Diputación, del análisis del mismo no se pueda concluir que ninguna afección genera la inscripción gráfica que se pretende en este caso concreto.

A mayor abundamiento, los efectos de la inscripción gráfica, tampoco alteran los derechos previamente inscritos y siempre queda abierta la salvaguarda de los tribunales, por lo que, un exceso de celo en la calificación que desborde las previsiones legales, sólo genera indefensión a esta parte que, insistimos, tiene todo el derecho a obtener la inscripción gráfica para coordinar el Registro con el Catastro.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, respecto a la superficie, existiendo oposición de uno de los colindantes notificados, que resulta ser una Administración Pública.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por la Diputación Provincial de Alicante, mediante informe de don R. P. G., director del Área de Arquitectura de la citada Diputación, en el que concluye que la inscripción de la georreferenciación y el aumento de superficie de 104 metros cuadrados a 135 metros cuadrados que se pretende supondría una alteración de la delimitación gráfica y superficies de los inmuebles colindantes de uso público, con el consiguiente perjuicio para el museo sitio de la Torre de Almudaina, sin acreditar la titularidad del bien en cuestión.

2. De la documentación contenida en el presente expediente resulta que la zona controvertida, objeto del presente recurso, está constituida por un patio que el promotor del expediente considera suyo, por estar catastrado a su favor y que la Diputación de Alicante considera que lo haría en detrimento de superficies de uso público, que se hallan musealizadas en el entorno del monumento, y que permiten disfrutar de la contemplación de las fábricas originales y de los espacios de visita, sin alegar de manera expresa la titularidad a su favor de ese patio, y sin que el Ayuntamiento, por su parte, haya planteado alegaciones al respecto. Pero, la titularidad del patio tampoco resulta expresamente del contenido del Registro de la Propiedad, que se limita a publicar que la finca linda por el fondo con camino municipal, lo cual es cierto, pero lo que se discute aquí es el trazado del lindero.

En el propio informe expedido por el servicio de Arquitectura de la Diputación de Alicante se presentan dos fotografías, una antigua y otra actual del referido patio, de las que se deduce que anteriormente el patio estaba cerrado y era una dependencia de la casa Abadía, que fue adquirida por los recurrentes y que en la actualidad se ha

suprimido el muro y ese espacio forma parte del acceso a la Torre Almudaina, cuya titularidad corresponde a la Diputación.

3. Para resolver el expediente, debe comprobarse si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General, que los recurrentes invocan en su escrito de interposición del recurso.

De la descripción registral no puede deducirse, con total seguridad, que el patio controvertido fuera una dependencia de la casa, pues no se alude a él en la descripción. Pero, tampoco existe completa seguridad de que no formara parte del mismo.

Alegan los recurrentes que la geometría de la parcela catastral que se corresponde con su finca coincide con los planos de la reparcelación que, en su día, aprobó el Ayuntamiento, siendo éste el indicio que otorga la seguridad de la pertenencia del patio a la casa Abadía, cuyo muro es derribado por una actuación, al parecer, de hecho por parte de la Diputación, en el ejercicio de los trabajos de rehabilitación y construcción del museo sitio, que se reconocen en el informe de la misma y respecto de los cuales alegan los recurrentes que se hace sin título alguno.

En el informe que consta en el expediente emitido por el Museo de Arqueología de Alicante, de fecha 18 de enero de 2022, se reconoce que se hicieron actuaciones sobre el patio de la casa Abadía, grafiando su planimetría como «patio de la vivienda», lo que implicaría que antes de la actuación, como resulta de una foto antigua, el patio era una dependencia de la casa y es la actuación de la Administración quien lo abre, sin acreditar título para ello, cuando además el camino de la Torre es de titularidad municipal y no provincial y el Ayuntamiento no alega, porque la cartografía catastral de la parcela coincide con la planimetría municipal resultante de la reparcelación, aportándose plano certificado por el Secretario del Ayuntamiento de fecha 16 de julio de 1986.

Estos indicios nos llevan a la consideración de que la superficie del patio que se pretende inscribir fue la que en su día debió inscribirse, pues no se alteran con la georreferenciación aportada los linderos de la finca y el patio estaba incluido, desde la inmatriculación de la finca, en la descripción de la casa.

Además, notificado el Ayuntamiento de Almudaina, como titular del camino a la Torre, no se ha opuesto.

Por tanto, parece conveniente permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, sin que pueda hablarse de invasión de finca colindante.

4. Respecto a la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de las georreferenciaciones, que procede reiterar:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado

oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En el presente caso la calificación registral se basa, únicamente en la oposición de uno de los colindantes notificados, que no es el titular del bien al que considera que, con la inscripción de la georreferenciación pretendida, se perjudicaría, pues el mismo es de titularidad municipal y el Ayuntamiento en cuestión no se ha opuesto, pues coincide la cartografía catastral aportada con la planimetría municipal resultante del Planeamiento.

Por tanto, del estudio de toda la documentación del expediente resulta que la única fundamentación de la calificación registral negativa es la oposición no fundamentada de la Administración Pública citada, que además carece de la claridad necesaria y no está sustentada en ningún título de propiedad ni planimetría o georreferenciación que acredite que la porción de terreno discutida debe incluirse en la finca registral que es titularidad de la Diputación de Alicante, conocida como Torre Almudaina.

La calificación registral negativa no evidencia la existencia de un conflicto sobre la titularidad del patio en cuestión, pues el Ayuntamiento titular no se opone.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, la práctica de la inscripción de la georreferenciación y la rectificación de la descripción, por coincidir con la planimetría municipal y la cartografía catastral y no haber existido oposición del Ayuntamiento como colindante afectado.

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, 29 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.