

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9520** *Resolución de 30 de marzo de 2023, 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 Tegui se por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación catastral de una finca por invasión de dominio público y posible invasión de otra finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. F. L., abogado, en nombre y representación de «Intersolares, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tegui se, don Javier Regúlez Luzardo, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación catastral de una finca por invasión de dominio público y posible invasión de otra finca registral.

#### Hechos

I

Mediante acta de rectificación de superficie y actualización de linderos autorizada el día 5 de abril de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Francisco Javier Company Rodríguez-Monte, con el número 805 de protocolo, se declaraba que la finca registral número 10.795 de Haría, con una superficie inscrita de 83.710 metros cuadrados, tenía determinada georreferenciación catastral y una superficie de 86.293 metros cuadrados.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Tegui se, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Entrada N.º: 2910 Asiento N.º: 424 Diario: 194. Presentado el 01/06/2022 a las 16:05:42. Notario: Francisco Javier Company Rodríguez Monte, de fecha 05/04/2022, con n.º Protocolo: 805/2022.

Notificación de defecto

Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, denegándose la inscripción en base a los siguientes: Hechos:

Primero. Por el antedicho documento, la entidad Intersolares Lanzarote, SA, solicita la rectificación de superficie y actualización de los linderos de la finca número 10.795 de Haría, conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Durante la tramitación por este Registro del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria –expediente de bases gráficas número 101/2022– ha tenido entrada Informe de fecha 19 de julio de 2022 expedido por don A. M. C., Jefe de Demarcación de Costas en Canarias, Referencia REG01, del que resulta que no es posible emitir el certificado de no invasión solicitado toda vez que la suerte de tierra conocida como (...), término municipal de Haría, con referencia

catastral 35011A014009620000WX, de acuerdo con el plano que se acompaña a dicho informe, invade el dominio público marítimo-terrestre en una superficie aproximada de 362,79 m<sup>2</sup> y el resto se encuentra afectada por la servidumbre de tránsito de acuerdo con el deslinde los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa denominado "(...)", aprobado O.M. 30.07.1986.

Tercero. Así mismo, durante la tramitación del procedimiento, se ha presentado escrito de alegaciones y oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral por parte de don A. S. P. en representación de los herederos de don D. S. G., titular registral de la finca 5.976. En concreto se ha alegado que dicha finca se localiza en el interior de los contornos de la representación gráfica que se pretende inscribir y otra que ha motivado el inicio de otro procedimiento. Se añade que el lindero este de la finca 5.976 es "ribera del mar", que coincide con el lindero este de la finca que se pretende inscribir, y que actualmente los límites físicos de las fincas han desaparecido por el paso de los años, pero sí hay constancia que la finca registral 5.976 se localiza en el interior de los contornos propuestos a inscribir. En definitiva, se oponen a la solicitud presentada por invadir su propiedad.

Cuarto. La tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ha finalizado con fecha 22 de noviembre de 2022, con el resultado de invasión del dominio público marítimo terrestre y oposición del titular registral antes referido.

#### Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los "documentos públicos autorizados o intervenidos por Notario" por el artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 29 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye "podrán ser negados o desvirtuados por los jueces y tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias".

Conforme a lo anterior y vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública – además de las que luego se dirán– de 5 de marzo de 2012, 22 de abril, 8 de junio, 22 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio, 19 de julio, 27 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre, 19 de octubre, 7 de noviembre, 18 de diciembre y 19 de diciembre del año 2017, 15 de enero, 16 de enero y 17 de enero 2018, 5 de julio de 2018, y otras más recientes como las de 28 de octubre de 2022 y 24 de noviembre de 2022, así como la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se estima insubsanable:

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no puede procederse a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, y su consiguiente actualización descriptiva, toda vez que se plantean dudas de la correspondencia entre la finca registral 10.795 y la representación gráfica catastral aportada, por invasión del dominio público marítimo terrestre, y por la posibilidad de que encubra operaciones de modificación de entidad hipotecaria o de que se produzca una invasión de todo o parte de otra finca registral ya inscrita; y todo ello sobre la base de las siguientes circunstancias que deben ser atendidas conjuntamente:

1.º Se produce una invasión del dominio público marítimo-terrestre en una superficie aproximada de 362,79 m<sup>2</sup>, según resulta del Informe expedido por la

Demarcación de Costas de Canarias a que se ha hecho mención en apartado “segundo” de los hechos de la presente nota de calificación.

La protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el Registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción, como ocurre en el supuesto del presente expediente. Por tal motivo, con carácter previo y vinculante a la práctica de la inscripción, diversas leyes especiales sujetan por ejemplo la inmatriculación de las fincas a la emisión de un informe previo favorable, así sucede en el caso de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, artículo 30.7, en el caso de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, artículo 22, y en el caso de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, artículo 15. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el Registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205, si bien contemplando la emisión de informe previo únicamente para el supuesto de inmatriculación regulado por este último artículo. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los Registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio.

Conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de enero de 2021 o a la de 26 de abril de 2022, puede el Registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada resultan fundadas su [sic] dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Recuerda en este sentido la Dirección General (invocando sus Resoluciones de 15 de marzo de 2016, 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018) la obligación legal a cargo de los Registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los arts. 6 y 30 Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el art. 132 de la Constitución.

2.º La representación gráfica que se pretende inscribir implica un exceso de cabida de 2.583 m<sup>2</sup>, cuando la finca procede por la división en varias de otra –finca registral 10.794– realizada en fecha relativamente reciente, en concreto con fecha 23 de junio de 1993, debiendo presuponerse que las fincas fueron medidas de manera correcta al realizarse la división, máxime si como resulta de los libros registrales la división contó

con la correspondiente licencia (según certificado del Secretario municipal de fecha 24 de septiembre de 1992).

3.º No hay correspondencia con los linderos sur, este y oeste que resultan de la descripción registral (J. E. F., ribera del mar y Sociedad Vista Graciosa, SL, respectivamente), que ahora se pretenden modificar/actualizar por los que resultan de la representación gráfica catastral aportada (camino, parcelas catastrales 899 y 912, parcelas catastrales 844, 843 y 951 y camino), con cambio por tanto incluso de dos linderos variables a linderos fijos (caminos). A estos efectos téngase en cuenta la Resolución de 28 de octubre de 2022.

4.º Existe una finca registral –finca 5.976– de gran extensión (51.240 m<sup>2</sup>) que parece estar ubicada en la misma zona, y que podría resultar invadida o afectada por la representación gráfica que ahora se pretende inscribir. Y a estos efectos se debe tener en cuenta:

a) Que los herederos del titular registral de la citada finca registral 5.976 han presentado alegaciones, señalando que esta finca se sitúa en el interior de los contornos de la representación gráfica que se pretende inscribir, y de otra colindante que ha motivado otro procedimiento similar en la que han planteado la misma oposición, y que hay coincidencia en el lindero este –riberas del mar–. Se oponen por tanto a la inscripción de la representación gráfica (y a la que ha motivado el otro procedimiento) alegando invasión de su propiedad.

b) Que efectivamente, vistos los correspondientes historiales registrales, la descripción registral de la finca 10.795 coincide parcialmente en el lindero este señalado con el de la finca registral 5.976, y se trata de fincas de gran extensión, lo que unido a los detalles que luego se dirán, son indicios de que pudieran tratarse de fincas que podrían coincidir en la misma zona, no pudiendo descartarse la existencia de la invasión alegada o que incluso podría subyacer un posible problema de doble inmatriculación total o parcial.

c) Que el lindero norte de la finca 10.794 –de la que procede por división la finca 10.795– es “finca conocida por (...)”, que podría corresponderse con la señalada finca registral 5.976, ya que según su descripción registral es una “suerte de tierra donde llaman (...)”, confirmando así la posibilidad de que se trate de fincas colindantes o ubicadas en la misma zona.

d) Que al resultar indicios razonables de que pudieran tratarse de fincas colindantes o incluso doblemente inmatriculadas, nos encontraríamos ante una oposición a la inscripción de un posible colindante registral o de titular registral, que podría verse efectivamente afectado por la inscripción de la representación gráfica y su consiguiente exceso de cabida, siendo por tanto también merecedor de protección registral. Cuando quien plantea alegaciones no es simple titular catastral sino titular registral de una finca que pueda resultar invadida, su oposición –tal y como señala la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 20 de mayo de 2022– resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración que cuando no media inscripción registral. En el presente supuesto hay inicios de que efectivamente pueda tratarse de un colindante registral o de un titular registral afectado. Conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de noviembre de 2019 es motivo suficiente para rechazar la inscripción, a la vista de la oposición planteada por un colindante, la evidente discrepancia entre promotor del expediente y colindante acerca de la delimitación gráfica de sus respectivas fincas. Por otra parte conforme a las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022 o 21 de septiembre de 2022, así como la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido no es motivo suficiente por sí solo para denegar la inscripción de una representación gráfica alternativa, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración (párr. cuarto del art. 199.1 LH).

e) Que una parcela catastral situada al este de la que ahora se quiere inscribir aparece catastrada –entre otros– a favor precisamente de uno de los titulares registrales

de la finca 5.976 (don D. S. G.), lo que lleva al planteamiento de dicha parcela catastral – ref 35011A014008990000WJ– podría corresponderse en todo o en parte con la citada finca registral 5.976, pudiendo por tanto esta última resultar afectada por la inscripción de la representación gráfica y su consiguiente exceso de cabida.

En definitiva, tras valorarse conjuntamente todas las circunstancias expuestas se llega a la conclusión de que no hay plena certeza de que la inscripción de la representación gráfica que se pretende inscribir se corresponda de manera indubitada con la finca registral 10.795, ni de que no afecte a otras fincas previamente inscritas (la finca 5.976), sin que además sea pacífica su inscripción, pues hay indicios razonables de que podría afectar en los términos expuestos a una finca registral que podría ser colindante o que incluso podría estar doblemente inmatriculada total o parcialmente, habiéndose opuesto además los herederos de su titular registral. O lo que es lo mismo, no puede darse por acreditada la identidad entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la finca registral, ya que de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Precisamente el objeto de la intervención de los titulares colindantes y afectados 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; en este sentido la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de noviembre de 2022.

A los anteriores efectos es reiterada y consolidada la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –así por ejemplo en la Resolución de 20 de octubre de 2022– según la cual el Registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse –entre otras circunstancias– a que la representación gráfica aportada invada fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

Téngase en cuenta también en cuanto a la oposición de colindantes –entre otras– las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018, 27 de septiembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 15 de febrero de 2019, 5 de marzo de 2019, 5 de junio de 2019, 24 de julio de 2019, 17 de enero de 2020, 11 de marzo de 2020 o 1 de junio de 2020. En concreto, la Resolución de 6 de agosto de 2020 declara que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse.

Ha de añadirse que si bien hubiera sido preferible quienes se oponen hubiera presentado su propio levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada concreta de su finca, sin embargo esta exigencia no está contemplada legalmente tal y como confirma la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 13 de enero de 2021. Esta falta de aportación de representación gráfica no obsta a que atendidas conjuntamente todas las circunstancias previamente expuestas hayan surgido las dudas de correspondencia señaladas. La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de julio de 2022 declara que está justificada la oposición que, aun no estando apoyada en informes técnicos ni en una representación georreferenciada alternativa a la aportada por el promotor del expediente, pone de manifiesto de forma evidente que esta última no es concluyente ni incontrovertida.

Del mismo modo señalar que conforme a la citada Resolución de la Dirección General de 24 de noviembre de 2022, efectivamente, “de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la

realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende la recurrente) un conflicto entre titulares colindantes. 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...".

Finalmente apuntar que en el hipotético caso de que no se tratase de una finca ya inscrita, sino de una finca a inmatricular, a la vista de las circunstancias expuestas, se debería denegar la inmatriculación por dudas fundamentadas de posible coincidencia con otra finca ya previamente inmatriculada, por tanto y por el mismo motivo debe denegarse en este caso la inscripción de la representación gráfica georreferenciada [sic] en los términos señalados.

Acuerdo:

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá recurrirse (...)

Tegui-se, catorce de diciembre del año dos mil veintidós.–El registrador (firma ilegible) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a de Registro Propiedad de Tegui-se a día catorce de diciembre del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. F. L., abogado, en nombre y representación de «Intersolares, SA», interpuso recurso el día 13 de enero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Previo

Sin perjuicio del desacuerdo que se manifiesta en este escrito conforme a la invasión de linderos de los vecinos colindantes que seguidamente se expondrá; esta parte muestra conformidad y se allana de la resolución del Registrador en lo referente a la invasión del dominio público marítimo terrestre comprometiéndose a rectificar dicha manifestación de linderos.

Hechos (...)

Fundamentos de Derecho

I. Incongruencia de la reclamación al Registro de la Propiedad y no al Catastro: No tiene sentido que la parte que argumenta que su finca ha sido invadida no se haya opuesto a la inscripción catastral que se hizo en su día que era susceptible de recurso de reposición conforme a las reglas que establece el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Resulta muy extraño que los vecinos que ahora alegan la invasión no hayan sido conscientes de esto ahora cuando la inscripción catastral y registral se ha hecho con un margen de menos de un año de diferencia.

II. Convertir la mera oposición en fraude de Ley: Esta parte ha acreditado sus pretensiones mediante:

- Primero, la elaboración de un profundo informe georreferenciado con un perito acreditado como se ha expuesto en los hechos [sic] del presente escrito.
- Segundo, la inscripción del catastro conforme a lo establecido en la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Ley Hipotecaria mediante el oportuno formulario 900D, con todos los requisitos que conlleva.
- Tercero, la manifestación ante un Notario para la oportuna acta de rectificación de linderos.
- Cuarto, la coordinación e inscripción en el Registro de la Propiedad de Teguiense conforme a lo que establece el artículo 199 LH.

No es objeto de debate el derecho de los vecinos colindantes que crean que sus propiedades han sido invadidas puedan acudir al Registro a manifestar su oposición. Sin embargo, en base a las reglas que la buena fe que promulga el artículo 434 del Código Civil, esta debe hacerse mediante una mínima argumentación a favor del derecho que se cree invadido o perturbado. No puede consistir en ningún modo en adjuntar dos enlaces de internet para acceder a una georreferencia que no prueba nada solo una situación antigua e irreal que precisamente esta parte en base a la buena fe desea cambiar y regular.

El registrador utiliza jurisprudencia de la DGRN (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) para fundamentar su decisión en la mera oposición. Considera esta parte que la mera oposición debe consistir en, al menos, aportar en igualdad de condiciones (o por lo menos parecidas) del propietario que utiliza mecanismos y hace un desembolso conforme a derecho y que desea regularizar la situación conforme a la ley.

Convertir la mera oposición al registro sin unos mínimos indicios razonables más que escrituras desactualizadas en negar si o si a la otra la inscripción hace que sea más fácil bloquear la actualización de las propiedades eternizando la situación que en última instancia va en contra de los propios fines del Registro Civil promulgados en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

“El Registrador de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derecho reales sobre bienes inmuebles”

Por lo tanto, permitir estos bloqueos va en contra del derecho del propietario que intenta actuar conforme a la ley. Atentando ligeramente contra el artículo 33 de la Constitución Española. No es pretensión que el registrador discuta sobre la propiedad de los terrenos puesto que esto hay que hacerlo judicialmente pero sí que exija, al menos, a la otra parte que fundamente una oposición más allá que la expresión de desacuerdo apoyándose en documentación desactualizada.

Incongruencia de la decisión del Registrador con lo ya establecido en el Catastro y en el informe del Topógrafo

Observando el parcelario Catastral para ver de que parcela catastral es la que se opone según la finca registral n.º 5976 que indica en el Registro de la Propiedad, pero la finca 10795 ya está coordinada gráficamente en el Catastro— Por lo que también su titularidad estará en el Catastro a nombre de Intersolares Lanzarote, SA, por lo que se entiende el “e” de la resolución del registrador en el que manifiesta que se opone el colindante catastral al Norte, si no hay solape o superposición entre parcelas colindantes.

Por todo lo expuesto, sin perjuicio de lo manifestado en el previo del presente escrito, y en el plazo conferido por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria formulo recurso potestativo de reposición a la calificación del Registrador en cuanto a sus manifestaciones sobre los linderos colindantes para que sea dirigido a La Dirección

General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a lo establecido en el artículo 327 de la ley Hipotecaria para que:

Cancele dicha calificación negativa insubsanable, la convierta en subsanable en lo referente a DPMT y tenga por no hechas las manifestaciones de los vecinos colindantes o que subsidiariamente emplace a la otra parte a presentar documentación acreditativa de su oposición.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 30 de enero de 2023, el registrador de la Propiedad, se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 32, 34, 35, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 9 y 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril, 5 y 31 de mayo y 8 de noviembre de 2022, y las en ellas citadas.

1. Mediante acta notarial se declara que la finca registral 10.795 de Haría, con una superficie inscrita de 83.710 metros cuadrados, tiene determinada georreferenciación catastral y una superficie de 86.293 metros cuadrados; se aporta certificación catastral coincidente, resultante de un previo acuerdo de alteración catastral de fecha 15 de julio de 2021.

Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Demarcación de Costas alega invasión del dominio público marítimo-terrestre en una superficie de 362,79 metros cuadrados. Y los herederos del titular registral de la finca 5.976 alegan la invasión total de su finca.

El registrador, tras valorar toda la documentación y reseñar otros indicios y fundamentos que han quedado transcritos más arriba, finalmente deniega la inscripción pretendida por el promotor por invasión del dominio público y por posible invasión de dicha finca registral colindante.

El promotor recurre, allanándose al defecto relativo a la invasión del dominio público, pero alegando frente al otro defecto que los actuales opositores no formularon oposición ni recurso durante el previo procedimiento de alteración catastral, ni aportan ahora motivación que fundamente su oposición ante el registrador.

Por tanto, dado que el defecto relativo a la invasión del dominio público marítimo-terrestre no consta recurrido, la presente Resolución se centra exclusivamente en lo relativo a la posible invasión de finca registral colindante.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de dicha ley ordenando que «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».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se

declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» - la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita- «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» -ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo- «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «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». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca, y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor, coincidente con la georreferenciación catastral resultante de un previo procedimiento de alteración catastral ha provocado la oposición de los herederos del titular registral de una finca, alegando resultar completamente invadida.

El promotor, y ahora recurrente, invoca en su recurso que los actuales opositores no formularon oposición ni recurso durante el previo procedimiento de alteración catastral, ni aportan ahora motivación que fundamente su oposición ante el registrador.

Respecto de la relevancia que pueda tener la oposición de un colindante, en función de si alega o no la posible invasión de una finca registral, o sólo la invasión de un inmueble catastral, como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros

derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “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”».

5. Por otra parte, debe recordarse aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la Resolución de 31 de mayo de 2022, «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria».

Además, el propio Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro» (artículo 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (artículo 3 de citado texto refundido).

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que «a todos los efectos legales [incluido por tanto, también, a los efectos catastrales] se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Por su parte, la Ley del Catastro ordena en su artículo 9.4 que «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél», con la única salvedad temporal que luego cita, y el artículo 11.3 ordena que

«en caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada» también con la única salvedad temporal que expresa dicho artículo.

En cambio, a la inversa, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

Es más, como ha señalado por este Centro Directivo en su Resolución de 8 de noviembre de 2022, en los casos en los que se hubiera tramitado y procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y hubiera terminado dicho procedimiento y caducado el asiento de presentación que lo motivó, si hubiera de tramitarse después otro procedimiento registral para con el mismo «lo procedente sería (...) practicar un nuevo asiento de presentación con la nueva pretensión de georreferenciación, y tramitar “ex novo y desde el inicio el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, incluyendo los que ya fueron notificados durante el procedimiento inicial con el anterior asiento de presentación, y sin que ninguno de ellos haya de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en el anterior procedimiento».

Siendo ello así, con mayor motivo y mayor obviedad debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral.

Por todo ello, ha de ser desestimada la argumentación del recurrente relativa a que quien ahora formula oposición en el seno del procedimiento registral, alegando invasión de una determinada finca registral, hubiera de quedar vinculado por su actitud pasiva previa de no oposición ni formulación de recurso en un procedimiento catastral anterior.

6. Finalmente procede analizar si la oposición formulada, y la valoración que de ella hace el registrador, están o no suficientemente fundamentadas como para concluir dictando una calificación registral negativa de la pretensión del promotor por falta de mantenimiento de la identidad de la finca y posible invasión de fincas colindantes.

A este respecto resulta que el registrador no sólo fundamenta sus dudas en el hecho de que se haya formulado oposición, sino además en los siguientes indicios, como expresa con detalle en su nota de calificación transcrita más arriba:

a) que la finca del promotor es resultante de una división realizada en el año 1993, con la correspondiente licencia municipal, y ahora se declara que tiene una superficie superior a la que se expresó en el momento de la división, concretamente un exceso de cabida de 2.583 metros cuadrados.

b) que se solicita inscribir un cambio de linderos personales (la finca lindaba con fincas de otros propietarios, designados con sus nombres), a linderos fijos (camino).

c) que vistos los correspondientes historiales registrales «incluso podría subyacer un posible problema de doble inmatriculación total o parcial».

Por todo ello, se considera que las dudas expresadas por el registrador sobre posible invasión de otra finca registral están suficientemente motivadas y expresadas, por lo que procede confirmar la nota de calificación del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 30 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.