

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17221 *Resolución de 6 de julio de 2023, 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 Baena, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. C., en nombre y representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Baena, doña Natividad Alcoba Otón, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada con firma legitimada, suscrita el día 1 de febrero de 2023 por don J. L. G. C., en nombre y representación de «Industrias G.B. Fami, S.L.», se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la geometría de las fincas registrales número 21.818 y 23.911 del término municipal de Baena, acompañado del correspondiente informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de fecha 11 de enero de 2023, de resultado negativo, siendo la referencia catastral de la parcela a la que se refiere la georreferenciación alternativa 14007A070006570000EP y habiendo sido la georreferenciación alternativa elaborada por el ingeniero agrónomo don M. L. C. M.

II

Presentada el día 16 de febrero de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Baena, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

Primero.—Que el día dieciséis de febrero del año dos mil veintitrés se ha presentado en este Registro bajo el asiento 170 del Diario 64, instancia privada de solicitud de Inscripción de Representación Gráfica Alternativa de Finca suscrita por Don J. L. G. C., con DNI (...), en representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, S.L.» con C.I.F. (...), sobre las fincas 21.818 y 23.911 de Baena, y que se presenta acompañada de un Informe de Validación Gráfica Catastral de fecha 11 de enero de 2023 con CSV: (...)

Segundo.—Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción solicitada, con arreglo a los siguientes.

Fundamentos jurídicos

Primero.—Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo.—Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes motivos:

1. Existen dudas de que la representación gráfica alternativa presentada se corresponda con las fincas objeto que representa, al corresponderse la misma con la parcela catastral con número de referencia 14007A070006570000EP, cuyo titular catastral es Don D. O. C., y por tanto persona distinta del titular que ahora solicita la inscripción de la Representación Gráfica.

2. Que el día veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, ha comparecido D. O. C., con DNI. (...), manifestando que es titular catastral de la parcela con número de Referencia 14007A070006570000EP, la cual está afectada en su totalidad por la representación gráfica alternativa que es objeto de calificación, por lo que se opone a la inscripción de la representación gráfica de dichas fincas por invadir la parcela catastral de la que es titular, y que según manifiesta se corresponde con la finca de su propiedad registral 22.602 de Baena.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida por el citado señor O. C., de la Gerencia Territorial del Catastro, el día 20 de marzo de 2023, con CSV: (...), en la que consta como titular catastral Don D. O. C.

En relación a las circunstancias reseñadas anteriormente, debe tenerse en consideración:

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria redactado por el apartado cinco del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo («B.O.E.» 25 junio). Vigencia: 1 noviembre 2015 (Véase el apartado segundo de la Res.—Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria), dice:

«1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del [sic].

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.»

Parte dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero.—Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo.—Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero.—Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables,

conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

Contra la nota de calificación podrá (...)

Baena a cuatro de abril del año dos mil veintitrés La Registradora (firma ilegible), Fdo: Natividad Alcoba Otón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. C., en nombre y representación de la mercantil «Industrias G.B. Fami, S.L.», interpuso recurso el día 11 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La única causa que motiva la denegación de la inscripción gráfica por parte del Registro de la Propiedad, proviene de una oposición de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintitrés, en el que don D. O. C. indica que la referencia catastral número 14007A070006570000EP se encuentra a su nombre y que coincide con la finca de la que es titular registral, finca número 22.602 de Baena.

Esta pretensión no debe de prosperar debido a que no existe correspondencia entre la finca registral y la referencia catastral, no coincidiendo ni paraje ni linderos, ni superficie. La propia inscripción registral de la finca no refleja el número de referencia catastral por este motivo.

Esta irregularidad de titularidad en el Catastro ocasiona una disparidad entre Catastro y Registro de la Propiedad, respecto a la cual el artículo 1.2 del TRLCI indica: (...) «Lo dispuesto en esta 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.»

Las fincas registrales 21.818 y 23.911 según escrituras de compras y ventas autorizadas por los notarios D. Fernando Garí Munsuri el día 28 de diciembre de 2.001, por D Francisco de Asís Gómez Montero el día 20 de agosto de 2.015 y por D. Fernando Garí Munsuri el día 5 de octubre de 2.021, coinciden en parajes, linderos y superficie con las parcelas catastrales con referencias 14007A070006570000EP y 14007A070006580000EL.

Es por ello por lo que el Registro de la Propiedad en la tramitación del expediente de inscripción de base gráfica recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no puede hacer de mejor derecho a un titular catastral, sin correspondencia de finca registral, frente a un titular registral que tiene una total coincidencia de superficie, linderos y paraje.

Añadir que la finca registral número 22.936 proviene de una agrupación de 36 fincas registrales (escritura autorizada por Notario D. José Epifanio Ladero Acosta inscrita en fecha 13 de abril de 1988) en la que se encuentra la finca número 22.602 y que por un error del Registro no se agrupó, quedándose fuera por negligencia del Registro, siguiendo su propio devenir, hasta que un banco la vendió a don D. sin encontrar su ubicación, por un precio sospechosamente bajo por el citado problema. Este señor en el Catastro la ha puesto a su nombre, no consiguiéndolo en el Registro de la Propiedad puesto que su finca no se corresponde con la referencia catastral alegada.

El propio artículo 199 indica (...) «1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento. así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas.

Este artículo se refiere tan solo a titulares registrales y no habla de titulares catastrales sin perjuicio de que al ser una representación gráfica alternativa deba de notificárseles,

Como ya ha recogido la propia Dirección General de Seguridad y Fe Pública las causas para la denegación han de ser motivadas sin que la mera oposición baste para suspender la inscripción.

La Resolución de fecha 19 de junio de 2020 indicaba «(...) Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)»

Es por ello por lo que interponemos recurso ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública en tiempo y forma deseando se resuelva de forma satisfactoria y se ordene la inscripción de la citada base gráfica».

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 27 de octubre de 1999, 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, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 30 de enero, 8 y 30 de marzo, 27 de abril y 8 de mayo de 2023.

1. Se solicita en el presente recurso, la inscripción de dos georreferenciaciones alternativas a las catastrales, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, de las fincas registrales 21.818 y 23.911 de Baena, que se corresponden con dos parcelas catastrales, 14007A070006570000EP y 14007A070006580000EL, para adecuarlas a la realidad física.

2. En la tramitación de dicho expediente se presenta oposición por un colindante registral, que alega que la referencia catastral 14007A070006570000EP es de su titularidad y se corresponde con su finca registral 22.602, acreditando dicha titularidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque la referencia catastral no consta inscrita.

3. La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, por haberlo acreditado con dicha certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que el colindante notificado es su titular y se corresponde con la finca 22.602.

4. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, la falta de motivación de la nota de calificación respecto a las dudas en la identidad de la finca. Alega el recurrente que el argumento esgrimido por la colindante opositora notificada, es la invasión de su propiedad, basada y motivada únicamente en la titularidad catastral derivada de la certificación catastral descriptiva y gráfica, respecto de la cual no puede establecerse la correspondencia de la misma con la realidad jurídica de la finca

registral 22.602 de Baena, puesto que no coinciden ni el paraje ni los linderos, ni la superficie entre ambas. Por ello, la propia inscripción registral de la finca no refleja el número de referencia catastral, teniendo una descripción meramente literaria sin el apoyo sobre datos físicos. Mientras que las fincas registrales 21.818 y 23.911, según escrituras de compraventa autorizadas por los notarios don Fernando Garí Munsuri, el día 28 de diciembre de 2001, don Francisco de Asís Gómez Montero, el día 20 de agosto de 2015, y por don Fernando Garí Munsuri, el día 5 de octubre de 2021, coinciden en parajes, linderos y superficie con las parcelas catastrales con referencias 14007A070006570000EP y 14007A070006580000EL. Y el Registro de la Propiedad no puede hacer de mejor derecho a un titular catastral, sin correspondencia de finca registral, frente a un titular registral que tiene una total coincidencia de superficie, linderos y paraje. Añade, además, sin probarlo documentalmente que la finca registral número 22.936 proviene de una agrupación de 36 fincas registrales entre las que estaba la finca número 22.602, que no se agrupó por error del Registro, siguiendo su propio devenir, hasta que un banco la vendió al colindante opositor notificado, sin encontrar su ubicación, por precio sospechosamente bajo por el citado problema, quien la puso a su nombre en el Catastro, no consiguiendo inscribir la referencia catastral en el Registro, puesto que su finca no se corresponde con la referencia catastral alegada.

5. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

6. En el presente caso, no invadiéndose dominio público ni una finca con georreferenciación inscrita, circunstancias que imponen una calificación denegatoria, habiéndose presentado alegaciones, estas deben ser valoradas por la registradora, a su prudente arbitrio, y si determina que no es inscribible la georreferenciación, deberá fundar objetiva y motivadamente sus dudas en la identidad de la finca.

7. 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 30 de marzo o 27 de abril de 2023, que podemos resumir en los siguientes puntos:

«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)».

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada no solapa parcialmente con georreferenciación no inscrita, sino que lo que se discute es la propia titularidad de ese espacio físico, por parte de quien formula alegaciones, al entender que una de las parcelas catastrales sobre las que se ubica la georreferenciación alternativa es de su propiedad, negando la inexactitud catastral.

«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».

La registradora ha expresado en su nota de calificación que la oposición se basa en la titularidad catastral de la parcela 14007A070006570000EP, sin que se haya establecido su correspondencia con la finca registral 22.602 de Baena.

«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».

En el presente caso, según manifiesta el recurrente, la inexactitud deriva de no haberse agrupado la finca del colindante opositor, la registral 22.602, a una mayor la registral 22.936 de Baena, continuando el historial registral de una finca que ya no tiene realidad física. La inexactitud también deriva de la descripción registral de las fincas 22.602, 23.911 y 28.818 es meramente literaria y está desactualizada.

«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. Ello no impide, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador».

Como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 que se produzcan situaciones de indefensión, evitando que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Según la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

De las circunstancias del presente caso no resulta conflicto latente alguno, sino inexactitud registral en la descripción de la finca 22.602 y su ubicación, por lo que para atender a la alegación del colindante, la registradora debe formar su criterio sobre las dudas en la identidad de la finca y fundarlos de modo objetivo y razonado, pues de lo contrario, se estaría perpetuando esa inexactitud registral.

«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».

En el presente caso, la registradora funda sus dudas solo en la titularidad catastral de la parcela del opositor alegante, dando por bueno dicho dato, al coincidir con la titularidad registral de la finca 22.602 de Baena, mediante referencias genéricas y a una mera oposición no documentada.

8. Ciertamente, como declara la Resolución de 8 de marzo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada. Pero, tampoco obsta a que, valorados los datos que resultan del Registro y de la titulación aportada, pueda determinarse que la oposición formulada carece de entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.

9. Y eso es lo que ocurre en el presente caso, donde no hay conflicto latente sobre la titularidad de un concreto espacio determinado de terreno, sino que lo que ocurre es que se desconoce la ubicación geográfica de una finca, con folio abierto, pero con una descripción meramente literaria. Así, no estando inscrita la referencia catastral de la finca 22.602 de Baena, conforme a la doctrina de la Resolución de 12 de mayo de 2022, todas las declaraciones que en el título inscribible se hagan en orden a la referencia catastral o a la georreferenciación están sujetas a calificación, sin que en modo alguno puedan quedar excluidas de la calificación por la sola voluntad de los particulares. Ello también es aplicable a las fincas registrales cuyos titulares presentan alegaciones, en un caso, como el presente, en el que la referencia catastral no consta inscrita. Por ello, para fundar, de modo razonado y objetivo las dudas en la identidad de la finca, el registrador debe efectuar previamente la operación literaria de correspondencia, consistente en la comparación de las descripciones literarias registral de la finca 22.602 y la catastral de la parcela con referencia 14007A070006570000EP, que regula el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

10. Si se realiza ese análisis de correspondencia, resulta que la finca registral 22.602 de Baena se ubica en el sitio de (...) en la partida (...) del término de Baena, que mide 36.720 metros cuadrados, y linda, al norte, con más de don F. G. P., al sur, más de doña S. G. P., este, herederos de don D. R. y, oeste, mojonera de (...) Este lindero indica que el lindero oeste, superada la mojonera debe ser una parcela situada en el término municipal de Doña Mencía. Es decir, que la citada registral está situada en el límite del término municipal de Baena, siendo la finca contigua a la misma, superada la línea límite entre ambos municipios, una finca registral de la sección de Doña Mencía. Sin embargo, la parcela catastral con referencia 14007A070006570000EP se ubica en la partida (...) del término de Baena, que mide 47.100 metros cuadrados y que linda al norte con camino (...), parcela 9.025 del polígono 70, al sur con las parcelas 626, 627, 629, 630 y 764 del polígono 70, todas ellas en el término municipal de Baena, al este con la parcela 650 del polígono 70, también en término municipal de Baena, y oeste con las parcelas 658 y 763 y 626 del polígono 70, también del término municipal de Baena. Por tanto, no se cumple ninguno de los criterios para poder declarar la correspondencia entre dicha parcela catastral y la finca registral 22.602, resultando, además, que la línea límite de ambos municipios, único criterio por el que se podría llegar a ubicar relativamente la finca registral 22.602, según la descripción registral, no se ubica en el entorno de la parcela 657 del polígono 70, que el alegante considera que se corresponde con la citada finca registral, puesto que dicho límite se sitúa más al oeste de dichas parcelas, estando enclavada la citada parcela 657 entre otras parcelas, todas ellas ubicadas en el término municipal de Baena.

Por ello, al no cumplirse los requisitos del citado artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la única conclusión a la que se puede llegar es que no hay correspondencia entre la finca registral 22.602 de Baena y la parcela 657 del polígono 70, como pretende el alegante opositor notificado, habiéndose producido dicha notificación por el solo hecho de aparecer como titular catastral de la citada parcela, la cual es indiciaria y no exacta. Todo lo cual lleva a concluir que la oposición carece de la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.

11. Y como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que [la georreferenciación de] 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». Pero, 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 (párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, lo que ocurre es que el titular registral de la finca 22.602 de Baena no ha conseguido acreditar la correspondencia con la parcela catastral que afirma que se corresponde con la suya.

Por ello, la Resolución de 23 de febrero de 2023 vuelve a reiterar que el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; lo cual no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Aunque en el presente caso, no tienen la entidad suficiente para motivar un juicio razonado y objetivo del registrador, que permita convertir en contencioso el expediente.

12. A la titularidad catastral le es también es aplicable la doctrina de las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de enero y 30 de marzo de 2023, que entienden que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex 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, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, 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 el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la revocación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida por no haber fundado objetivamente las dudas sobre la posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, sin que ello implique la práctica del asiento, si el registrador sigue manteniendo sus dudas, o si tiene constancia de la existencia acreditada de un pleito judicial sobre la titularidad de la finca, como alega en el informe en defensa de la nota. Pues como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de mayo de 2023, si las dudas del registrador se basan en la oposición del colindantes (en el presente caso en la existencia de un pleito entre los colindantes) y esta circunstancia es la que ha llevado al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el

promotor; es en la nota de calificación negativa donde el registrador ha de reseñar estas circunstancias, no pudiendo hacer referencia a ellas en el momento de emitir su informe en trámites del recurso, pues con este proceder ha provocado la indefensión del promotor; razón por la cual el recurso es admitido. Por tanto, si persisten las dudas derivadas de la existencia de contienda, lo que procede es la emisión de una nueva nota de calificación, en su caso, donde la registradora funde de modo objetivo y razonado sus dudas en la identidad de la finca, o el conflicto latente entre los colindantes, que no puede fundarse únicamente en la titularidad catastral de la parcela 657 por el colindante opositor notificado, para evitar la posible indefensión del promotor del expediente, el cual podrá recurrir las dudas objetivas en la identidad de la finca, que con la nota de calificación recurrida no se han expresado.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 6 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puento Santiago.