

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13015 *Resolución de 16 de mayo de 2024, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don L. G. F. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 13 de junio del año 2023 ante el notario de Las Palmas de Gran Canarias, don Jesús Toledano García, con el número 953 de protocolo, don L. G. y don S. J. F. H. declaraban una obra nueva sobre la finca registral número 5.320 del término municipal de Firgas, resultando dos edificaciones, comunicadas interiormente, con una superficie total construida de 294,14 metros cuadrados y útil de 258,83 metros cuadrados; la primera edificación tenía una superficie construida de 140,73 metros cuadrados, y la segunda 153,41 metros cuadrados. En la escritura se manifestaba que la parcela tenía una superficie de 400,08 metros cuadrados, cuando en el Registro constaba inscrita con una superficie de 425 metros cuadrados, lo que suponía una disminución de cabida de un 6 % respecto a la inscrita. Incorporado a dicha escritura, certificado técnico del que resultaban coordenadas de georreferenciación de la parcela y de la superficie ocupada por las construcciones, la misma afectaba al perímetro resultante de la georreferenciación catastral, por lo que era necesario tramitar previamente el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La tramitación del mismo se solicitaba por el interesado mediante instancia privada suscrita el día 10 de agosto de 2023.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de Las Palmas de Gran Canaria número 4, se procedió a tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que se inició el día 31 de agosto de 2023, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento, instancia de solicitud de inscripción de base gráfica georreferenciada suscrita en Las Palmas de Gran Canaria, el diez de Agosto último por don L. G. F. H. ratificada ante el registrador en diligencia de igual fecha, previa calificación por don José Antonio Utrera-Molina Gómez, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas,

Tribunal Superior de Justicia de Canarias, deniega la inscripción porque iniciado el trámite del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria, se ha admitido la Alegación bajo el número de entrada 6537 del 2023 por don J. R. N. F., como titular de la parcela catastral con referencia 35008A003002330000WH, colindante a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, objeto del documento.

Dicha calificación se basa en los siguientes hechos:

1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina a las 13:30 horas del 10 de Agosto último, bajo el asiento 145 del tomo 118 del Diario, entrada 5.494/2023.

2.º Con fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés se inició expediente del 199 de la ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca en el precedente documento, que fue finalizado con fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés, donde se han presentado alegaciones por los colindantes catastrales y/o registrales, donde justifica que existe intersección o solape entre la representación gráfica aportada por dicha colindante respecto de la que se solicita inscribir.

3.º Con fecha 25 de Septiembre dos mil veintitrés, se presenta escrito de alegaciones, bajo el número de entrada 6.537 del 2023 don J. R. N. F., como titular de la parcela catastral con referencia 35008A003002330000WH, colindante a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, quien manifiesta que no está no está de acuerdo con las coordenadas que se pretenden inscribir, pues « afecta al acceso de mi propiedad por no haber elevado a público la permuta que su día se hizo para la utilización de los 3 metros».

4.º Con fecha once de diciembre de dos mil veintitrés se resuelve el expediente, resultando que existen dudas fundadas sobre la titularidad de un trozo de terreno de unos cincuenta metros cuadrados aproximadamente, según consta en el documento privado aportado en este Registro, y que aparentemente se incluye dentro de la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir, y por tanto con la inscripción de dicha representación gráfica se invade un trozo de terreno de propiedad del alegante; lo cual justifica las dudas del Registrador sobre la representación física de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir y, por tanto, la determinación de sus linderos comunes. Se acompaña a la Presente como anexo, la resolución de dicha alegación, pasando a formar parte de esta nota de calificación.

Fundamentos de Derecho: artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que 'a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción' En este caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca."

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.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 4 a día quince de enero del dos mil veinticuatro.»

Mediante escrito complementario a la nota de calificación, el registrador realizaba las siguientes consideraciones para fundamentar su calificación negativa:

«Analizada la documentación aportada por el alegante, resulta lo siguiente:

Primero: De la Escritura de Compraventa otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el día veintitrés de mayo de mil novecientos setenta y nueve, ante el notario don Fernando Pérez Jofre de Villegas, bajo el protocolo número 877 resulta que don J. R. N. F. —el alegante—, casado con doña I. R. G. compró a don J. P. A. la siguiente finca:

Rústica. Trozo de tierra denominada (...), situado en el pago (...), término municipal de Firgas. Linda: Naciente, terrenos de herederos de J. H.; Poniente terrenos de P. Q.; Norte, acequia y terrenos de don R. M., hoy sus herederos; y Sur, terrenos de herederos de J. C. Mide una fanegada, once celemines, un cuartillo, veintiocho y dos tercios brazas, o sean una hectárea, siete áreas, sesenta y una centiárea, nueve mil cuatrocientos treinta y cinco centímetros cuadrados.

En dicha escritura consta que dicha finca está inscrita a su favor —de don J. P. A.— en el Registro de la Propiedad del Partido, al libro 26, folio 245, del Ayuntamiento de Firgas, finca número 1019, inscripción 6.^a

De las consultas realizadas en los archivos registrales resulta que la finca descrita anteriormente, consta inscrita a favor de don J. R. N. F. y doña I. R. G., con el 100 % del pleno dominio para su sociedad de gananciales por el título antes indicado, constando en el Tomo: 844 Libro: 51 Folio: 45 Inscripción: 10 Fecha 10 de diciembre de 1979; sin que conste referencia catastral asignada ni representación gráfica georreferenciada inscrita.

Segundo: Del documento privado fechado el veintiséis de mayo de mil novecientos setenta y nueve, en (...), Firgas, por don P. M. R. casado con doña J. E. R. S. y don J. R. N. F. casado con doña I. R. G., relativo a una permuta, resulta lo siguiente: (...).

Tercero: El alegante no aporta representación gráfica alguna de su propiedad. No obstante, aporta datos catastrales de las parcelas con referencias 35008A003002330000WH y 35008A003002340000WW, que se sitúan ambas en (...), en las inmediaciones de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir.

De las consultas realizadas en la Sede Electrónica del Catastro para dichas parcelas, resulta lo siguiente:

– en cuanto a la referencia 35008A003002330000WH, está catastrada a nombre del alegante: don J. R. N. F., con una superficie de 10.139 m².

– en cuanto a la referencia 35008A003002340000WW, está catastrada a nombre de los herederos de doña M. R. M. M., con una superficie de 519 m².

De las búsquedas realizadas en la base de datos registral, no consta que dichas referencias catastrales consten asignadas a alguna finca registral. Tampoco constan inscritas fincas a nombre de doña M. R. M. M., en dicha zona.

Cuarto: Sobre una imagen que contiene la representación gráfica georreferenciada de la finca que se pretende inscribir superpuesta sobre la fotografía aérea, el alegante, identifica, a mano alzada, la situación del trozo de terreno de unos 50 m², aproximadamente, que según el contrato de permuta antes citado, don P. M. permutó con el alegante.

Según manifiesta, dicho trozo de terreno se encontraría al sur de la parcela cultivada y en la parte norte de la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir, que está representada con la delimitación en color azul que se observa en la imagen (...).

Según manifestaciones del alegante, el trozo de terreno objeto de permuta y motivo de la alegación se correspondería con la franja de la edificación que se encuentra al

norte del conjunto edificatorio que se ve en la imagen y que colinda con la parcela cultivada.

Cuarto [sic]: conclusión.

De todo ello y vistas las alegaciones formuladas por don J. R. N. F., junto a la documentación aportada; analizados y comprobados los datos obrantes en este registro, en el Sistema de Información Gráfica Registral y en la Sede Electrónica del Catastro, con respecto a la propiedad reseñada anteriormente, de titularidad del alegante, y comparada con la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca 5.320 de Fargas con CRU: 35010000263608 de la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral de la misma, que se pretende inscribir, concluyo lo siguiente:

Existen dudas fundadas sobre la titularidad de un trozo de terreno de unos cincuenta metros cuadrados aproximadamente, según consta en el documento privado aportado en este Registro, y que aparentemente se incluye dentro de la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir, y por tanto con la inscripción de dicha representación gráfica se invade un trozo de terreno de propiedad del alegante; lo cual justifica las dudas del Registrador sobre la representación física de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir y, por tanto, la determinación de sus linderos comunes.

Por todo ello, resuelvo estimar la oposición formulada y denegar la inscripción de la representación gráfica, en cuanto resulta la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de las mismas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. G. F. H. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2024 mediante escrito en el que, después de relatar todos los hechos acaecidos en el procedimiento registral de referencia, formulaba las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho

Primero. (...).

Segundo. Motivos que se aducen para la denegación de inscripción.

Según la propia literalidad del acto recurrido se "... deniega la inscripción porque iniciado el trámite del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria, se ha admitido la Alegación bajo el número de entrada 6.537 del 2023 por don J. R. N. F., como titular de la parcela catastral con referencia 35008A003002330000WH, colindante a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, objeto del documento".

En este sentido, la única alegación que opone D. J. R. N. F. a la inscripción registral pretendida por el recurrente es el contrato privado de permuta celebrado, entre el alegante, y D. P. M. R., con fecha 26 de mayo de 1979, en el lugar denominado (...), en el término municipal de la Villa de Fargas, por el cual se intercambian terrenos, titularidad de ambos, según dicen, de unos cincuenta metros cuadrados.

Además, en la propia resolución denegatoria de inscripción, el Registrador de la Propiedad pone de manifiesto lo siguiente:

– El alegante no aporta representación gráfica alguna de su propiedad. No obstante, aporta datos catastrales de las parcelas con referencias 35008A003002330000WH y 35008A003002340000WW, que se sitúan ambas en "(...)", en las inmediaciones de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir.

– De las consultas realizadas en la Sede Electrónica del Catastro para dichas parcelas, resulta lo siguiente:

- En cuanto a la referencia 35008A003002330000WH, está catastrada a nombre del alegante: don J. R. N. F., con una superficie de 10139 m².

- En cuanto a la referencia 35008A003002340000WW, está catastrada a nombre de los herederos de doña M. R. M. M., con una superficie de 519 m².

– De las búsquedas realizadas en la base de datos registral, no consta que dichas referencias catastrales consten asignadas a alguna finca registral. Tampoco constan inscritas fincas a nombre de doña M. R. M. M., en dicha zona.

– Sobre una imagen que contiene la representación gráfica georreferenciada de la finca que se pretende inscribir superpuesta sobre la fotografía aérea, el alegante, identifica, a mano alzada, la situación del trozo de terreno de unos 50 m² aproximadamente, que, según el contrato de permuta antes citado, don P. M. permutó con el alegante.

– Según manifiesta, dicho trozo de terreno se encontraría al sur de la parcela cultivada y en la parte norte de la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir, que está representada con la delimitación en color azul que se observa en la imagen.

En definitiva, el alegante no aporta Título de Propiedad alguno que justifique la invasión alegada, salvo el contrato de permuta formalizado con D. P. M. R., del cual nunca ha sido parte el recurrente, ni los anteriores propietarios de la Finca a inscribir.

Tercero. Motivos de oposición aducidos por el recurrente en cuanto a la denegación de inscripción.

Como dijimos, y se deduce de la resolución impugnada, la única motivación aducida por el Registrador de la Propiedad para denegar la inscripción instada son las alegaciones realizadas por D. J. R. N. F.; y, en concreto, el reiterado contrato privado de permuta celebrado entre él y D. P. M. R., con fecha 26/05/1.979, cuyo objeto era el intercambio de cincuenta metros cuadrados de terreno. El alegante, en este expediente, no aporta prueba o título de propiedad alguno sobre la invasión alegada.

Asimismo, constituye un hecho probado, que la finca objeto de ampliación de obra nueva, división en régimen de propiedad horizontal y extinción de comunidad, formalizada en escritura pública de fecha 13 de junio de 2023, ante el notario don Jesús Toledano García, bajo el núm. 953 de su protocolo, a la cual se deniega su inscripción, lo que constituye el objeto del presente recurso, fue adquirida con fecha 27 de febrero de 1998, ante el notario don Héctor R. Pardo García, bajo el núm. 335 de su protocolo, por doña D. N. M. N. y doña R. M. P. H. A., madre del recurrente; la cual, previamente, los vendedores en dicho acto (los cónyuges don J. R. A. y doña A. O. H. Y.), habían adquirido con fecha 22 de agosto de 1995, ante la notario de Gáldar doña María Jesús López Tena, bajo el núm. 752 de su protocolo.

En consecuencia, resulta público y notorio, que la finca afectada por la denegación de inscripción fue adquirida mucho tiempo después de la celebración del contrato privado de permuta de fecha 26 de mayo de 1979 que refiere D. J. R. N. F. en sus alegaciones. En concreto, fue formalizado casi diecinueve (19) años antes de que la madre del ahora recurrente adquiriera la finca en cuestión; y, por tanto, nada tiene que ver con el mismo, no siendo parte afectada por dicho contrato, desconociendo su existencia y veracidad, así como la parte en que la afecta, cuando no forma parte del

mismo. Insistimos, el contrato privado de permuta celebrado solo vincula y afecta a los permutantes; y, en ningún caso, puede extenderse sus efectos jurídicos, como realiza ahora el Registrador de la Propiedad, sin fundamentación jurídica alguna, al recurrente, haciéndolo partícipe de un contrato que nada tiene que ver con él, ni con las personas que adquirieron la propiedad previamente en el correspondiente tracto sucesivo, quienes, a su vez, habían adquirido la Titularidad de la Finca mucho después de la celebración de dicho contrato de permuta.

Es más, la ampliación de obra nueva que se pretende inscribir, en virtud del certificado emitido por el Arquitecto D. A. M. D., Colegiado (...), acreditativo de la descripción de la obra, la superficie de cada elemento y la antigüedad de la misma pone de manifiesto las antigüedades constructivas siguientes:

Descripción de la obra Antigüedad:

Edificación de la parcela B – Deducida de Foto Aérea de 1987 Fototeca de Grafcan: 36 Años.

Planta Baja y Planta Primera de la parcela A – Deducida de Foto Aérea de 2000 Fototeca de Grafcan: 23 Años.

Sin que, en el tiempo trascurrido con posterioridad a la realización de las obras, D. J. R. N. F., o cualquiera de los colindantes de la Finca, haya opuesto denuncia, requerimiento, queja o disconformidad alguna con las mismas, hasta el expediente de inscripción registral que ahora nos ocupa. Es más, deducido de los diferentes Títulos de Propiedad de la Finca litigiosa, recogidos en los hechos de este escrito, de los cuales se aportan pruebas documentales (...), ninguno de los señores que participan en el referido contrato privado de permuta es colindante de la Finca cuya ampliación de obra nueva se pretende inscribir.

En definitiva, como colorario [sic] de lo expuesto, no se ajusta a Derecho, causando indefensión a esta parte, que se deniegue la inscripción registral pretendida, fundamentada, o en base, única y exclusivamente, a un contrato de permuta celebrado hace cuarenta y cinco (45) años (Aprox.), diecinueve (19) años (Aprox.) antes de que la madre del ahora recurrente adquiriera la Finca en cuestión; constituyendo, además, hechos probados en el expediente registral, que las obras, cuya inscripción se pretende, fueron ejecutadas en los años 1987 (Edificación de la parcela B) y 2000 (Planta Baja y Planta Primera de la parcela A), sin que, hasta ahora, D. J. R. N. F., o cualquiera de los colindantes de la Finca, hayan opuesto denuncia, requerimiento, queja o disconformidad alguna con las referidas obras, siendo absolutamente pacífica y continuada su posesión.

Finalmente, con independencia de la validez jurídica otorgada por el registrador de la propiedad al referido contrato de permuta, cuya competencia correspondería sólo a un Juzgado o Tribunal, aunque en nada afecte a esta parte, no se ha tenido en cuenta en la resolución del expediente registral que ahora impugnamos, los efectos jurídicos que despliega la antigüedad de las obras (prescripción adquisitiva) que se pretenden inscribir, certificadas por el Arquitecto D. A. M. D. y no opuestas en este expediente por ninguno de los colindantes inclusive D. J. R. N. F. único alegante, habiendo sido pacífica y continuada su posesión.

En su virtud, por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tenga por presentado en tiempo y forma el presente recurso potestativo, en disconformidad y oposición a la denegación de inscripción registral formulada por el Registrador del Registro de la Propiedad N.º cuatro de Las Palmas de Gran Canaria, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, en resolución dictada con fecha 15 de enero de 2024 y notificada a esta parte el día 23 del mismo mes y año, fundamentada, única y exclusivamente, en el contrato privado de permuta de fecha 26 de mayo de 1979, aportado al expediente por el alegante D. J. R. N. F., que en nada vincula o tiene que ver con esta parte, considerando su resolución no ajustada a Derecho; y, tras los traslados y trámites oportunos, estime el mismo, acordando la inscripción registral instada por el recurrente

conforme a la institución jurídica de la prescripción adquisitiva, en base al hecho probado de la antigüedad de las obras que se pretenden inscribir, no opuesto por ninguno de los colindantes, inclusive el único alegante, habiendo sido pacífica y continuada su posesión.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 7 de marzo de 2024 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 433, 605, 606, 647, 1095, 1280 y 1462, 1473 y 1549 del Código Civil; 9, 10, 32, 34, 38, 103 bis, 199, 200 y 319 de la Ley Hipotecaria; 2 de la de la Ley de los Impuestos de Derechos Reales y sobre Transmisiones de Bienes, Texto refundido de 7 de noviembre de 1947; 95.b) y 96.2 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2004 y 10 de marzo de 2005, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2021, 19 de enero y 3 de octubre de 2022, 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca 5.320 del término de Firgas, que pasa de una superficie registral de 425 metros cuadrados a una superficie de 408,14 metros cuadrados, solicitándose la inscripción de esa disminución de cabida y la actualización de los linderos, acreditándose la geometría de la finca con georreferenciación alternativa a la de la parcela catastral con referencia 35008A003006810000WU, formando parte de la parcela con referencia 001200300DS41B0001RH. Dicha georreferenciación alternativa se acompaña del correspondiente informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo, elaborado por el arquitecto don A. M. D., con código seguro de verificación.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa por dudas del registrador en la identidad de la finca, que funda en la existencia de un indicio de litigio sobre la delimitación de los linderos de la finca, basada en la oposición de un colindante por el lindero norte de la finca, que alega que la georreferenciación alternativa aportada altera el acceso de su finca, dado que el alegante adquirió la propiedad de dicha franja de terreno que constituye el acceso en un contrato privado de compraventa del año 1979.

3. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral alegando, en su escrito de interposición del recurso, que la denegación no puede basarse en la mera oposición de colindante que no aporta más que un contrato privado de permuta del que el registrador deriva un indicio de controversia, que le impide culminar el expediente, puesto que dicho contrato no se le puede oponer, puesto que tanto su madre, de quien adquirió la finca, como el recurrente nunca han tenido conocimiento de él.

4. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2.023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». El argumento principal y único alegado por el recurrente es la falta de oponibilidad del contrato privado de permuta, en el que basa su oposición el alegante.

5. Teniendo en cuenta lo anterior, procede analizar los motivos alegados por el recurrente para recurrir la nota de calificación. El recurrente alega, en esencia, que la calificación registral no es ajustada a Derecho, puesto aunque se basa en la oposición del colindante alegante, el título alegado por este carece de la consistencia jurídica necesaria, para que la alegación sea estimada. Ciertamente, como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

6. La doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. 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, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración planteada por un colindante titular registral de la finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

7. El registrador basa la denegación en las dudas en la identidad de la finca, derivadas de la existencia de un contrato privado de permuta que le hace dudar de la titularidad de la franja discutida de terreno, el cual podría ser objeto de contienda judicial. Procede, por tanto, analizar el contenido de la alegación. Don J. R. N. F. quien alega que compró la finca colindante por el norte con la 5.320 objeto del expediente, lo que acredita aportando la escritura de fecha 23 de mayo de 1979, otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Fernando Pérez Jofré de Villegas, con el número 877 de protocolo, por el cual don J. P. A. vende al colindante alegante don J. R. N. F. una finca que se describe como «Rústica. Trozo de tierra denominado (...), situada en el pago (...), término municipal de Firgas. Linda: Naciente con terrenos de los herederos de J. H.; Poniente con tierras de P. Q.; Norte acequia y terrenos de R. M., hoy sus herederos; y Sur terrenos de J. C. Mide una fanegada, once celemines, un cuartillo, veintiocho y dos

tercios brazas, o sea, una hectárea, siete áreas y setenta y una centiáreas, nueve mil cuatrocientos treinta y cinco centímetros cuadrados».

Es la finca registral 10.019 del término de Fargas, que linda con un lindero fijo y tres móviles, pues se identifican a través de los apellidos de sus propietarios o poseedores. Aporta, además, el alegante un contrato privado escrito de permuta de fecha 26 de mayo de 1979, es decir, tres días después de la escritura pública de compraventa antes citada, por la cual don P. M. R. permuta con este un trozo de terreno de unos 50 metros cuadrados, que discurren entre los linderos naciente y poniente de la finca de don P. M. R., a cambio de un trozo de terreno de la finca de don J. R. N. F., también de unos 50 metros cuadrados, que discurre por los linderos poniente y sur que lindan con la parcela del otro permutante, para hacer una carretera que de acceso a la finca de don J. R. N. F. y que también servirá para el acceso a las tierras de don P. M. R. Y en esa documentación basa el registrador su nota de calificación negativa, pues funda sus dudas en la titularidad de la franja de terreno permutado, que es ahora ocupado por la georreferenciación alternativa aportada al expediente, en la existencia de un conflicto de titularidad latente, que debe ser resuelto por el acuerdo entre las partes o los Tribunales de Justicia, en defecto de acuerdo. Sin embargo, dicho contrato, al no elevarse a documento público e inscribirse en el Registro de la Propiedad no fue tenido en cuenta en los negocios jurídicos posteriores, que conforman el historial registral de la finca 5.320.

8. Ciertamente, esta Dirección General ha declarado en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, el registrador entiende que la aportación del contrato privado de permuta es suficiente para convertir en controvertido el expediente, por lo que debe aplicarse la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, por la que, ni el expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. Sin embargo, ello presupone que el colindante alegante haya probado su titularidad registral, como dispone el artículo 199.1, párrafo cuarto, que: «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». Y esa es la cuestión que nos da la clave para hallar la resolución al presente recurso. Es decir, si el alegante ha probado, con la documentación aportada, ser titular registral de la franja de terreno que alega ser suya. La respuesta a esta cuestión es evidentemente negativa, desde una triple perspectiva: sustantiva, que opera entre partes, registral respecto a terceros y administrativa, respecto a los derechos de la Administración.

9. Desde la perspectiva sustantiva, el alegante no ha probado ser titular registral de dicha porción de terreno, puesto que no se perfeccionado la transmisión del dominio de la franja de terreno, puesto que ninguna de las partes, conforme al artículo 1279 del Código Civil ha compelido a la otra a llenar la forma obligatoria del contrato privado de permuta, puesto que permutándose bienes inmuebles, es de aplicación el artículo 1280.1 del Código Civil, cuando dispone: «Deberán constar en documento público: 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles». Este es un requisito de forma «*ad obligationem*» y no «*ad substantiam*». Pero, falta uno de los requisitos necesarios para la transmisión del dominio, como es la entrega. Tratándose de bienes inmuebles, el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega, conforme al artículo 1462 del

Código Civil, siendo requisito imprescindible para operar la transmisión del derecho real entre las partes, dado que nuestro sistema transmisivo sigue la teoría del título y el modo, como se desprende de los artículos 433, 609 y 1095 del Código Civil.

Por ello, ha declarado las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2004 y 10 de marzo de 2005 que el documento privado de venta, si bien es título idóneo para transmitir el dominio, no lo transmite «per se», al ser necesaria la tradición, en cualquiera de las formas previstas en el Código Civil: bien la efectiva entrega de la cosa, bien la ficticia o instrumental, otorgamiento de escritura pública. La compra en documento privado, por este solo hecho, no transmite la propiedad, de ahí que el comprador no pueda vencer en una tercería de dominio interpuesta contra embargo decretado después del documento privado, pero antes de que en favor de aquél se otorgara la correspondiente escritura pública, como medio principal de acreditar la entrega en materia inmobiliaria. Y ello tanto en el contrato de compraventa, al que se refiere el artículo 1462 del Código Civil, como en cualquier otro contrato oneroso traslativo del dominio, como ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia. Por tanto, de acuerdo con esta doctrina no se ha acreditado la transmisión del dominio entre las partes, puesto que no hay acreditación de la entrega o modo necesaria para consumir la adquisición del derecho.

10. Desde la perspectiva registral, opera además la protección de los terceros no intervinientes en el contrato privado de permuta, los cuales están protegidos por los principios hipotecarios. En primer lugar, por el principio de inoponibilidad de lo no inscrito. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2022, el principio de inoponibilidad de los documentos no inscritos frente a los inscritos es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria y parece consagrado no solo en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino también en el artículo 606 del Código Civil, encontrándose aplicaciones concretas del mismo en los artículos 647, 1473.2.º y 1549 del Código Civil. Especialmente relevante en el presente caso resulta la alusión al artículo 1473.2.º del Código Civil, cuando dispone: «Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro». Su fundamento radica en razones de seguridad jurídica del tráfico, siendo su fin evitar las cargas ocultas y la clandestinidad en el ámbito inmobiliario, las cuales, como declaró la Resolución de 29 de abril de 2021 producirían enormes perjuicios en el tráfico inmobiliario y fomentaría la clandestinidad, frente a la necesidad de transparencia y publicidad de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. En este sentido, la madre del recurrente y transmitente de la finca 5.320 del término de Fargas al recurrente la adquiere por compraventa en el año 1998, es decir, 19 años después del contrato privado de permuta, que nunca se inscribió en el Registro, por lo que no le es oponible dicho contrato privado, puesto que respecto del mismo, ha de ser considerada como tercero. Es decir, posiblemente se haya producido una doble venta de esa franja de terreno, al no inscribirse la permuta en el Registro, por lo que el adquirente que antes la ha inscrito, es el que adquiere su propiedad, es decir, las personas que transmitieron a la madre del recurrente.

La madre del recurrente también está protegida por el principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, puesto que una vez inscrito su derecho se presume que existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento registral, que describía la finca como: «Urbana. Casa de planta baja con superficie aproximada de cien metros cuadrados, más solar anexo que tiene de superficie más o menos trescientos veinticinco metros cuadrados. Radica en la Villa de Fargas, donde dicen (...) Linda el todo: Frente, calle (...) de gobierno; Espalda, camino; Derecha entrando, M. I. R., e Izquierda, N. M. H». Por tanto, de dicha descripción se deduce que el lindero derecha entrando o norte es don M. I. R., sin referencia a ningún camino, puesto que el camino se sitúa a la espalda del frente, que es el lindero oeste.

Y, atendidas las circunstancias de la adquisición por la madre del recurrente, también está protegida por el principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria,

puesto que doña D. N. M. N. y doña R. M. P. H. A. adquieren la finca 5.320 a título oneroso por contrato de compraventa, otorgado en escritura pública autorizada el 27 de febrero de 1998 por el notario don Héctor Pardo García, bajo el número 335 de protocolo, de buena fe y de persona que en el Registro resulta con facultades para transmitir el dominio, por lo que, serán mantenidas en su adquisición, aunque se anulara o resolviera el derecho del transmitente, si el mismo hubiera sido vencido en juicio por haber vendido una parte de la finca, que no era de su propiedad, en el caso de que se hubiera elevado a público el contrato privado de permuta antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se hubiera opuesto la correspondiente tercería de dominio. En el presente caso, siquiera puede presentarse la tercería de dominio porque el contrato privado de permuta no se elevó a público. Dicha protección del principio de fe pública registral también se mantiene cuando la finca pasa a la propiedad del recurrente por título de herencia.

Por tanto, desde un punto de vista registral, el recurrente está protegido por los principios hipotecarios de inoponibilidad de lo no inscrito, legitimación registral y fe pública, que implica que ha de ser mantenido en su adquisición, razón por la cual el registrador no puede estimar la oposición del colindante alegante. Y, además, conforme al artículo 319 de la Ley Hipotecaria: «Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales los Consejos y las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuese hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito».

11. Desde perspectiva administrativa, el contrato privado de permuta no es un título con la entidad jurídica suficiente para que pueda ser estimada la alegación del colindante. En el citado contrato se efectúa una segregación de una porción de terreno, que ha de tener la correspondiente licencia administrativa, conforme al artículo 96.2 de la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, vigente en el momento de celebración del contrato privado de permuta. Además, el artículo 96.3 de la citada ley disponía: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento». Dicho control preventivo no se ha producido en el presente caso, puesto que no se ha otorgado la correspondiente escritura pública de permuta. Además, dicha segregación, debe completarse con la correspondiente agrupación de cada una de las franjas permutadas a las fincas de los respectivos permutantes, con la nueva descripción correspondiente, como prescribía el artículo 95 b) de la citada Ley del Suelo. Dichos actos estaban sujetos al Impuesto de Derechos Reales, conforme al artículo 2 de la Ley de los Impuestos de Derechos Reales y sobre Transmisiones de Bienes, Texto refundido de 7 de noviembre de 1947, sin que se haya acreditado su liquidación en el presente caso.

12. Como conclusión de todo lo anterior, debemos recordar lo declarado por la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, cuando afirmó que la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad, concluyendo que la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en derecho. Dicha situación también se produce en el presente caso, máxime cuando el título que soporta la alegación contiene operaciones susceptibles de acceso registral por contener negocios y actos jurídicos no documentados adecuadamente. También es aplicable, la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2021 que desestimó el recurso por cuanto eran los propios recurrentes los que en su escrito admitían que el aumento de superficie de la finca se debía a una cesión de terreno que les había hecho un colindante, terreno que posteriormente habían agregado a su propia finca; de donde resultaba evidente que la inscripción de la representación gráfica propuesta conllevaría omitir el correspondiente negocio traslativo, y conllevaría igualmente operaciones de modificación de entidad hipotecaria, algo proscrito expresamente por la normativa hipotecaria

que regula la inscripción de representaciones gráficas de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, además de infringir el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la misma. Por ello, si es el alegante el que, con la documentación aportada acredita la realización de negocios y actos jurídicos no documentados adecuadamente y sin, por tanto, acceso registral, su alegación no puede ser estimada porque vulneraría la normativa hipotecaria, debiendo realizarse esos actos traslativos y de modificación de entidad hipotecaria con los actuales titulares registrales de la finca 5.320 y con la documentación adecuada para poder acceder al Registro.

Por todo lo razonado, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por no existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación de la finca 5.320 del término de Fargas, puesto que el título en el que se basa la alegación carece de la entidad jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente y porque el Registro debe proteger con los efectos sustantivos y procesales que produce la inscripción, a quien ha publicado su titularidad inmobiliaria frente a quien no lo ha hecho, sin perjuicio del derecho que tiene el que viera perjudicado su derecho a acudir a los tribunales de Justicia, para probar su mejor derecho y la posible inexactitud registral por la inversión de la carga de la prueba, como consecuencia procesal del principio de legitimación registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 16 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.