

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3267** *Resolución de 30 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huete a inscribir una escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.*

En el recurso interpuesto por don P. C. A., abogado, en nombre y representación de don F. C. D. y doña R. A. T., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Huete, doña María Luz Carrasco Valladolid, a inscribir una escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.

#### Hechos

I

Mediante escritura de agrupación y declaración de obra nueva por antigüedad otorgada el día 24 de abril de 2024 ante el notario de Cuenca, don Daniel Ruiz-Risueño Riera, con el número 392 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huete el día 14 de mayo de 2024 causando el asiento de presentación número 11 del Diario 2024, se formalizaba la agrupación de las registrales 673 y 674 del Ayuntamiento de Cañizares, incorporando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 116 del polígono 8, que se correspondía con la finca resultante de la agrupación.

Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por los titulares de la registral 647 del Ayuntamiento de Cañizares, que se correspondía con la parcela 81 del polígono 8, los cuales se oponían a la inscripción pretendida por entender que la representación gráfica que pretendía inscribirse no coincidía con la que constaba en Catastro, aportando imágenes del Geoportal para sustentar tal afirmación; que el propietario de la parcela 116 del polígono 8 había dispuesto como propia de parte del suelo de la parcela 81, y que esta última estaba delimitada en el momento de su adquisición respecto de la finca objeto del procedimiento por unos setos vivos, los cuales se situarían ahora dentro del muro de delimitación de ambas propiedades, el cual afirmaba el alegante que se hallaba construido dentro de su propiedad.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Huete, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1992 del año 14/05/2024.  
Asiento N.º: 11 Diario: 2024.  
Daniel Ruiz-Risueño Riera.  
392/2024.  
Presentado por: H. V., I. a las 09:44:44.

Visto por Doña María Luz Carrasco Valladolid, Registrador de la Propiedad de Huete, Provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1992 de 14/05/2024, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, el cual ha sido presentado en unión de documentos que se acompañan, en virtud de solicitud de inscripción.

La Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo establece que el día en el que se aborde cada fase de implantación, así como el siguiente, tendrán la consideración de días inhábiles. La entrada en vigor de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que tendrá lugar el 9 de mayo de 2024, llevará consigo la ampliación del plazo de calificación y despacho en treinta días hábiles por un periodo que alcanzará hasta el día 31 de julio de 2024, a contar desde el día 9 de mayo de 2024. Los días 9 y 10 de mayo de 2024 tendrán la consideración de días inhábiles a todos los efectos en todos los registros. A estos efectos el Colegio de Registradores comunicará, con al menos una semana de antelación, esta circunstancia, información que deberá ofrecerse en la página web del Colegio de Registradores y en cada uno de los registros. La ampliación del plazo de calificación y despacho prevista en los apartados anteriores será aplicable a todos los documentos presentados y pendientes de despacho a la fecha de su entrada en vigor, siempre que a esa fecha no hubieran agotado su plazo ordinario, y a los que se presenten en el Libro Diario durante el periodo de vigencia de dicha prórroga.

Calificado desfavorablemente, aportado por mensajero por Candela Asesores Tribut, SL instancia solicitando la tramitación del procedimiento previsto en el Art. 199 LH el día diecinueve de junio de 2024.

Tramitado el oportuno expediente por el que se solicita la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca en cuestión, se presentan alegaciones por el titular registral de la finca colindante (diez de septiembre de 2024) dentro de plazo legal, poniendo de manifiesto el carácter controvertido de la representación gráfica aportada.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

I. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. A la vista de las alegaciones efectuadas, se pone de manifiesto el carácter controvertido de la representación gráfica cuya incorporación se solicita.

Se solicita la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada catastral (parcela 116 del polígono 8), la cual supone rectificación de la cabida modificando la descripción literaria, con un exceso superior al 10 % respecto de la superficie inscrita, pasando de 898 metros cuadrados según la suma aritmética de las superficies de las fincas registrales 673 y 674 del término municipal de Cañizares a 990 metros cuadrados con arreglo a la superficie gráfica catastral. Todo ello justifica la necesidad de tramitar el procedimiento notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria o el registral establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Los titulares de la finca registral colindante (finca registral 647 del término municipal de Cañizares, parcela 81 del polígono 8) ponen de manifiesto por un lado, que la forma de la finca en el Geoportal no coincide con catastro y por otro, que la delimitación catastral establecida para la parcela 116 invade la parcela 81 afirmando "ha dispuesto como suyo parte del suelo de la finca 81 de la que soy propietaria".

Se fundamenta dicha invasión, en la existencia de un límite formado por espinos y pinos que no se ha respetado por la construcción de un muro, según manifiestan los opositores a la tramitación del expediente, dentro de la finca de la que son titulares, por

lo que consideran que se está pretendiendo inscribir la finca con diferente forma a la adquirida en su día.

De lo expuesto, teniendo en cuenta la magnitud del exceso de cabida (superior al 10%) junto con las alegaciones formuladas, documentación aportada (Geoportal, catastro y fotos relativas a las dos delimitaciones perimetrales) se desprende no es pacífica la representación gráfica que se pretende incorporar en tanto pueden verse afectadas las fincas registrales ya que con la inscripción de la base gráfica se podría alterar la realidad física exterior que se acota por la registral, pudiendo afectar los derechos de terceros reflejando en el registro una pretensión conflictiva.

Se trata con todo ello de evitar que puedan lesionarse los derechos de colindantes impidiendo además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas (resolución de la Dirección General de 17 de enero de 2018).

Debe tenerse en consideración, como indicó la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 2 de noviembre de 2021 (BOE 25 de noviembre de 2022) y resolución de 15 de diciembre de 2023 (BOE 18 de enero de 2024), que ni el registrador en su calificación dentro del procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria ni en sede de recurso pueden resolverse los conflictos entre los colindantes referida a la titularidad de la porción de terreno delimitada, cuestión que a falta de acuerdo entre los interesados, está reservada a los tribunales de justicia.

Existiendo dudas de identidad entre las fincas registrales y la representación propuesta, lo procedente es la denegación de la inscripción de la representación gráfica, por lo que podrá acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. 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 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos [sic] 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. 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 legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Huete a uno de octubre del año dos mil veinticuatro. El Registrador, Fdo. María Luz Carrasco Valladolid.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. C. A., abogado, en nombre y representación de don F. C. D. y doña R. A. T., interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que por medio del presente escrito formulo Recurso Gubernativo, frente a la resolución del Registro de la Propiedad de Huete, de fecha uno de octubre de 2024, notificado el 22 de octubre de 2024, en virtud de la cual se califica desfavorablemente y se deniega la inscripción del documento en el que se solicita la incorporación al folio real, la representación gráfica georreferenciada catastral (parcela 116 del polígono 8), en el proceso de inscripción de una obra nueva de una vivienda construida sobre la misma.

Sirven de base al presente recurso los siguientes,

Hechos:

Primero. En el proceso de inscripción registral de una obra nueva de una vivienda unifamiliar de titularidad de mis representados, construida con una antigüedad superior a 20 años, los titulares registrales advierten que se les había adjudicado catastralmente una parcela que conforma el camino de entrada a su propiedad, así como a otras de la misma calle, y que registralmente pertenece a un tercero, si bien se encuentra gravada con una servidumbre de paso respecto a todas las parcelas de las que constituye su camino de entrada.

No solo figuraba tal parcela catastral a nombre de los recurrentes en el Catastro, sino que catastralmente constaba como una única finca, siendo gráficamente el camino mencionado y la parcela donde se encuentra la obra nueva una sola parcela catastral.

La configuración gráfica de la misma era la siguiente:

[se inserta imagen]

A fin de que la obra nueva que pretende inscribirse y la parcela sobre la que se encuentra coincidan catastral y registralmente, se lleva a cabo en el Catastro un expediente de división de las parcelas anteriormente reseñadas, de modo que el camino quede deslindado de la parcela principal o matriz, y su titularidad catastral quede correctamente asignada.

Tras la segregación catastral indicada las parcelas resultantes tienen la siguiente configuración gráfica:

[se inserta imagen de las parcelas catastrales resultantes del procedimiento catastral citado]

Resultan por tanto dos parcelas distintas con las superficies y linderos que se especifican abajo:

[se inserta imagen con expresión de la superficie de las parcelas resultantes del expediente de alteración catastral]

El expediente de división catastral fue reglamentariamente comunicado a todos los colindantes a los efectos de que pudieran realizar las alegaciones o manifestaciones que a su derecho conviniera, sin que ninguno realizara comparecencia ni objeción alguna.

Es sencillo apreciar que la única actuación llevada a cabo ha consistido en la segregación de la parcela original en dos distintas resultantes, sin que se haya afectado o modificado en absoluto al resto de parcelas colindantes, entre las que se encuentra la parcela 16054A00800081, titularidad del propietario ahora objeto.

Se adjunta completo el Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, para su constatación.

Es importante destacar que de dicho informe se concluye, además, que tras la división parcelaria practicada, las parcelas resultantes, incluida la de titularidad de los recurrentes, no han modificado su forma, ni incrementado su superficie, como se deduce de la leyenda de colores que figura al pie de los planos y que marca en amarillo la superficie coincidente entre la anterior y la resultante, siendo que la totalidad del plano de la parcela resultante se colorea en este color.

[se inserta imagen tomada del informe de validación gráfica antes aludido]

Segundo. A fin de completar la descripción literaria de la parcela sobre la que se ha llevado a cabo la obra nueva cuya inscripción se pretende, así como la acreditación de su delimitación gráfica, se inicia el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, en el que resulta que, tras el traslado oportuno a los propietarios colindantes, el titular de la finca registral 647 de Cañizares, parcela 81 del polígono 8, formula oposición a la inscripción por dos motivos, "que la finca en el Geoportal no coincide con catastro", y, que la delimitación catastral establecida para la finca 116 invade la parcela 81, afirmando que "ha dispuesto como suyo parte del suelo de la finca 81 de la que soy propietaria".

El conocimiento de estos motivos de oposición del colindante se tiene por referencia y transcripción de los mismos en el texto de la resolución de la calificación desfavorable del Registro de Huete, puesto que no se nos han puesto de manifiesto en su integridad, ni la documentación en que se fundamentan.

El Registro de Huete, sin realizar análisis de fondo de lo manifestado de contrario, suspende la inscripción que se pretende, por no ser pacífica la representación gráfica que se pretende incorporar, al haberse puesto de manifiesto, por las alegaciones efectuadas, el carácter controvertido de la representación gráfica cuya incorporación se solicita.

Frente a dicha resolución se hace preciso interponer el presente recurso en el que a los hechos relatados les son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Se prescinde de los de carácter procesal por no ofrecer ninguna dificultad, si bien reiteramos la presentación en forma y plazo al haber recibido la notificación que se recurre el 22 de octubre de 2024.

Segundo. En cuanto al fondo del asunto, se centra el objeto del debate, de acuerdo con la resolución del Registro de Huete en el carácter controvertido de la representación gráfica cuya incorporación se solicita, basado en alegaciones efectuadas por un colindante.

Tal y como se indica, se fundamenta la oposición de contrario en dos argumentos, "que la forma de la finca en el Geoportal no coincide con Catastro" y "que la delimitación catastral establecida para la parcela 116 invade la parcela 81".

I. En cuanto al primero de los motivos de oposición: “que la forma de la finca en el Geoportal no coincide con Catastro”.

Es evidente que la verificación de la afirmación de este motivo de oposición obliga a acudir a la base de datos de Geoportal para su comprobación.

Del resultado de la comprobación en Geoportal se deduce que la superposición de la parcela catastral gráfica presentada a inscripción, coincide exactamente con representación gráfica de la misma obrante en Geoportal. Es más, se podría decir que la representación existente en Geoportal se toma de la existente en el Catastro, ya que la superficie y configuración de la parcela es exactamente la misma.

Obsérvese la identidad de la parcela en ambas bases de datos gráficas de las que se ha obtenido el plano de la misma de manera individualizada:

[se inserta imagen]

Por si ofreciera alguna duda la anterior comparativa de las parcelas individualizadas en las distintas bases gráficas, obsérvese el siguiente plano obtenido de Geoportal, solicitándole a la herramienta informática la superposición en el plano de Geoportal, el de la parcela catastral, resultando lo siguiente:

[se inserta imagen de la superposición de la representación gráfica catastral en el Geoportal]

Se da una total identidad entre las líneas delimitadoras de la parcela en Geoportal, con la forma y superficie inscrita en el Catastro que en este caso viene resaltada por el color azul.

No parece que pueda haber lugar a la duda respecto al error en la fundamentación del propietario colindante respecto a este argumento una vez analizadas la cartografía de Geoportal y la catastral, y demostrado que no solo son idénticas, sino que aquella se basa en la de este.

II. En cuanto al segundo de los motivos alegados: “que la delimitación catastral establecida para la parcela 116 invade la parcela 81.”

Debemos acudir nuevamente a la base de datos gráfica del Catastro de donde obtenemos la delimitación gráfica catastral de ambas parcelas, que tiene el siguiente resultado:

[se inserta imagen de ambas parcelas catastrales]

Como puede observarse sin ningún lugar a la duda, la parcela 116 en ningún caso se superpone ni invade la parcela 81. Carece de todo fundamento y se encuentra muy alejada de la realidad la afirmación: “la delimitación catastral establecida para la parcela 116 invade la parcela 81”, por lo que en ningún caso puede ser tomada como fundamento para la denegación de la inscripción registral que se pretende.

En este punto conviene recordar la manifestación realizada en el Hecho Primero de este escrito, sobre las operaciones de división catastral de la finca matriz, realizadas previamente a la preparación de la escritura de obra nueva que se pretende inscribir, comprensiva de la nueva delimitación gráfica catastral de la parcela en la que se contiene la misma. Dichas operaciones se limitaron a una división o deslinde gráfico, catastral, de la parcela 116, respecto a la de su camino de entrada, con la que lindaba por el sur. La parcela del colindante cuya oposición ha dado lugar a este procedimiento, se encuentra justo en el lado opuesto al que se produjo dicho deslinde, al norte de la parcela 116. No hubo necesidad de modificar ni realizar actuación alguna en el linde norte de la parcela 116, por lo que no ha habido actuación novedosa, ni modificación gráfica respecto a dicho lindero, que ha permanecido invariable, al menos, desde hace 25 años, cuando se adquirió la parcela 116 propiedad de los recurrentes.

Es de suponer que la parcela 81 no ha sufrido modificaciones catastrales tampoco en los últimos 25 años citados, porque se hubiera dado traslado para alegaciones a los propietarios colindantes.

En la portada del Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral que se adjunta, a modo de conclusión del informe, se indica que “La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”

En otras palabras, y como venimos reiterando, esta parte se ha limitado a dividir catastralmente su parcela respecto a la que se encontraba unida, al sur de la misma y que conformaba su camino de entrada, sin que ello haya supuesto, como se indica, modificación alguna de la finca matriz (parcela 116), de la que se respeta su delimitación, sin modificar tampoco el perímetro del conjunto de las fincas aportadas. Es decir, no se han modificado los lindes de ninguna de las fincas afectadas ni de sus colindantes, por lo que no ha habido modificación, ni invasión alguna tampoco de la finca catastral 81.

Tercero. No podemos dejar de referirnos a una última objeción reseñada en la resolución del Registro en la que se hace mención a un límite formado por espinos y pinos que no se ha respetado por la construcción de un muro.

Sobre el particular cabe manifestar lo siguiente.

Dicha alegación quedaría fuera del ámbito de la discusión sobre la representación gráfica de la parcela que se pretende inscribir y no tiene relación con las anteriores afirmaciones de las que pretende servir de fundamento. Es decir, no es coherente alegar un quebranto del linde físico de las fincas, por la existencia de elementos sobre el terreno, como espinos y pinos, como fundamento de una supuesta (e inexistente) invasión gráfica catastral o en Geoportal (que viene a ser la misma), cuando de toda la información aportada anteriormente y de las cartografías transcritas se observa que en ningún caso se produce la invasión que se denuncia.

Se trata en sí mismo de una contradicción respecto a las alegaciones realizadas, puesto que la representación gráfica de la parcela que se pretende inscribir (y que es el objeto de inscripción), de acuerdo con la cartografía e informes aportados en ningún caso invade la finca colindante, por lo que no debe denegarse su inscripción registral.

Cuestión distinta es que el colindante pretenda mediante este procedimiento acceder a una acción civil de deslinde o incluso reivindicatoria, que claramente no es procedente por esta vía. Así, si el colindante estima que se ha invadido físicamente su terreno por haber sobrepasado sus lindes por un elemento constructivo, efectivamente le cabe la acción judicial oportuna aportando las pruebas de que disponga y permitiendo a esta parte ejercer procesalmente una oposición y contradicción justa y con todas las garantías jurídicas. La utilización de dicho argumento quedaría fuera del objeto de este procedimiento y no debería servir de fundamento para denegar la inscripción registral que se pretende, situando, además, en clara indefensión a esta parte que ni siquiera conoce la integridad de las alegaciones de contrario.

Insistiendo en que no nos encontramos en el cauce ni el procedimiento en que deberían aclararse esta [sic] cuestiones, al menos, como debate puramente dialéctico cabría alegar que la construcción del muro al que se refiere el colindante data del año 2.000, por lo que en casi 25 años, no ha mostrado oposición ni inquietud alguna sobre el particular. El trazado de dicho muro se hizo en base a la existencia de estacas amojonadoras delimitadoras de las parcelas, que se encontraban en el terreno en el momento de su construcción.

Existe un talud o desnivel entre ambas fincas que delimita claramente el linde entre las mismas. La finca que nos ocupa, que fue la última en edificarse respecto al resto de viviendas y chalets existentes en la misma calle, no hizo más que continuar en línea recta el muro y vallado del resto de las construcciones ya existentes, sin variar su ángulo, ni efectuar quiebros ni desviaciones.

La finca del colindante, parcela 81, cuenta en su descripción registral (finca de Cañizares n.º 647) con 2316 m<sup>2</sup>, y en su superficie gráfica catastral, con 2.343 m<sup>2</sup>. Es decir, su superficie según Catastro es superior a la inscrita en el Registro, por lo que el argumento “que la delimitación catastral establecida para la parcela 116 invade la parcela 81.” se compadece mal con este hecho, ya que dicha supuesta invasión resultaría en una superficie menor y no en un incremento de la misma, si de lo que hablamos es de las representaciones gráficas catastrales (...)

Por todo lo expuesto,

Solicito, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que admitiendo este escrito tenga por presentado Recurso Gubernativo frente a la resolución del Registro de la Propiedad de Huete, consistente en nota de calificación negativa, lo admita, y seguido el procedimiento por sus trámites dicte resolución en definitiva, estimando nuestro recurso y ordenando la inscripción del documento objeto de calificación.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero, 8 y 24 de mayo, 27 de septiembre, 2 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 20 de febrero, 22 de marzo, 29 de mayo y 12 de septiembre de 2024.

1. Es objeto del presente expediente resolver si es inscribible una escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado representación gráfica georreferenciada catastral de la finca resultante de la agrupación.

La registradora señala en su nota de calificación que han sido formuladas alegaciones por parte de un colindante registral y catastral, que alega que la forma de la finca objeto del procedimiento en el Geoportal no coincide con la representación gráfica catastral aportada, y que la delimitación catastral establecida para la finca objeto del procedimiento invade la parcela 81 del polígono 8, propiedad del alegante, de tal modo que el titular de la parcela 116 del mismo polígono 8 ha dispuesto como suyo de parte del suelo de la anterior, fundamentando esta presunta invasión en la existencia de un límite formado por setos vivos, el cual no ha sido respetado al construirse el muro de delimitación de ambas propiedades, de lo cual deduce que no es pacífica la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

El recurrente, por su parte, argumenta en síntesis, que se llevó a cabo un expediente de rectificación catastral para segregarse la parcela catastral original en dos porciones distintas, una la finca objeto del procedimiento y otra consistente en un camino privado que le sirve de acceso, sin que esto haya afectado a la delimitación catastral de las parcelas colindantes; afirma que la alegación consistente en que la forma de la finca en el Geoportal no coincide con la obrante en Catastro para la parcela 116 del polígono 8 no tiene sustento, como se demuestra en la circunstancia de que el Geoportal del Colegio de Registradores toma como base precisamente la cartografía catastral; que la parcela 116 del polígono 8 no invade la parcela 81 del citado polígono, por ser

precisamente una base gráfica catastral; y en cuanto a la alegación de que el lindero común estaba delimitado por unos setos vivos no puede servir de fundamento a la oposición, pues no existe invasión de parcela catastral alguna con la georreferenciación que pretende inscribirse, entendiéndose que si el colindante estima que se ha invadido físicamente su finca, podría interponer la acción judicial de deslinde o reivindicatoria, pero que el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no sería el cauce adecuado para ello, por no poder permitirle ejercer procesalmente una oposición y contradicción justa y con todas las garantías jurídicas. Añade que el muro se construyó en el año 2000, en base a la existencia de estacas amojonadoras, que existe un talud o desnivel entre ambas fincas que delimita claramente el linde entre ambas y que, además, la finca registral 647 del Ayuntamiento de Cañizares, propiedad de quien realiza las alegaciones, tiene una cabida inscrita de 2.316 metros cuadrados, resultando una superficie de parcela catastral de 2.343 metros cuadrados, lo cual es incongruente con la afirmación de invasión de la parcela 81 alegada, pues ello resultaría en una superficie inferior y no superior, como resulta de la superficie catastral atribuida a la finca del colindante que realiza las alegaciones.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- las registrales 673 y 674, ambas del Ayuntamiento de Cañizares, cuentan con una cabida inscrita, respectivamente, de 502 y 396 metros cuadrados y se corresponden con la parcela 16054A008001160000MA.

- la superficie catastral atribuida a la parcela 116 del polígono 8 es de 990 metros cuadrados, superior al 10 % respecto de la que consta inscrita.

- la registral 647 del Ayuntamiento de Cañizares tiene una cabida inscrita de 2.316 metros cuadrados y se corresponde con la parcela 81 del polígono 8, con una superficie catastral de 2.343 metros cuadrados.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral [cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto],

fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, 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 puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es

motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resoluciones de 23 de febrero de 2023 y 29 de mayo de 2024, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba -que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto-, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

6. En el concreto caso de este expediente, la oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación se sustenta en una mera afirmación de parte que alega una presunta invasión de su finca, basándose para ello en que la representación gráfica catastral de la finca objeto del procedimiento no coincide con la imagen de la misma tomada del Geoportal y en la existencia de un elemento configurador de la línea de separación de ambas propiedades, consistente en la existencia de espinos y pinos que conformaban un seto vivo que hacía de linde, resultando que en la actualidad, a juicio del alegante, los mismos se encuentran incluidos dentro del muro que actualmente delimita ambas propiedades, el cual también se encontraría construido dentro de la propiedad del colindante opositor, según resulta de sus manifestaciones contenidas en el escrito de alegaciones.

7. Procede, en consecuencia, analizar las alegaciones planteadas por el colindante.

En cuanto a la primera de ellas, consistente en que la forma de la finca cuya representación gráfica pretende inscribirse no respeta la cartografía catastral, según resulta de imagen obtenida del Geoportal del Colegio de Registradores, tal afirmación no puede sostenerse.

Efectivamente, consultado el Geoportal, se observa que existe grafiada una delimitación de la finca, la cual se ajusta a una posible configuración física exterior de la misma.

Tratándose de una representación gráfica catastral, activando la capa denominada «Catastro» en el Geoportal del Colegio de Registradores, lógicamente la representación gráfica propuesta se ajusta perfectamente a la cartografía catastral, por haber sido tomado precisamente de una certificación catastral descriptiva y gráfica. Afirmar lo contrario supondría tanto como afirmar una contradicción interna entre la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela y la propia cartografía catastral.

Pero, es más, activando la capa ortofotográfica se observa que la representación gráfica atribuida a la finca se separa, en cuanto al lindero controvertido, de la finca del alegante, de tal manera que la representación gráfica propuesta no se ajustaría a la imagen tomada de la ortofotografía aérea en perjuicio, precisamente, del promotor del procedimiento.

8. Respecto de la existencia de un elemento físico configurador de la línea de delimitación entre ambas propiedades, debe recordarse que, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada

parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica.

Alegada por el colindante que el lindero común venía delimitado por la existencia de unos espinos y pinos, los cuales se encuentran ahora ubicados dentro de su finca, por haberse construido con posterioridad un muro de separación entre ambas propiedades, el cual también se encontraría construido dentro de la propiedad del alegante, según resulta de su escrito de oposición, tal falta de consentimiento, que podría ser obstáculo para determinar como línea de separación entre ambas propiedades el referido muro, debe igualmente considerarse inconveniente para afirmar que la línea de separación entre ambas propiedades venía conformado por el referido seto vivo, pues tampoco consta que el mismo habría sido colocado con consentimiento de ambos colindantes.

En definitiva, tal como se desprende del escrito de alegaciones, existirían dos elementos distintos de delimitación del lindero común entre ambas propiedades, el seto vivo y el muro, sin que conste haberse prestado el consentimiento necesario por ambos propietarios en ninguno de los dos casos. En consecuencia, no puede atribuirse mayor valor a una mera declaración de parte, como es la que formula el colindante al afirmar que la línea de separación está formada por espinos y pinos que a la del promotor del procedimiento, que señala que el lindero común estaría configurado por el muro existente.

9. La nota de calificación reproduce las alegaciones del colindante, concluyendo que a la vista de la documentación aportada (Geoportal, Catastro y fotos relativas a la delimitación perimetral de ambas fincas) se desprende que no es pacífica la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

En el caso de este expediente, la oposición viene formulada por un colindante catastral y registral, lo cual merece una especial consideración por el registrador, como resulta de la Resolución de 2 de noviembre de 2023. Pero esa especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación.

Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador. Con ello, lo que se trata de evitar es la indefensión del posible recurrente que debe conocer el defecto en toda su extensión, para poder formular correctamente el recurso. Por ello, declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023 y 20 de febrero de 2024 que cuando el fundamento de la calificación registral es la oposición de uno de los colindantes titulares registrales notificados, las dudas del registrador basadas en la oposición de colindantes deben fundamentarse indicando si éstos tienen inscritas sus fincas, y si en el historial registral de éstas constan las respectivas referencias catastrales.

En concreto, en el historial registral de la parcela 647 del Ayuntamiento de Cañizares consta su correspondencia con la parcela 81 del polígono 8 y tanto del escrito de alegaciones como de la nota de calificación no resulta en qué grado o cómo afecta la representación gráfica que pretende inscribirse a la finca del colindante, resultando que es en su nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023.

10. Siendo catastral la representación gráfica aportada, la cual goza de presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos, según resulta del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y no estando sustentadas las alegaciones del recurrente en informe técnico o en principio de prueba alguno, sino en una mera afirmación de parte, no puede concluirse que la representación gráfica propuesta invade la finca del alegante, tal como éste manifiesta.

Debe advertirse que la cabida inscrita de la registral 647 es de 2.316 metros cuadrados y la superficie que Catastro asigna a la parcela 81 del polígono 8, con la que se corresponde, es de 2.343 metros cuadrados.

De ello resulta que la finca propiedad del colindante no sufre merma alguna en cuanto a su cabida, la cual resultaría incluso ampliada en el caso de solicitar la inscripción gráfica georreferenciada catastral de su finca.

Por ello, la denegación de la inscripción en base a las alegaciones formuladas implicaría conculcar uno de los principios introducidos en la regulación de la jurisdicción voluntaria proclamado, entre otras, por la Resolución de este Centro Directivo de 13 de julio de 2017, cual es que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

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

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 enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.