

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3268 *Resolución de 30 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don M. N. S. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 7 de junio de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 27.607 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a sus linderos, permaneciendo invariada su superficie.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 4115/ 2024. Comunicación n.º: 393.

Presentante: S. G. M. N.

Hora entrada: once horas y veinticuatro minutos. Fecha entrada: once de junio del año dos mil veinticuatro. Hora en que se practica el asiento: 11:30. Presentante: M. N. S. G. Modo de ingreso: persona. Título: instancia suscrita en esta Ciudad el día 07 de junio de 2024, por los esposos en régimen de gananciales doña A. Y. C. R. y don M. N. S. G., ratificada en forma en igual fecha, a la que se acompaña Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca que seguidamente relacionaré, por la que solicita, de conformidad con lo establecido en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral finca Número 27.607 de registro 2 LPGC.

Presentada en esta oficina el documento al que se refiere el párrafo precedente, causando el asiento 359 del diario 2024, tras su calificación, se procedió a realizar las preceptivas comunicaciones a los titulares registrales de las fincas colindantes con la referida registral 27.607, cuya representación gráfica georreferenciada se pretende inscribir.

Con fecha 23 de agosto de 2024, se presenta en esta oficina bajo el número de entrada 5986/2024, documento suscrito por don J. R. D. y don J. R. D., en su condición de causahabientes de los titulares registrales de la registral finca 3.986 del archivo (...), al que acompañan fotocopia de la escritura autorizada en esta Ciudad el día 23 de julio

de 1929, ante el notario don C. O. M., de la que resulta la segregación y posterior venta por parte de don J. N. C. a don J. R. C., casado don doña J. S. C., de una finca que por su lindero Naciente linda con otra del referido R. C., registral 49.640, –finca esta última ubicada al Naciente con la registral 27607–.

Acompañan dichos señores un croquis en el que se ubica la finca 3.986 del archivo (...), del que se aprecia su colindancia por el poniente con la registral 49.640.

El art. 199 de la Ley Hipotecaria en sus párrafos cuarto y quinto establece lo siguiente:

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

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

Ante ello, a la vista de las alegaciones presentadas, el Registrador que suscribe la presente acuerda denegar la inscripción de la base gráfica solicitada por resultar de la misma la invasión de una finca colindante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación efectuada se podrá (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Ángel Jiménez Barbero registrador/a titular de Registro de Las Palmas n.º 2 a día ocho de octubre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. N. S. G. interpuso recurso el día 18 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que el pasado 13 de octubre de 2024 le fue notificado al dicente la calificación negativa en relación con su solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 27.607 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas.

II. Que mediante este escrito procede a interponer recurso potestativo contra la citada calificación, de la que se acompaña copia, por no encontrarla ajustada a Derecho, con arreglo a los siguientes,

Alegaciones

Primera. Que según lo previsto al pie de la resolución recurrida y conforme a lo dispuesto en el art. 326 de la ley hipotecaria (en adelante LH), el que suscribe tiene un plazo de un mes para la interposición de este recurso potestativo.

En este sentido, el artículo 30.4 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP), dispone que “Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo”.

Por lo tanto, habiéndose notificado el 13 de octubre, el recurrente se encuentra en plazo para formular el presente recurso, con carácter previo a la vía jurisdiccional contencioso administrativa en caso de que fuese desestimado.

Segunda. En este caso la identificación gráfica de la finca no coincide con otra base gráfica inscrita ni con el dominio público. Por tanto, la decisión de desestimar la solicitud, conforme a lo previsto en el artículo 199 de la LH, se basa en una decisión basada en el criterio del sr. Registrador.

En este caso, la única motivación que podemos encontrar en la calificación sobre la que se asienta la desestimación de la inscripción, se basa en una escritura y un croquis que fueron presentados el 23/08/2024. Croquis que, dicho sea de paso, ha sido realizado de forma unilateral por los interesados y no tiene ninguna clase de respaldo oficial, ni consta que haya tenido acceso a ninguno registro público, ni tampoco consta que haya sido realizado por un técnico en topografía.

Como dice el propio artículo 199 LH “...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...”.

Por tanto, la mera presentación de un “croquis” para fundamentar un supuesto desacuerdo con la inscripción de una base gráfica que: 1) está avalada por la Dirección general del Catastro donde lleva años cartografiada sin oposición; 2) coincide al milímetro con la cabida registralmente inscrita de la finca 27.607, y 3) coincide con la descripción y linderos registrales de la finca 27.607; es por lo que no debió ser tenido en cuenta por el Sr. Registrador para calificarla negativamente.

Tercera. A lo anterior debemos añadir que el Sr. Registrador no ha motivado adecuadamente las razones que, según su prudente criterio, le han llevado a calificar negativamente la inscripción. Además de que desde la oficina registral se han negado a facilitar copia de la documentación presentada el 23/08/2024 para poder examinarla y preparar este recurso o, en su caso, la correspondiente acción judicial que sigue a continuación de éste.

Por lo expuesto,

Solicita a esa Administración que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso potestativo contra la calificación negativa en relación con su solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 27.607 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Las Palmas, de la que se acompaña copia, y que en su día se dicte resolución por la que se revoque la misma y, en su lugar, se proceda a acordar la inscripción de la misma.

Otrosí solicita: A los efectos previstos en el 2.º párrafo del art. 43.2 de la Ley 39/2015, informamos a esa Administración tributaria [sic] que el dicente no autoriza la notificación por medios electrónicos.

Otrosí solicita segundo: De conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, rogamos al Ayuntamiento (sic) se acceda a requerir al dicente por diez días para subsanar cualquier defecto u omisión de que adoleciera la presente solicitud».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 19 bis, 38, 199 y 209 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 20 de abril y 19 de julio de 2016 y 22 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, 31 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 10 de enero, 12 y 28 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo, 11 de abril, 16 y 29 de mayo y 10 de julio de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 7 de junio de 2024, que causó el asiento de presentación 359 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a la registral 27.607 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2.

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don J. y don J. R. D., causahabientes de los titulares registrales de la finca 3.986, quienes aportaron fotocopia de una escritura otorgada en el año 1929, de la que resulta la segregación y posterior venta de la referida finca 3.986, que por su lindero Este linda en una línea de 10 metros con casa de don J. R. C., y un croquis en el que ubican la meritada finca, que la identifican como parte de la parcela con referencia catastral 5301230DS5150S0001FB, la cual linda al este, según croquis con la parcela 5301229DS5150S0001OB, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica catastral propuesta por entender que la finca que es objeto del procedimiento coincide parcialmente con la que es de titularidad de sus causahabientes, habiéndose solicitada la inscripción de la representación gráfica catastral de la referida parcela 5301230DS5150S0001FB, la cual también linda al este con la citada 49.640 (cuya referencia catastral, que consta inscrita es 5301229DS5150S0001OB).

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación la existencia de la oposición, señalando como circunstancia obstativa a la inscripción solicitada la citada colindancia por el poniente de la finca objeto del procedimiento (registral 27.607) con la finca 49.640.

El recurrente, en síntesis, sostiene que el registrador basa su calificación en una escritura y un croquis que ha sido realizado de manera unilateral por los interesados, sin ninguna clase de respaldo oficial, sin que conste que haya tenido acceso a un registro público, ni tampoco que haya sido realizado por un técnico en topografía; que la representación gráfica que pretende inscribirse está avalada por la Dirección General del Catastro, sin que conste oposición a la misma y que coincide con la descripción literaria de la finca que es objeto del procedimiento -registral 27.607-; añade que el registrador no ha motivado adecuadamente las razones que le han llevado a calificar negativamente el título calificado; señalando, por último, que desde la oficina del Registro de la Propiedad se le ha negado la posibilidad de examinar la documentación presentada por el colindante opositor.

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

– la registral 27.607 tiene una cabida inscrita, según su inscripción 2.^a, de 1.265,65 metros cuadrados, señalándose que, tras varias segregaciones, su cabida queda reducida a la superficie de 611 metros cuadrados.

– en su inscripción 3.^a se rectifica su superficie, fijándola en 698 metros cuadrados.

– consta asimismo extendida nota marginal de expedición de certificación en el seno del procedimiento regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en cuanto a una superficie de 567,65 metros cuadrados (la superficie de 698 metros cuadrados resulta de restar los 567,65 metros cuadrados cuya reanudación del tracto sucesivo interrumpido se solicita de la superficie de 1.265,65 metros cuadrados que consta inscrita por la inscripción 2.^a).

– finalmente, consta nota marginal de haberse segregado de esta finca una superficie de 506,26, quedando la registral 27.607 con una cabida de 698 metros cuadrados y 61.39 metros adicionales pendientes de segregar (resultado de la diferencia de 567,65 metros cuadrados respecto de los que se solicitaba la reanudación del tracto y los 506,26 metros cuadrados que finalmente han sido segregados).

– la registral 3.986 (actual 61.173) consta inscrita con una extensión superficial de 105 metros cuadrados y linda, en lo que interesa, al naciente en una extensión lineal de 10 metros con casa de don J. R. C.

– la registral 49.640 (que se corresponde con la parcela 5301229DS5150S0001OB) tiene una superficie inscrita de 100 metros cuadrados y, en lo que interesa a efectos de este recurso, linda al norte o espalda y poniente o izquierda con terrenos de don J. N. C. (titular de la matriz de la que procede por segregación la registral 3.986).

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

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. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «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».

6. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. En cuanto a la documentación aportada a la alegación, ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de mayo de 2024, que no puede

exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador.

Es cierto que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculada, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la Ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique.

Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Máxime cuando el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Esta manera de proceder no conlleva la aparición de nuevos trámites no previstos en la norma, sino que constituye una aplicación práctica del instituto de la conciliación, como uno de los medios de solución de controversias que, en palabras de la Exposición de Motivos de la Ley 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, constituyen un mecanismo de «potenciar la negociación entre las partes, directamente o ante un tercero neutral, partiendo de la base de que estos medios reducen el conflicto social, evitan la sobrecarga de los tribunales y pueden ser igualmente adecuados para la solución de la inmensa mayoría de las controversias en materia civil y mercantil».

Sin embargo, esta doctrina no debe entenderse de aplicación en el supuesto de hecho de este expediente, porque aquí no se alega una invasión de finca colindante con la representación gráfica cuya inscripción se pretende; y de la misma forma que en los supuestos en que la representación gráfica georreferenciada invada otra representación gráfica ya inscrita o de un modo evidente el dominio público, en los casos en que, como ocurre en este supuesto, lo que se denuncia en el escrito de oposición es la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, no cabe trasladar al promotor las alegaciones del recurrente, pues no hay en tal caso representación gráfica que deba corregirse para adaptarla al contenido del escrito de oposición.

8. En el presente caso, el colindante, en su escrito, aporta fotocopia de una escritura pública de fecha 23 de julio de 1929 de la que resulta la segregación de una finca y posterior venta de la misma, que pasó a formar la registral 3.986, la cual por su lindero naciente (al este) linda en una extensión lineal de 10 metros con casa de don J. R. C., la cual también linda por el mismo lindero con la que es objeto del procedimiento, a juicio del registrador; aporta igualmente croquis ubicando la registral 3.986, ubicando la misma como parte de la parcela con referencia catastral 5301230DS5150S0001FB, concluyendo el registrador en su nota de calificación su colindancia al poniente (oeste) con la registral 49.640.

Tal como resulta de la Resolución de 22 de febrero de 2018, no cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca (entre los que se encuentran los linderos) que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante.

En el presente caso no se ha formulado duda justificada alguna de que la representación gráfica que pretende inscribirse pueda invadir otra finca inscrita, siendo la única cuestión planteada, y a la que se circunscribe este recurso, las dudas motivadas por la coincidencia en la localización de la finca. Pero dicha coincidencia ya resultaba con anterioridad de los asientos del registro, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, Ley Hipotecaria), por lo que, en caso de que el registrador así lo estime, lo procedente es iniciar, incluso de oficio, el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

9. La Resolución de este Centro Directivo de 10 de enero de 2023 negó legitimación para solicitar el inicio del procedimiento de doble inmatriculación al colindante notificado con posterioridad a la práctica de una inmatriculación, por no concurrir en el mismo la condición de titular registral; y tampoco entendió que fuera lógico que se iniciara de oficio por el registrador, pues éste, antes de proceder a la práctica del asiento inmatriculador deberá haber verificado la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, en el caso de este expediente, no se trata de practicar un asiento de inmatriculación, sino que se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca ya inscrita, apreciándose, a raíz de las alegaciones de los colindantes notificados en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la posible existencia de un supuesto de doble inmatriculación. En este sentido, dispone el artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que: «Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones». Si con los datos aportados por el recurrente, el registrador llegara a la convicción de la existencia de dicha doble inmatriculación, podría iniciar de oficio el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, entendiendo el mismo con el titular registral de la finca doblemente inmatriculada, pues conforme a la regla tercera del artículo 209.1, el registrador «notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

10. Establecido lo anterior, la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca conllevará, de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria su existencia y pertenencia al titular registral, lo cual se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, con lo cual se invierte la carga de la prueba en un juicio y quien alega la inexactitud ha de probarla ante un juez (vid. Resolución de 31 de mayo de 2022, entre otras muchas).

Advertida la posible existencia de la situación patológica en que consiste la doble inmatriculación y no siendo coincidentes los titulares registrales de las fincas cuya posible doble inmatriculación siquiera parcial se ha alegado y sirve de soporte a la calificación del registrador, éste los convocará a fin de lograr un acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca. Si alguno de los interesados no compareciere o, haciéndolo, formulare oposición, el registrador dará por concluido el expediente, quedando abierta la posibilidad de que el promotor entable demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el juez de Primera Instancia del lugar de situación de la finca, conforme a la regla séptima del citado artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

Siguiendo un elemental criterio de prudencia y a fin de evitar el nacimiento de los efectos legitimadores que en cuanto a los datos físicos de la finca se derivarían de la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, lo procedente sería iniciar, aun de oficio, el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, habida cuenta de que, a resultas del procedimiento se desconoce en este momento qué historial registral debe permanecer abierto de entre los dos que se refieren a la misma porción del territorio; y, en caso de no alcanzarse el acuerdo que el precepto impone para remediar, dentro del curso del procedimiento registral, tal situación patológica, la eventual judicialización del expediente en caso de no lograrse el acuerdo entre los interesados implicados, imponen que la manera de proceder en el presente expediente, como se ha dicho, sea iniciar de oficio el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación, denegándose en consecuencia la inscripción de la representación gráfica propuesta en tanto el mismo se resuelva.

11. Finalmente, en cuanto a la presunta solicitud, no atendida, del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones formuladas por el colindante, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199. Esta Dirección General ya se ha manifestado en diversas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 20 de abril de 2016) sobre la cuestión de la naturaleza especial del procedimiento registral. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011 señala, entre otras consideraciones al respecto, que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral.

No obstante, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación del registrador, pero estimando parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de solicitar certificación del expediente. Además, el registrador al advertir la existencia de un supuesto de doble inmatriculación, deberá iniciar de oficio el procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, suspendiéndose la práctica de la inscripción de la representación gráfica de la finca en tanto el mismo se resuelve, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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.