

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12740** *Resolución de 14 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Denia n.º 2, por la que tras la tramitación del procedimiento de rectificación descriptiva del artículo 199 de la Ley Hipotecaria suspende la inscripción de georreferenciación alternativa en una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. P. H., en nombre y representación de la mercantil «Snob Paper, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, por la que tras la tramitación del procedimiento de rectificación descriptiva de la finca del artículo 199 de la Ley Hipotecaria suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.

#### Hechos

##### I

Con fecha 15 de diciembre de 2020 se otorgó por la mercantil «Snob Paper, S.L.», ante el notario de Denia, don Secundino José García-Cueco Mascarós, con el número 1.616 de protocolo, una escritura de rectificación de cabida y actualización descriptiva de la finca registral número 4.772 del Registro de la Propiedad de Denia número 2, la cual tiene una superficie inscrita de 2.508 metros cuadrados, expresando su georreferenciación alternativa a la catastral con una superficie resultante de 2.246,19 metros cuadrados.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario: 41 Asiento 2014.  
Entrada 4686 del 2020 de 16/12/2020.

Se presenta por M. P. H., el 16/12/2020, bajo el asiento de presentación número 2014 del Diario de operaciones número 41, y número 4686 del Libro de Entrada, escritura de quince de diciembre de dos mil veinte, del notario de Denia don Secundino José García-Cueco Mascarós, con el número de protocolo 1616.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

#### Hechos:

La escritura calificada solicita la inscripción de la representación gráfica de la finca 4.772, Código Registral Único: 03055000048191, en base a un levantamiento topográfico alternativo, con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, rectificando la superficie de la finca en 2.246,19 m<sup>2</sup>, que comprende dos zonas separadas entre sí por un camino/calle, una de 1.771,78 m<sup>2</sup> y otra de 474,41 m<sup>2</sup>.

Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se practicaron notificaciones a los colindantes, y dentro del plazo legal se presentó

alegación por el titular de una finca colindante, la finca 5.671 de este Registro con Código Registral Único 03055000017890, e informe técnico de afección a dominio público propiedad de la Generalitat, por parte de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, Direcció Territorial d'Alacant Secció Forestal.

I. El titular colindante alega que se opone al expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada, dado que:

“La mercantil Hacienda Las Rotas, S.L., y los hermanos J. L., L. F. y J. M. R. C., disponían de diversos inmuebles en proindivisión, entre los que se encontraban las fincas registrales inscritas de este Registro números 4772 y 5671. La citada mercantil Hacienda Las Rotas, S.L., con la finalidad de extinguir la proindivisión, planteó el correspondiente Juicio Ordinario número 330 de 2004, tramitado ante el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número 11 de Valencia, en el que se concluyó en su transacción judicial practicando el reparto y adjudicación de los bienes que disponían en común.”

“En dicho proceso intervinieron unos Peritos Judiciales quienes, basándose en antecedentes catastrales, ubicaron las fincas objeto de adjudicación, de tal forma que la finca número 4.772 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia, se adjudicó a Hacienda Las Rotas, S.L., y quedó grafiada en la forma que aparece sombreada en la Hoja Catastral que se presenta como documento dos.”

[Se incorpora hoja catastral]

“Al propio tiempo, la finca número 5.671 fue adjudicada a J. L., L. F. y J. M. R. C. en proindiviso entre ellos, lo cual quedó grafiado en la forma que aparece sombreada en la hoja Catastral que se presenta como documento tres.”

[Se incorpora hoja catastral]

“Las múltiples adjudicaciones, entre las que se hallan las citadas fincas, fueron ordenadas mediante providencia del Juzgado número 11 de Denia, cuyo testimonio se adjunta como documento cuatro.”

“La entidad promotora de la representación geográfica-georreferenciada, adquirió mediante compraventa la finca 4.672, que consta gráficamente situada en el plano catastral presentado como documento dos, que catastralmente tiene la referencia 9413603BD4091S0001EM, en cuyo plano y antecedentes catastrales figura perfectamente delimitada por el sur y por el oeste con sendos caminos que la diferencian de la finca número 5.671, grafiada también con plano catastral presentado como documento tres.”

“Basta para su comprobación observar los lindes de la finca número 5.671, cuya descripción proviene de muy antiguo, antes de que se trazase el camino (...), de tal forma que al practicarse el trazado de tal vial la finca quedó partida en dos porciones tal como figura en el plano catastral que se ha presentado como documento tres.”

II. Del informe de la Generalitat resulta que en relación a:

“Montes: No presenta afección a montes propios de la Generalitat, ni montes públicos declarados de utilidad pública o sujetos a consorcio o convenio.”

“Vías pecuarias: Sí consta. Consultado el fondo documental de esta Consellería, se informa que la finca cuya representación y cabida se pretende inscribir puede afectar a la vía pecuaria denominada colada de Santa Lucía, de anchura legal 12 m, clasificada con el número 3 en el proyecto de clasificación del municipio de Dénia, aprobado mediante Orden el 19 de diciembre de 1974 (B.O.E. Núm. 17 de enero de 1975). La colada no está deslindada, pero de acuerdo con la cartografía de la Conselleria, la vía pecuaria transcurre por las calles (...) entre las dos parcelas que se pretende inscribir. Por tanto, dicha finca, a falta de lo que establezca un futuro deslinde, quedaría afectada parcialmente por la vía pecuaria (...), debiéndose respetar cautelarmente como terreno correspondiente a la vía pecuaria, un ancho mínimo, a medir desde el eje de la calle de 6 m. a cada lado del mismo. Lo que se informa para su conocimiento y a los efectos oportunos.”

El informe está firmado electrónicamente con el CSV: (...), pudiendo validarse en: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces>

Examinadas las alegaciones y las descripciones de las fincas según Registro, de las herramientas informáticas a las que tiene acceso este Registro y de la inscripción del procedimiento Juicio Ordinario n.º 330/2004 del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia, sobre división de comunidad de bienes, en ambas fincas, se plantea duda fundada de que en la base gráfica cuya incorporación se solicita se esté incluyendo como integrante de la finca 4.772, parte de la finca colindante, y se hace patente la existencia de una situación de controversia sobre determinada fracción de terreno incluida en tal base gráfica.

#### Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Vista la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 28 de noviembre de 2016, y 1 de junio de 2017, en la que declara el Centro directivo en relación con la representación gráfica georreferenciada de la finca, que en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, y que estas dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, dispone que 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.

Por su parte del artículo 9 de la citada Ley resulta que la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita.

La R.D.G.R.N. de 3 de octubre de 2016, después de recordar que los procedimientos de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria son los que permiten rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, procedimientos ambos especialmente cualificados, pues incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, hace una serie de consideraciones, destacando las siguientes:

– “En cuanto a la cuestión de las dudas de identidad de la finca, tal como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; Y fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de

aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

– Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Además, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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. artículo 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos sólo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

– Es también doctrina reiterada que las dudas que albergue el Registrador y fundamenten una calificación negativa deben expresarse en la nota de calificación y que las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente –evitando así la indefensión del particular–.

Según la doctrina del Centro Directivo, aunque el artículo 199 disponga que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio. La R.D.G.R.N. de 1 de junio de 2017, invocando las Resoluciones de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, destaca la importancia de la intervención de los colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física, cuya razón es evitar que puedan lesionarse sus derechos y que puedan acceder al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

En este caso los antecedentes fácticos expuestos fundamentan sobradamente la duda sobre la posible invasión de una finca colindante en la representación gráfica sujeta a calificación, y evidencian la existencia de una situación de controversia sobre determinada porción de terreno, por lo que en base a los preceptos legales y resoluciones expuestas resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Denia, doce de marzo del año dos mil veintiuno. La registradora (firma ilegible): Fdo: Susana Juste Ribes.

Contra esta decisión (...)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. H., en nombre y representación de la mercantil «Snob Paper, S.L.», interpuso recurso el día 16 de abril de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

- I. (...)
- IV. Fondo del Asunto.–El documento objeto de la solicitud inscripción, cumple todos los requisitos establecido en virtud de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con carácter probatorio del derecho de esta parte (...) informe emitido por el Ayuntamiento de Denia, de fecha 25 de agosto de 2.020, en la que el técnico competente a la vista de lo contenido en el Catastro, llega a las siguientes conclusiones:

“Consultados los datos obrantes en los registros informáticos y otros de carácter interno, se ha comprobado que la finca descrita en la Nota Simple del Registro de la Propiedad de Denia N.º2, finca N.º4772 (Tomo 74-Libro 74-Folio 74), actualmente se corresponde con parte de la finca con Referencia Catastral 9413603BD4091S0001EM (localización según catastro (...)) y con parte de la finca con Referencia Catastral 9311538BD4091S0001QM (localización según catastro (...))”

## IV

Mediante escrito, de fecha 28 de abril de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 y las en ella citadas.

1. El presente recurso tiene por objeto un expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el que se pretende georreferenciar una finca y modificar su descripción.

Son hechos que se deben tener en cuenta en la Resolución del presente expediente, los siguientes:

– En virtud de determinada escritura de rectificación descriptiva, se solicita la inscripción relativa a la finca 4.772 del Registro de la Propiedad de Denia número 2, de una georreferenciación alternativa a la catastral con la consiguiente rectificación de su superficie y linderos.

– Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se practicaron notificaciones a los titulares colindantes, tanto registrales como catastrales

– Don J. M. R. C., cotitular de la finca 5.671 del mismo Registro, presenta escrito motivado de alegaciones, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica.

– Se incorpora informe técnico de afección a dominio público propiedad de la Generalitat, por parte de la Conselleria d’Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, Direcció Territorial d’Alacant Secció Forestal, formulando alegaciones en los términos expuestos en los «Hechos».

La registradora, tras valorar tales alegaciones, concluye suspendiendo la inscripción de la georreferenciación pretendida por existir a su juicio dudas fundadas de posible invasión de la finca colindante y por la existencia de controversia entre colindantes registrales.

El promotor del expediente recurre alegando que «el documento objeto de la solicitud inscripción, cumple todos los requisitos establecido en virtud de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria» y adjuntado, como documento probatorio de ello, un informe emitido por el técnico competente del Ayuntamiento de Denia, de fecha 25 de agosto de 2020, que ya constaba incorporado a la escritura presentada en el Registro y que motivó el inicio del procedimiento del artículo 199, en los términos expuestos en los «Hechos».

2. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de junio de 2021) relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. El presente recurso debe ser desestimado.

En el presente caso, no es suficiente afirmar, como hace el recurrente, que «el documento objeto de la solicitud inscripción, cumple todos los requisitos establecido en virtud de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria», pues el documento presentado no es sino el que determina el inicio del procedimiento citado, por lo que por sí mismo no cumple ni puede cumplir los requisitos de tramitación que son predicables no del documento presentado, sino del procedimiento registral que ha de iniciarse en virtud de la solicitud contenida en dicho documento.

Por otra parte, el informe del técnico del Ayuntamiento de Denia, al que alude el recurrente como único y supuesto elemento probatorio de que su recurso debe ser estimado, no produce el pretendido efecto probatorio por lo siguiente:



Desde el punto de vista formal, la apreciación de si una finca registral se corresponde o no con una o varias parcelas catastrales es algo que compete, precisamente, a la calificación registral, sin que tal posible conclusión pueda quedar predeterminada por la opinión de otra persona, sea o no técnico.

Pero, además, desde el punto de vista del contenido, el hecho de que una finca se corresponda, si fuera el caso, con «partes» de determinados inmuebles catastrales, por la propia indeterminación y vaguedad de tal expresión, no tiene la precisión requerida, ni relevancia suficiente, cuando lo que se discute es si tal finca se corresponde con una concreta y exacta georreferenciación de las coordenadas de los vértices perimetrales de tal finca.

4. Además, como se ha dicho, la nota de calificación de la registradora motivada y acreditativa de que se ha producido oposición del titular registral de una finca colindante, e informe técnico de afección a dominio público propiedad de la Generalitat, por parte de la Conselleria d'Agricultura, Desenvolupament Rural, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, Direcció Territorial d'Alacant Secció Forestal, y que tal oposición resulta verosímil, evidenciando la existencia de una clara controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de la georreferenciación de cada una de ellas, lo cual conlleva a la confirmación de la nota de calificación recurrida y a la desestimación del recurso contra ella.

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.

Toda vez que existen dudas fundadas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, incluso en el seno del procedimiento del artículo 199, como este mismo prevé, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria) o tramitar procedimiento de deslinde notarial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.