

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21118** *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Huelma, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña E. R. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Huelma, doña Aurora María Barranco Aguayo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública, otorgada el día 12 de diciembre de 2022 ante la notaria de Huelma, doña María Dolores Mouriño Hernández, con el número 873 de protocolo, los titulares registrales de la finca registral número 590 de Cambil, doña C. L. R. y don G., doña E. y don A. M. R. L. rectificaron la descripción de la misma, acompañando georreferenciación alternativa a la catastral, solicitando la inscripción de la rectificación de la descripción y de la georreferenciación coherente con dicha descripción, pasando la superficie de la finca de 12.522 metros cuadrados, según Registro, a 21.257 metros cuadrados, según la georreferenciación alternativa aportada.

II

Presentada el día 19 de diciembre de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Huelma, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Aurora María Barranco Aguayo, registradora de la Propiedad de Mancha Real e interina de esta villa de Huelma y su distrito hipotecario, provincia de Jaén, suscribe que previo examen y calificación del documento presentado en este Registro a las doce horas del día 19/12/2022 con el número de entrada 1.397 y asiento 310 del diario 77, se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos.

1. Se presenta en este Registro escritura de rectificación descriptiva de la finca registral 5.590 de Cambil, de la cual son titulares registrales C. L. R. y G., E. y A. M. R. L., otorgada en Huelma el día 12 de diciembre de 2022 ante la Notario de Huelma Doña María Dolores Mouriño Hernández, número 873 de su protocolo, aportándose la representación gráfica alternativa y lista de coordenadas resultantes del informe positivo de validación gráfica alternativo al parcelario catastral, que puede descargarse con el CSV (...)

2. Se pretende con este documento por parte de C. L. R. y G., E. y A. M. R. L. la rectificación descriptiva de la finca registral 5.590 reseñada con tramitación del procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria, por el cual se modifica la descripción literaria de la finca en cuanto a la situación, superficie y linderos de la misma, particularmente en cuanto a la superficie la cual consta en Registro como de 12.522 metros cuadrados, y según la medición técnica aportada sería 21.257 metros cuadrados.

3. El día 17 de febrero de 2023, se inició la tramitación del art. 199 de la Ley Hipotecaria respecto de dicha finca y se efectuaron las notificaciones, publicaciones de edicto y alertas que el mismo prescribe, como consta en el expediente relativo dicho procedimiento, archivado en este Registro.

4. El día 3 de marzo de 2023 y, por tanto, dentro del plazo de presentación de alegaciones que prescribe el art. 199 de la Ley Hipotecaria, don T. O. V., como titular catastral de la finca con referencia catastral 23018A015002110000PU de Cambil, colindante de la referida finca registral, presentó alegaciones contrarias a la inscripción de la base gráfica propuesta; y con igual fecha del 3 de marzo de 2023 don G. M. L. R. y doña A. R. L., como titulares catastrales de la finca con referencia catastral 23018A015000090000PI de Cambil, también colindante de la referida finca registral, presentaron igualmente alegaciones contrarias a la inscripción de la base gráfica propuesta, dentro del plazo de presentación de alegaciones que prescribe el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

5. Habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, conforme a las previsiones de dicho artículo, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, por lo que acuerdo suspender la inscripción pretendida por el siguiente motivo:

1.º Existen dudas sobre la posible invasión por parte de la representación gráfica georreferenciada aportada de las parcelas catastrales colindantes, identificadas con las Referencias catastrales 23018A015002110000PU y 23018A015000090000PI, ambas de Cambil; a la luz de las alegaciones presentadas por don T. O. V. y don G. M. L. R. y doña A. R. L.

El escrito presentado por referido alegante don T. O. V. formulando oposición está debidamente fundamentado, ya que la documentación aportada incluye una certificación catastral a su nombre y plano del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas –SIGPAC–, ambas con el plano catastral actual, el cual es claramente invadido por la representación gráfica georreferenciada aportada, particularmente en cuanto a la edificación y acceso a la misma existente dentro de la parcela del alegante; y en cuanto al escrito presentado por referidos don G. M. L. R. y doña A. R. L. formulando oposición está igualmente fundamentado, ya que la documentación aportada incluye igualmente plano del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas –SIGPAC– con el plano catastral actual, el cual es claramente invadido en parte por la representación gráfica georreferenciada aportada, aportando igualmente informe de ejecución de tramo de camino en la parcela 9 del polígono 15 del Ingeniero Técnico Agrícola Don B. G. D., cuyo camino igualmente se ve invadido por la representación gráfica que se propone.

Por lo tanto, en el presente caso y según dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no ha 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”.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) “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, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2.016, entre otras).

Por lo que acuerdo no practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada ni proceder, por tanto, a la inscripción de la rectificación descriptiva pretendida, conforme a los hechos y fundamentos de derecho antes expuestos.

No se practica la anotación preventiva en el artículo 42.9 LH por no haber sido solicitada.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación conforme los artículos 322 y 323 de la LH.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Huelma a cuatro de abril del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible)  
Fdo.: Aurora María Barranco Aguayo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. R. L. interpuso recurso el día 1 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero: (...)

En primer lugar, he de alegar la falta de motivación jurídica en la calificación negativa, respecto a las expresadas parcelas, especialmente respecto a las alegaciones de don T. O. V., pues se debe de hacer constar que en ningún momento el citado, acredita ser titular registral de la misma al no ostentar el citado T. O. V. la titularidad registral de la parcela. No se entiende cómo se ha considerado válida su alegación, pues ha de prevalecer el principio titularidad y veracidad registral sobre la catastral, siendo, además, dicha alegación, constitutiva de un supuesto de falta de legitimación en el presente expediente, al no ser el Sr. O. V., titular registral de la misma, como se reitera, dejando a esta parte en completa indefensión, en el presente expediente, al admitirse alegaciones por parte de una persona que invoca la protección del Registro de la Propiedad, sin haber, ni siquiera, accedido al Registro y como si fuera titular registral, no gozando de la presunción dominical de los titulares inscritos en el Registro, según el art. 38 de la Ley Hipotecaria.

Es decir, es que el Sr. O. V., como no es titular registral, ni puede, por tanto, georreferenciar esta finca en el Registro de la Propiedad, la certificación catastral, únicamente descriptiva, no puede ser utilizada para la identificación gráfica del inmueble ya que no contiene los datos necesarios para su georreferenciación y representación

gráfica, que por otro lado no puede efectuar ante el Registro de la Propiedad, porque el alegante no es titular registral de la misma, como se viene reiterando hasta la saciedad.

Se debe señalar que, el citado alegante, don T. O. V., se irroga la propiedad de una finca, que, ni siquiera es colindante en el Catastro con la parcela de la reclamante, aunque sí lo es respecto al Registro de la Propiedad, como más adelante se acredita, dicha parcela registral aparece a nombre de su tía, doña J. R. V. G., registral n.º: 8.949, siendo la misma 100% de titularidad de carácter privativo, según se acredita con certificación literal registro propiedad de la misma (...).

Según los linderos registrales de la expresada finca se menciona que linda, al Norte, con el camino (...), y se puede observar, a tenor de las ortofotos y el SIGPAG aportado en el expediente, acreditativas de la realidad física de la finca, que, a su vez, de este camino, parte otro camino de acceso a dos construcciones, que forman parte de la finca de la reclamante, siendo en realidad un enclave unido a la finca de la recurrente por dicho camino, es decir, es realmente un enclave, adjudicado desde tiempos inmemoriales, a la parcela de la recurrente, constituido por dos construcciones: la era de emparvar y un cortijo, con lo cual, el citado camino, funciona como acceso a dichas construcciones y ambos caminos, el (...) y el de acceso a las construcciones, como signo-límite también que delimitan las lindes y también, como se reitera, como camino de acceso a la era y cortijo, es decir, como paso a la citada construcción, de la que se pretende apropiarse el Sr. O. V.; construcción que, en realidad, como se repite, son dos: el cortijo y la era de emparvar. Todo ello fue debido a que las citadas construcciones, fueron adjudicadas a la parcela de los recurrentes, vía reparto de herencia, pues, en su día, todas formaron, junto a las parcelas de alrededor, una sola finca.

El citado camino pasa justamente por la puerta del cortijo, señalar además, que el camino discurre, a su paso por el citado cortijo, entre el mismo y un peñón, muy grande, –accidente, en forma de mancha oscura grande, al lado del cortijo, que se puede observar tanto en las ortofotos, como en el SIGPAG, documentos aportados en el expediente– que también sirvió como signo de separación de fincas. Delimitando también claramente el cortijo dentro del perímetro de la finca de la recurrente, porque no puede ser de otra manera física y geográficamente; al estar el camino entre el cortijo y la peña que lo separa, como accidente físico de la finca que dice ser del alegante y, desde luego, lo que no se puede es separar, como pretende realizar el alegante Sr. O. V., la era de emparvar del cortijo; y adjudicarse éste para la parcela que dice que es su finca la citada construcción, junto al camino de acceso a ambas construcciones. Dado que, al estar ambas construcciones anexadas, la una a la otra, en un enclave, conectado, a su vez, a la finca de la recurrente por el expresado camino, el mismo sólo sirve única y exclusivamente a la finca de la reclamante; ello supone dejar la era de emparvar de la recurrente, sin camino, cortándole el acceso a la finca de la recurrente y separado del cortijo.

A mayor abundamiento, el citado camino que discurre hasta el cortijo fue, en su día, una estrecha vereda de acceso al río, por eso se fijó este signo como delimitador entre lindes además del peñón; constituyendo, como se reitera, una vereda para dar acceso también, a la era de emparvar y al cortijo; vereda que fue ampliada más tarde, en los años 80, aproximadamente, cuando se adaptó dicho camino a carril para uso de vehículo de motor, pero sólo se realizó el camino hasta el cortijo porque, además, el tamaño de la peña, no permite continuar, físicamente, con la ampliación de la vereda para hacer un carril adecuado a vehículo a motor que pudiera dar paso o servir a otras fincas, por lo que dichos signos, cierran y delimitan por este lado, dicho enclave, por lo que no tiene objeto ni sentido alguno, tampoco la reclamación de un camino, que sirve sólo y exclusivamente para dar paso a la era de emparvar y al cortijo, construcciones que son, de exclusiva propiedad, de la recurrente.

Que, como se podrá comprobar respecto de la finca de los recurrentes la registral n.º 5.590, también es lindero registral de la misma, por el Sur con D.ª A. G. M., a la sazón madre de J. R. V. G., titular registral de la finca 8.949. Esto se acredita con la certificación literal de ambas fincas registrales n.º: 8.949 y n.º 5.590 (...).

Es más, nuestra finca y la referenciada n.º: 23018A015002110000PU cuya titularidad catastral aparece a nombre del alegante don T. O. V., ni siquiera serían colindantes a tenor de lo expresado en el Catastro, cuando, como ha quedado sobradamente acreditado, en el Registro de la propiedad y según las lindes descritas en el registro y en la realidad física, serían colindantes debido a este enclave, señalando como linde registral, la linde respecto de D.ª A. G. M., madre de J. R. V. G., que es la realidad registral que ha de prevalecer, y de la que invocamos la expresa protección como titulares inscritos, cuanto más, que el Sr. O. V., ni siquiera es titular registral de la finca. Se ha de mencionar que 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, como es el caso de una persona que ni siquiera es titular registral de la referida finca, al que obliga el mismo art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Señalar, además, que los otros colindantes, los herederos de doña A. L. D., siendo la titular catastral C. L. L., respecto a la parcela con n.º referencia: 23018A01500012, no han hecho alegaciones a la georreferenciación de nuestra finca, cuando en la misma, al describir la realidad, se georreferencia nuestra finca también dentro del perímetro de su parcela catastral, en la parte que se corresponde con la citada era de emparvar que hay al lado del cortijo, que pertenece al enclave y a nuestra finca, como se reitera, sin embargo, en el Catastro, el terreno correspondiente a dicha era había sido adjudicada, erróneamente, a la finca citada catastral de C. L. L., aquietándose los mismos a la referida realidad física, como no podía ser de otra manera. Ello se acredita con la certificación catastral presentada por el propio T. O. V., en el expediente, donde se constata dicha titularidad catastral.

Quinto: Por otro lado, sigue diciendo el motivo “respecto a los escritos presentados por don G. M. L. R. y D.ª A. R. L., formulando oposición está igualmente fundamentado, ya que la documentación aportada incluye igualmente plano del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas SIGPAG, con el plano catastral actual, el cual es claramente invadido en parte por la representación gráfica georreferenciada aportada, aportando igualmente informe de ejecución de tramo de camino en la parcela 9 del polígono 15 del Ingeniero técnico agrícola don B. G. D., cuyo camino igualmente se ve invadido por la representación gráfica que se propone”.

A lo que esta parte ha de comentar de la manera más contundente, lo siguiente:

En primer lugar, la finca catastral propiedad del alegante don G. M. L. y su esposa, registral n.º: 4.674 con referencia catastral n.º: 230018A015000090000PI no está georreferenciada, lo que se ha georreferenciado realmente, es el carril, de nueva construcción en la expresada finca.

En segundo lugar, conforme a la expresada memoria de perito y precisamente, a tenor de dicha memoria y de la georreferenciación del carril, en ningún momento éste discurre, solapa o invade la georreferencia que se pretende inscribir de la parcela de los reclamantes, es más, es que no puede invadirla físicamente con ese camino, pues justo la linde de la parcela real de los reclamantes, coincide, en gran parte, con un cerro y peña con un talud de cierta altura, signo geográfico, que delimita ambas fincas, como se puede comprobar con las ortofotos que obran en el expediente.

Todo esto, según se puede constatar en la misma georreferencia del camino inscrita en el propio Registro de la Propiedad. Dicha georreferencia, se puede observar en el geoportal del Registro de la Propiedad, que designo como archivo (...).

Nos podemos preguntar la razón por la que los alegantes don G. L. R. y su esposa sólo han querido georreferenciar el camino de nueva construcción y no han realizado esta operación con su finca, si tan clara tienen la delimitación catastral con la registral de su finca. La respuesta es que los alegantes saben de sobra que los más de 4.000 metros de diferencia de terreno, no son suyos sino de la finca de la ahora recurrente y que en el Registro de la Propiedad las lindes, no coinciden con las del Catastro. Que dicho titular conoce, de sobra, que la descripción catastral de su finca no se corresponde con la realidad física, ni registral de la misma, siéndole más beneficiosa a su finca la extensión

que el Catastro le adjudica erróneamente, por esta razón, no ha procedido a georreferenciar su parcela y sí sólo el camino de nueva construcción que éste en catastro invade la parcela colindante n.º 23018A015000080000PX., titular catastral A. S. (...).

Es más, es que, claramente se aprecia la linde correcta en el SIGPAG (...) pues el citado alegante ha procedido a roturar la misma, quitando las matas de olivas que había, hacer el camino y georreferenciarlo así como también a amojonar su finca, hasta justo el límite o linde real con la finca de la recurrente, por lo que no somos capaces de entender lo que pretende con esta alegación negativa, sino única y exclusivamente la mala fe, pues el propio alegante realiza, por un lado, actos concordantes con la realidad física y registral y por otro, contrarios a la realidad catastral, que, sin embargo, él mismo está afirmando en el presente expediente.

En tercer lugar, don G. M. R. L. y su esposa adquirieron su parcela con referencia catastral, n.º: 23018A015000090000PI, registral n.º: 4.674, a don B. y D.ª C. R. R., J. R. L., y don P. y A. B. R., que a su vez, la adquirieron por herencia de don A. J. R. R., que a su vez la adquirió de don I. M. R. C. (...).

Este nombre es importante porque este es el nombre, que nos delimita las lindes registrales de las fincas.

A su vez, se describe que dicha finca linda, al Poniente, con J. T. B. y su esposa. Respecto de la finca de don J. T. B., se ha de señalar que ahora se corresponde con la finca de A. S. C., se aporta nota simple (...), finca registral n.º: 4.675, señalar que esta finca es colindante registralmente, por el Poniente con la de los alegantes don G. M. L. y su esposa, ya que, conforme a las lindes registrales, viene descrita por su linde Este, con esta finca de los alegantes, –es decir, la de I. R. C.– pero es que también delimita con la finca de los recurrentes, por el Sur, con B. L. M. –ahora C. L. R. y sus hijos–, (B. L. M., fue titular registral de la misma, como se demuestra también en el Título de la finca de la recurrente).

Por lo que no coincide de ninguna manera, la realidad registral de las lindes, con las lindes catastrales que invoca el alegante, Sr. G. L. R. como realidad correcta.

A mayor abundamiento, la recurrente titular D.ª C. L. R. y sus hijos, –antes B. L.–, tienen registralmente por la linde Norte a D.ª I. M. R. C., que como reiteramos, es la finca ahora propiedad de los alegantes don G. M. L. R. y su esposa, en este caso la linde registral de los ahora recurrentes coincide plenamente, con la realidad física.

Es decir, a tenor de las lindes del registro y de la roturación de la finca justo, hasta el límite correcto, que se observa en el SIGPAG se comprueba que la linde de la recurrente recorre un cerro que tiene un talud de cierta altura, que sirve de delimitación respecto a las tres fincas registrales, la del alegante don G. M. L. R. y su esposa, antes I. M. R. C., la de J. T. B., ahora, A. S. C. y la de la recurrente, C. L. R. y sus hijos, antes B. L., que en nada coincide con las lindes catastrales.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

I. En cuanto a la legitimidad, la recurrente ostenta la misma para promover el presente procedimiento y recurrir, al ser titular registrales, conforme al procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, que contempla que el titular registral del dominio pueda completar la descripción literaria de la finca acreditando, su ubicación y delimitación geográfica, y a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral, descriptiva y gráfica y con los trámites contemplados en la Ley Hipotecaria. Señalando expresamente que el alegante don T. O. V., al no ser titular registral carece de legitimidad para efectuar dicha alegación en el presente expediente, máximo cuando pretende conculcar la realidad registral.

II. Artículo 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y el principio de presunción de titularidad dominical, así como de prevalencia de la realidad registral inscrita y de exactitud del Registro en cuanto a las lindes descritas. La presunción de veracidad registral, que invocamos y que se plasma, entre otras, en la Sentencia de 19 de septiembre de 2000.

- III. Artículo 605 al 608 del CC.
- IV. Artículos 9, especialmente en su letra b) 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria.
- V. Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- V. Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro. Apartado séptimo.
- VI. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 junio de 2019. En cuanto a la debida fundamentación de la resolución en la calificación del Registrador así, a cuyo tenor: “en cuanto a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

En su virtud;

Suplico a la Dirección de los Registros y del Notariado: Que teniendo por presentado este escrito de recurso, frente a la nota de Calificación Negativa dictada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Huelma de fecha 4 de abril de 2023, notificada a esta parte el día 21 de abril, y en tiempo y forma hábiles, se sirva admitirlo y proceda a la revocación de la expresada nota de Calificación negativa y se proceda a la inscripción de la representación gráfica alternativa y la lista de coordenadas resultantes, así como las rectificaciones registrales procedentes respecto a la descripción literaria, en cuanto a la situación, particularmente, en cuanto a la superficie, respecto de la finca de los recurrentes, registral n.º: 5.590.»

#### IV

La registradora de la Propiedad interina de Huelma emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 26 de enero y 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20

de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 30 de marzo, 17 de abril y 1 de junio de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie que pasa de 12.522 metros cuadrados, y según la medición técnica aportada sería 21.257 metros cuadrados.

2. Tramitado dicho procedimiento, durante el cual se presenta oposición por dos colindantes, don T. O. V., como titular catastral de la parcela con referencia 23018A015002110000PU, que según la recurrente se corresponde con la finca registral 8.949 de Cambil, cuya titular registral es la tía del colindante que formula las alegaciones y don G. M. L. R. y doña A. R. L., como titulares catastrales de la finca con referencia catastral 23018A015000090000PI, que se corresponde con la finca registral 4.674 de Cambil, también colindante de la referida finca registral. Ambos colindantes alegan que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada integra su parcela catastral, en el primer caso y la invade parcialmente en el segundo caso, aportando una serie de planos, justificativos de su alegación.

3. La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

4. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, la falta de motivación de la nota de calificación respecto a las dudas en la identidad de la finca. Alega la recurrente que el argumento esgrimido por los colindantes es la invasión de su propiedad, basada y motivada únicamente en la superposición de la representación geográfica de la parcela objeto del expediente con la representación catastral de su propiedad, acompañando como fundamento de su alegación una serie de planos extraídos del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas. Entiende la recurrente que ello no aporta nada nuevo en defensa de lo que a su derecho convenga, siendo precisamente la inexactitud de la cartografía catastral la que se pretende rectificar con la iniciación del expediente.

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

6. Como cuestión formal previa, la afirmación de la recurrente sobre la falta de legitimación de don T. O. V. para intervenir en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha afirmación no es ajustada a Derecho. El expediente iniciado es el regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al haberse aportado una georreferenciación alternativa a la catastral, que impone al registrador la obligación de notificar a los titulares registrales y a los catastrales, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga. Por tanto, siendo don T. O. V. titular catastral de la parcela indicada, ha sido notificado y está legitimado para efectuar alegaciones a la inscripción, aunque la finca registral que se corresponde con su parcela catastral figure inscrita a nombre de otra persona, que también habrá sido notificada.

7. Vistas estas consideraciones previas, procede entrar en el fondo del asunto objeto de este debate. En el presente caso, la registradora invoca únicamente la oposición del colindante opositor notificado. No existiendo invasión de dominio público ni de finca colindante con georreferenciación inscrita, procede analizar la oposición del colindante, para determinar si el registrador puede basar en ella su juicio razonado y objetivo sobre la posible existencia de contienda latente, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por ser cuestión reservada al acuerdo de las partes o a la competencia de los tribunales, en procedimiento seguido contra el titular registral. Máxime, cuando atendemos a la doctrina de la Resolución de 23 de febrero de 2023, que reitera que el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Ello obliga a la registradora a ser especialmente concreta respecto a los motivos por los que entiende que no es inscribible la rectificación descriptiva y la georreferenciación aportada. Pero, lo dicho no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción.

8. Para ello tenemos que partir de la descripción de la finca en el Registro de la finca 5.990 de Cambil, que es la siguiente: «Rústica: Olivar de riego con frutales con ciento setenta y una matas de secano. Es el sitio llamado (...), del término de Cambil de cabida una hectárea, veinticinco áreas, veintidós centiáreas, que linda al Norte con M. I. R. C., y camino (...); Sur con A. G. M.; al este, Río (...) y M. T. E.: y por Oeste con J. F. L. M. y M. S. F.». Se manifiesta en el título, sin que conste en el Registro que esta finca se corresponde con las parcelas 10, 11, 18, 25 y 26 del polígono 15.

La descripción que ahora se propone es la siguiente: «Rústica: suerte de tierra con olivar de riego y algunos frutales en el lugar conocido como (...), en el término de Cambil, con una superficie de dos hectáreas, 12 áreas y 57 centiáreas (2,1257 Ha), se encuentra atravesada por un camino. En su interior se encuentra enclavado un cortijo, que ocupa una superficie de 47 metros cuadrados, en ruinas. Linda: al Norte con Parcela 9 del Polígono 15, propiedad de A. R. L. y con resto de Parcela 11 del Polígono 15; Sur con la Parcela 12 del Polígono 15, propiedad de C. L. L., Parcela 11 del Polígono 15, propiedad de don T. O. V., con la Parcela 214 del Polígono 15, propiedad de C. L. L., Parcela 19 del Polígono 15, propiedad de don J. P. G. M. y con la Parcela 25 del Polígono 15, propiedad de J. F. L. M.; Este con camino y Río; Oeste con resto de las Parcelas 25 y 26 del Polígono 15 y con la Parcela 9 del Polígono 15, propiedad de A. R. L.».

9. Respecto a la negativa a la inscripción de la rectificación descriptiva, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a las rectificaciones superficiales, formulada en multitud de Resoluciones como la de (vid., por todas) 1 de junio de 2023, por cual solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Pero el cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida.

Para ello, el registrador ha de fundar objetivamente sus dudas. El registrador en su nota de calificación considera fundada la oposición de uno de los colindantes, que aporta certificación catastral de la parcela 211 del polígono 15, en la que figura como titular catastral, cuyo terreno se incluye en la georreferenciación alternativa aportada al expediente, lo cual puede ser un indicio de que se está alterando la realidad física amparada por el folio registral. Y aunque, ciertamente, como declara la recurrente en su

inciso de interposición del recurso, el opositor alegante no es titular registral de la finca, que según afirma se corresponde con esta parcela catastral, pues declara que es su tía, ello implica que existe una finca registral que se corresponde con esa parcela catastral, cuya titularidad no corresponde al promotor del expediente.

Aunque la registradora no lo diga en la nota, otro indicio que conformaría estas dudas es la modificación de uno de los linderos, puesto que desaparece del lindero norte el camino, que figura en el Registro y no figura en la nueva descripción que se propone, en la que se dice que la finca está atravesada por un camino, lo que no constaba en la descripción registral. Ello unido a la enorme desproporción entre la superficie inscrita 12.522 metros cuadrados y la que ahora se pretende inscribir 21.257 metros cuadrados, determina un indicio evidente de modificación de la realidad física amparada por el folio, que supone el límite de la inscripción de un exceso de cabida, como ocurrió en el supuesto de hecho de la Resolución de 26 de enero de 2017, donde no se inscribió el exceso de cabida, porque las dudas del registrador estaban debidamente fundadas porque la finca procedía de segregación, se había inscrito anteriormente otro exceso, se modificaban linderos fijos, y el exceso era de un 64% de la cabida inscrita.

De la propia descripción literaria del título, también puede parecer deducirse una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, pues el título calificado afirma que la finca registral 5.990 se corresponde, entre otras, con la parcela 11 del polígono 15. Sin embargo, en la descripción actualizada se dice que la finca registral 5.990 linda por el norte con el resto de la parcela 11 del polígono 15, parcela que también linda por el sur con la citada finca, lo cual introduce cierta confusión en cuanto a la realidad física de la finca, que impide su inscripción.

10. Respecto a la inscripción de la georreferenciación, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio o 30 de marzo de 2023, en virtud de la cual:

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

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada integra por el este la parcela 211, para lindar con río, cuando como reconoce el promotor, dicha parcela se corresponde con una finca registral inscrita a nombre de persona distinta.

«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».

El registrador ha expresado en su nota de calificación que la integración y el solape parcial que resulta del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas y de la superposición de la georreferenciación alternativa sobre la cartografía catastral, como resulta de su aplicación homologada.

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

hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.»

En el presente caso, la imprecisión deriva, no solo de la inexacta descripción literaria de la finca en el asiento, sino también de la falta de congruencia en la descripción del título, que incluye la parcela 11 del polígono 15 en la descripción antigua y la sitúa como colindante en la descripción actualizada.

«d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.»

En el presente caso, la registradora en la nota de calificación funda sus dudas en la oposición formulada por los interesados.

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 sin que, 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». Pero, ello no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa, si la misma se apoya en el artículo 199 y deriva de la notificación a los colindantes y de la oposición formulada por los notificados, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022, máxime cuando aportan justificación documental de lo que alegan. Por tanto, entiende la registradora que con la documentación aportada se pone de relieve la discusión sobre la titularidad de la parcela y de la porción, objeto de las alegaciones.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y 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». Y sin que proceda, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Y ello porque en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, y la documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación, para que el registrador califique si, a su juicio, hay controversia o no, la cual, de existir solo puede resolverse judicialmente y no por el registrador o la Dirección General en sede de recurso, como declararon las Resoluciones de 27 de septiembre de 2022 o 17 de abril de 2023, entre otras.

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

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto a la titularidad de una de las parcelas, que se corresponde con una finca registral, a nombre de persona distinta, oponiéndose el titular catastral y de una parte de

otra de las parcelas, que se corresponde con otra finca registral, cuyo titular también se opone, declarando en la nota que de la documentación aportada se deduce claramente la integración de una parcela catastral, cuya titularidad corresponde al alegante, y la invasión de la georreferenciación alternativa de la edificación y del camino del titular colindante que alega la invasión, quienes aportan la correspondiente documentación técnica en fundamentación de su alegación.

11. Respecto a la declaración de la recurrente cuando afirma: «Se debe señalar que, el citado alegante, don T. O. V., se irroga la propiedad de una finca, que, ni siquiera es colindante en el Catastro con la parcela de la reclamante, aunque sí lo es respecto al Registro de la Propiedad, como más adelante se acredita, dicha parcela registral aparece a nombre de su tía, D.<sup>a</sup> J. R. V. G., registral n.º: 8.949, siendo la misma 100% de titularidad de carácter privativo, según se acredita con certificación literal registro propiedad de la misma», ha de reseñarse que si la parcela del colindante alegante no es colindante en el Catastro con la de la recurrente, no se entiende cómo es posible que la misma se integre en la georreferenciación alternativa aportada al expediente. Y respecto a la finca registral 8.949, reconociendo la existencia de la misma, aunque esté inscrita a nombre de la tía del alegante, no debiera integrarse en la georreferenciación de la finca 5.990, puesto que se infringirían los artículos 1.3.º y 32 de la Ley Hipotecaria. Del resto del escrito, sin entrar a valorar el fondo de las afirmaciones de la recurrente, pues no es el expediente del artículo 199 el seno adecuado para ello, lo que deriva, precisamente, es la existencia de una controversia latente sobre la titularidad de los terrenos, a resolver por los tribunales y no un error descriptivo, que puede resolverse en el seno del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Para admitir su inscripción, la realidad física de la finca ha de ser indubitada, lo que no ocurre en el presente caso. Por lo que, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares de sendas fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero,

alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

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

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

Madrid, 28 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago