

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6850 *Resolución de 22 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barbate, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por invasión de otras previamente inscritas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. M., abogado, en nombre y representación de «Brora Invest, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barbate, don Ignacio Rodríguez Morazo, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por invasión de otras previamente inscritas.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 19 de mayo de 2022, suscrita por don J. M. R. M., abogado, en nombre y representación de la entidad «Brora Invest, S.L.», se solicitaba la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 8.226 de Vejer de la Frontera.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barbate, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral.

Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria he calificado el documento presentado en este Registro bajo el asiento número 1334 del Diario de Operaciones 31, y he resuelto por lo que resulta de él y de los libros del Registro, no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Fundamentos de hecho.

Con fecha veinte de mayo del año dos mil veintidós se presentó en este Registro instancia suscrita por don J. M. R. M., en nombre y representación de la entidad Brora Invest, S.L., de fecha 19/05/2022, en virtud de la cual solicita la inscripción de la base gráfica de la finca 8226 de Vejer.

Con fecha ocho de junio de dos mil veintidós, inicio el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al objeto de proceder a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma. Tal circunstancia se notificó a los colindantes registrales y catastrales. Durante el plazo contemplado el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, la entidad Grupo Cerejana, S.L., así como doña M. A. B. A., mediante escritos de fecha veintitrés y treinta de junio de dos mil veintidós, y cuatro de julio de dos mil veintidós, presentan alegaciones, que se incorporan al expediente, oponiéndose a la práctica de la inscripción, en los términos que a continuación se exponen. Dicho expediente ha sido concluido con fecha de hoy.

Con respecto al Excmo. Ayuntamiento de Vejer, presentó éste escrito de oposición de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, para realizar las siguientes alegaciones: "El Concejal Delegado de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vejer, Don José Ortiz

Galván, presentó escrito firmado digitalmente el día veintitrés de junio de dos mil veintidós, con N/Ref.^a:JOG/MSE/MRG/MMO. Asunto: Oposición Inscripción registral de la representación georreferenciada. Varios 47/22. En el que de forma resumida expone que en la preceptiva comunicación efectuada por este Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la posible afección de la inscripción pretendida en el presente expediente, fincas 9.028 y 9.029 de Vejer de la Frontera, correspondientes a caminos públicos catastrados a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera y posible afección de alguna finca más de su propiedad. Por lo que en el ejercicio del derecho que le corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, la parcela catastral objeto del expediente iniciado, dada su ubicación y linderos confusos, dicho Ayuntamiento debe oponerse a tal inscripción. Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: 1.– Informe Técnico Municipal de fecha 21 de Junio de 2.022, en el que tras un estudio de la documentación relacionada, se concluye: a) Que la coordinación de la finca registral 8.226 es improcedente, dado que las coordenadas aportadas no se corresponden con la delimitación y superficie de la finca, así como tampoco se puede verificar el emplazamiento de la misma dentro de la catastral 558, dado que los datos conocidos se contradicen, no habiéndose aportado levantamiento topográfico alternativo de la finca. b) Como consecuencia de lo dicho en el apartado anterior, no se puede determinar si dicha finca afecta a caminos municipales, privados o fincas colindantes. c) Que la finca catastral 11039A033090280000RT es un camino municipal, no inventariado ni inscrito en el Registro de la Propiedad, ignorándose tanto su anchura como su superficie, que discurre desde el camino (...), junta de los pagos de (...), hacia el Este, en un trazo recto. d) Que la finca catastral 11039A033090290000RF es un camino privado, es decir un camino de fincas, el cual se ha cerrado en su parte Sur-Norte, al coincidir que las fincas situadas en sus linderos Oeste y Este, son de la misma propiedad. e) Que para poder comprobar dichas discrepancias, se tendría que aportar por parte de los interesados, levantamiento topográfico georreferenciado, así como su correlación con la finca catastral, y la situación de los hitos físicos existentes, es decir, arroyos, vallados y caminos, así como las notas simples que lo acrediten. Por otro lado, e igualmente relacionado de forma directa con pretendida inscripción. adjunto al presente como documento N.º I) Informe Técnico Municipal de fecha 17/06/2022, emitido sobre el lindero sur de la finca cuya georreferencia representada y coordinación se pretende inscribir en ese Registro, y del que taxativamente se concluye: a) La formalización e inscripción de la representación gráfica propuesta, produciría la apropiación del camino público que facilita el único acceso existiendo en la zona a la playa (...) La zona existente tras el hito M-9 del DPMI, se encuentra fuera de los límites de la finca. Sin embargo, la representación gráfica consultada lleva el límite de la finca (lindero sur pretendido) hasta el propio cauce del arroyo de (...), incluyendo la representación el camino de acceso a la playa y la zona situada entre el hito M-79 y la desembocadura del arroyo de (...) La representación ocupa el camino público, llegando hasta el límite del cauce del arroyo. La representación excede de los límites físicos actuales de la finca en paralelo a lo largo del camino a la playa. b) Tanto la zona del hito M-79 como el camino, se encuentran fuera de los límites físicos que delimitan la misma (Cerramiento), si bien el propietario ha realizado cambios en este cerramiento, que son objeto de expediente de disciplina urbanística por esta administración. c) La cartografía catastral actual, señala que el camino de acceso a la playa paralelo al Arroyo (...) en sus últimos 600 metros, se encuentra dentro de la finca catastral 558, no correspondiéndose con la realidad. pues el citado camino siempre ha tenido carácter público y de libre tránsito, como la cartografía catastral del año 1949 lo refleja y acredita. Esta misma cartografía catastral del año 1949, reflejaba como el espacio público marítimo terrestre (sin deslindar en ese momento penetraba tierra adentro, vinculado a la desembocadura del arroyo de [...]). d) Las fotografías aéreas datadas en el año 1957, acreditan igualmente como el lindero de la finca difiere notablemente de la representación gráfica propuesta, y sin embargo sí coincide con la cartografía catastral del año 1949. e) Las fotografías aéreas datadas

entre 1973 y 1986 continúan acreditando que el lindero de la finca se encuentra separado del arroyo, y reflejan como el camino de acceso a la playa queda completamente fuera de la finca, entre el lindero de esta y el arroyo. f) La inscripción de representación geográfica georreferenciada de la finca de referencia catastral 11039A033005580000R1, invade espacio público.

Asimismo, como sabe ese Registro, con fecha 02 de febrero de 2022, fue girada visita de inspección por los agentes de la Policía Local n.º (...) en funciones de Inspección Urbanística en relación con las obras que se venían ejecutando en el Paraje (...) levantando Acta de Inspección n.º 10/22 a la mercantil Trafalgar Lighthouse, S.L., como promotora y constructora, de actos de construcción consistentes en cerramiento de parcela de unos 600 metros de extensión a lo largo, con palos de madera de unos dos metros de alto con malla cinagética sin la preceptiva Licencia Municipal de Obras. Sobre el acta se emite Informe Técnico Municipal en fecha 15/02/2022 (se adjunta al presente como documento N.º III). en el que, una vez analizada la cuestión, se deja constancia que las obras consistentes en la construcción de un cerramiento de 607 ml realizado con 197 postes de madera y malla metálica de 1,60 metros de altura, implican una aparente usurpación de 1.950.00 m² del dominio público, mediante la ocupación del margen derecho del camino que discurre paralelo al arroyo (...) en su desembocadura a la playa (...) Sin perjuicio de lo anterior, el suelo sobre el que se asientan las obras denunciadas presenta clasificaciones según el PGOU que por su relevancia sectorial en cuanto afección a dominio público de otras administraciones distintas a la municipal, debe destacarse: suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, zonas inundables, arroyo de (...) y servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. Asimismo, toda la actuación denunciada se encuentra dentro de la zona de Policía del arroyo de (...) y casi en su totalidad dentro de la Zona de Influencia del litoral. Por otro lado, se observa en la visita realizada, la existencia de señalética en la zona aparentemente usurpada referenciando la existencia de Vía Pecuaría denominada '(...)' cuyo deslinde se entiende necesario a los efectos de su protección y conservación. Dado el carácter público de los terrenos, el Informe Técnico Municipal estima que las obras realizadas sin licencia no son susceptibles de legalizar. Es por ello que mediante resolución de referencia administrativa VJURB-00031- 2022 de fecha 24/02/2022 se adjunta como documento N.º I), se procedió a la incoación del Procedimiento de Protección de la Legalidad Urbanística a la mercantil Trafalgar Light House, S.L., con CIF (...), en calidad de promotora y constructora y a la mercantil Brora Invest, S.L, con CIF (...) en calidad de propietaria registral, por los actos de construcción denunciados con una aparente usurpación de 1950.00 m² del dominio público, mediante la ocupación del margen derecho del camino que discurre paralelo al arroyo (...) en su desembocadura a la playa (...) en parcela con referencia catastral 11039A033005580000R1, con una superficie catastral de 631.505 m². la cual está formada por varias fincas registrales, siendo aparentemente la finca registral cuyo lindero se pretende modificar con la actuación, la finca 8226 de 43.500 m², en el Paraje (...), de este término municipal. La referencia administrativa del procedimiento es PLU02/2022. Dicho procedimiento ha sido trasladado a ese Registro de la Propiedad de acuerdo con el art. 159.2 lista, solicitando en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación hipotecaria, la constancia del inicio del procedimiento y de las medidas provisionales y definitivas que se adopten, al objeto de garantizar el cumplimiento de la resolución del expediente sobre parcela de referencia catastral 11039A033005580000R1, que parece corresponderse en parte con la finca registral n.º 8226. Es por todo ello que esta Administración comparece ante ese Registro de la Propiedad y manifiesta su oposición a la inscripción de representación geográfica georreferenciada de la parcela de referencia catastral 11039A033005580000R1, ya que tal como se ha reflejado a lo largo del presente escrito y acreditado con la documentación gráfica adjunta, queda debidamente justificada que dicha representación invade espacios públicos. Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Barbate”.

Por su parte la entidad “Grupo Cerejana, S.L.”, presentó escrito de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, para realizar las siguientes alegaciones: “Que con fecha 13 de junio de 2022 se nos notificó lo siguiente: Información del Expediente del Art. 199 LH con los siguientes datos: Código de la finca Registral 8226: 1102400077530 Promotor del expediente: Brora Invest S.L. Asiento de presentación:20/05/2022 Titular Registral Colindante: Grupo Cerejana S.L. Primera.–Que la entidad que represento, es titular de las fincas registrales de Vejer de la Frontera números 7.702 con Código Registral Único 11024000199744 y finca 7.814 con Código Registral Único 11024000112590. Adjunto como Documento n.º 1 las notas informativas del Registro de la Propiedad de Barbate de las fincas registrales 7814 y 7702. Segunda.–Que según resulta de los archivos a su cargo, las representaciones gráficas de las referenciadas fincas ya están inscritas conforme al procedimiento del art. 199 de la LH. practicando las inscripciones siguientes: inscripción 13.^a de la finca registral 7702 de Vejer, CRU número: 11024000199744;e inscripción 13.^a de la finca registral 7814 de Vejer, CRU número:11024000112590. Adjunto como Documento n.º 2 Informe de Validación Gráfica frente parcelario catastral positivo y como Documento n.º 3 Certificación de las bases gráficas Inscritas en el Registro de la Propiedad de Barbate. Dentro del Plazo legalmente concedido procedo a presentar nuestra Alegación Única.–Que nos oponemos a la inscripción de la base gráfica propuesta por la entidad mercantil ‘Brora invest S.L.’ ya que la representación gráfica aportada al expediente invade en su totalidad nuestras fincas registrales n.º 7814 y 7702 afectando a las bases gráficas que ya se encuentran inscritas. Por todo ello, solítico [sic], tenga por presentada estas alegaciones en tiempo y forma y se adjunten al expediente de referencia ‘Firmado Digitalmente por Don J. C. D. D. Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: 1.–Notas simples de las fincas 7.814 y 7.702 de Vejer de la Frontera. 2.–Informe de Validación Gráfica de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve. 3.–Certificaciones de las inscripciones Gráficas realizadas en este Registro, de fecha tres de diciembre de dos mil veinte”.

Por último, con fecha cuatro de julio último, don M. A. T. C., Ingeniero TCO. Topografía, colegiado (...) por orden de doña M. A. B. A., presentó escrito de alegaciones con el siguiente tenor literal: “Conclusiones: La finca registral 5423 según medición realizada tiene una superficie real de 25197,5 m², si bien con arreglo a escrituras posee 21465 m² y consultando el catastro cuyos datos son Ref. catastral 11039A033005350000RH tiene una superficie de 24386 m². Luego por estas discrepancias expido un certificado de superficies con respecto a la medida y registral de la finca reg. 5423. Una vez chequeada la representación y coordenadas de la parcela del promotor ‘Brora Invest, S.L.’, he de aclarar que la finca la están registrando con las coordenadas catastrales, las cuales tienen discrepancias con la realidad. La linde común con mi clienta y toda mi documentación está realizada con una RC, medición real del terreno geo-referenciada con la R.A.P., en coordenadas UMETRS89 Huso 30N, que corresponde a la realidad existente en el terreno. Luego estaremos de acuerdo siempre que se respeten estas coordenadas medidas en el terreno las cuales apporto en el plano adjunto. Por lo que siempre que dichos cambios se efectúen según el informe aportado por mi clienta Doña M. A. B. A., con DNI: (...) daría la conformidad para dichos cambios. Tanto con la parcela catastral de dicha notificación, como con el resto de los linderos. Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: - Certificación Técnica. - Planimetría con las coordenadas de la parcela de su clienta. Lo que hago constar a los efectos oportunos, en Barbate”.

Teniendo en cuenta estas oposiciones y la documentación en que se basa, existen dudas de identidad fundadas en la posible invasión de fincas colindantes, incluida su posible coincidencia con bases gráficas ya inscritas y, en todo caso, en la existencia de una controversia entre colindantes, que mueven a denegar la inscripción de la representación gráfica, de conformidad con el art. 199 de la Ley Hipotecaria, pudiendo el promotor, conforme lo señala dicho precepto, instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria –para solventar las desavenencias existentes entre los titulares

colindantes–, o lograr el consentimiento de los colindantes registrales afectados, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, –Resolución de la D.G.R. y N. de fecha 14-11-2016–, o dirimir la controversia en el procedimiento judicial declarativo correspondiente –art. 198 L.H.–.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero y 15 de febrero de 2019.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos. Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria.

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, o se produzca una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria –artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016–. Incluso en la RDGN de 6 de febrero de 2018 se contempla la posible invasión de una finca que no figura inscrita.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. A este respecto, la DGRN ha señalado que “la nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de

cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

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. 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 concernirá no se haga a costa o en perjuicio de sus limítrofes, lo que pone de manifiesto el colindante, cuando expresa la posible oposición al mismo.

Por ser el defecto señalado de carácter subsanable, cabe la práctica de anotación preventiva de suspensión, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La notificación de la presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, durante el plazo contemplado en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad De Barbate a día treinta de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. M., abogado, en nombre y representación de «Brora Invest, S.L.», interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero.–(...)

Segundo.–El motivo de la calificación negativa lo es exclusivamente por la oposición de un colindante, el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera no lo es, y la aceptación condicionada de otro colindante; siendo totalmente infundada la oposición del colindante Grupo Cerejana, así como la del Ayuntamiento. Dado que la inscripción de base gráfica no pretende más que la división de la parcela catastral actual 558 del polígono 33, a la que ninguno de ellos se ha opuesto a la fecha a sus límites, conforme al informe de validación gráfica, sin que estos se rebasen con la inscripción de base gráfica pretendida por mi representada.

Siendo que, en concreto, dicha oposición no fue formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, ante el intento de inscripción de anterior base gráfica del titular de la finca 7814 de Vejer de la Frontera en el mismo espacio físico, que muestra la arbitrariedad de la posición de dicho Ayuntamiento y quien la sostiene (...)

Tercero.–La falta de motivación de la calificación, vulnera frontalmente la doctrina vertida por el Centro Directivo en Resolución de 25 de enero de 2022, que asimismo fue establecida como exigida por la Ley Hipotecaria al respecto del trámite instado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la Resolución de fecha 25 de noviembre de 2020 a la Consulta del Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga Número 3.

El Registrador se limita a expresar sus dudas, por lo alegado y la documentación en que se basan los opositores. Pero sin un razonamiento fundado del Registrador de que tal oposición sea fundada, o motivada, lo que no se expresa en la calificación, no cabe que se deniegue la inscripción de base gráfica, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que no legitima la mera existencia de oposición como causa para denegar la inscripción de base gráfica.

Al respecto, el Ayuntamiento funda su oposición en la vulneración de la cartografía catastral, lo que no tiene sentido ni es procedente en el trámite, sin instar la modificación de dicha cartografía en los procedimientos catastrales procedentes.

A continuación, señala cuestiones de orden urbanístico que ninguna relación tienen con el procedimiento presente de coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad, determinando las bases gráficas de las fincas registrales inscritas, siendo que lo que se discute es la extensión del derecho inscrito, no otra cuestión.

Y a este respecto, exclusivamente señala dos referencias catastrales que no tienen colindancia con la base gráfica que se pretende inscribir. Siendo que el camino público que se dice invadido, que se cita como la referencia catastral 111039A033090280000RT [sic] no es colindante con la base gráfica a inscribir (...)

Al respecto de la segunda referencia catastral que cita, 11039A033090290000RF, tampoco es colindante con dicha base gráfica, ni supone la inscripción de la misma invasión alguna, conforme se recoge en la siguiente consulta, siendo el camino de trama verde.

Dado que como es de ver en la cartografía auxiliar de la que disponía el Registro en la escritura de inscripción de la finca 8226 anterior a la adquisición por aportación a mi mandantes de dicho titular, "muere" dicho camino en el lindero mismo de la finca 8226, al ser un camino para llegar a la misma, cuya propiedad no se encuentra acreditada por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, al señalar la calificación "es un camino municipal, no inventariado ni inscrito en el Registro de la Propiedad".

[se inserta imagen] (...)

Al respecto de Grupo Cerejana, S.L. se fundamentan en su oposición en la base gráfica que fue rechazada como motivo de alteración de la cartografía catastral rechazada, por lo que no tiene fundamento alguno su oposición (...)

Por último, la conformidad de la única colindante directo, sometida a la conformidad con determinadas coordenadas georreferenciadas, no ha sido trasladada al instante en orden a su clarificación y aceptación, generando clara indefensión al instante de calificación.

En su consecuencia, ha sido incumplida la obligación de motivación, dado que el Registrador no puede limitarse a expresar por existir oposición de terceros, sino que ha de verter mínimamente la "ratio decidendi", los motivos que le llevan a considerar que las oposiciones formuladas tienen sustento y están fundadas, lo que no concurre en el procedimiento registral.

Por ello, el defecto no es tal, y procede la inscripción del título presentado con revocación de la calificación registral negativa que deniegan su inscripción, procede que retrotraer el procedimiento y, dar traslado de las coordenadas de conformidad del colindante, para tras oír al instante de calificación de ratificación ante estas de su solicitud de inscripción, dictar una nueva calificación registral motivando la misma.»

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de enero de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 20, 32, 34, 35, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 5 de mayo y 20 de junio de 2022 y las en ellas citadas.

1. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación catastral alegada por el promotor, varios interesados formulan oposición expresa.

Uno de ellos, en concreto «Grupo Cerejana, S.L.», alega que «la representación gráfica aportada al expediente invade en su totalidad nuestras fincas registrales n.º 7814 y 7702 afectando a las bases gráficas que ya se encuentran inscritas».

El registrador concluye diciendo que «teniendo en cuenta estas oposiciones y la documentación en que se basa, existen dudas de identidad fundadas en la posible

invasión de fincas colindantes, incluida su posible coincidencia con bases gráficas ya inscritas y, en todo caso, en la existencia de una controversia entre colindantes, que mueven a denegar la inscripción de la representación gráfica».

El promotor y ahora recurrente alega, en esencia, que «el registrador se limita a expresar sus dudas, por lo alegado y la documentación en que se basan los opositores, pero sin un razonamiento fundado del Registrador de que tal oposición sea (...) motivada».

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, 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).

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. 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».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral

sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «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».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» – la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva

de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. En el presente caso, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que varios interesados han formulado oposición, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida expresando dudas fundadas de que no se respeta la identidad de la finca y que incluso se invade georreferenciación ya inscrita para otras fincas.

Y en efecto, uno de los que formulan oposición, a saber, la mercantil «Grupo Cerejana, S.L.» alega y acredita que la georreferenciación de dos fincas registrales de su propiedad, las fincas número 7.702 y 7.814, ya fueron inscritas en diciembre de 2020, con la ubicación y delimitación que resultaba del informe de validación técnica catastral que aportó en su día y aporta de nuevo ahora, y del cual se extracta a continuación la representación gráfica de cada una de dichas fincas:

[se inserta imagen]

Dicho opositor aporta asimismo información registral de fecha 3 de diciembre de 2020 acreditativa de la inscripción de dicha georreferenciación.

Y es evidente que dicha georreferenciación ya inscrita resulta invadida por la que ahora pretende inscribir para su propia finca (la finca 6.626) el promotor del expediente, y que es la que se reproduce a continuación:

[se inserta imagen]

Tal invasión resulta más evidente aun consultando el Geoportal registral, accesible públicamente en geoportal.registradores.org, donde se puede comprobar que la georreferenciación pretendida por el promotor (marcada en trama roja, y visualizable en la capa gráfica llamada «presentaciones») invade completamente la georreferenciación ya inscrita de las fincas del opositor (una situada al sur y otra al noreste, ambas marcadas con trama verde, y visualizables en la capa gráfica llamada «inscripciones»).

[se inserta imagen]

Y es sabido, como se ha dicho más arriba, que conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «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».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 22 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.