

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5458 *Resolución de 20 de febrero de 2024, 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 Baeza, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don Pedro López Lérida, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Jabalquinto, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Baeza don Miguel Ángel Fernández Cruz, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita y ratificada ante el registrador el día 24 de octubre de 2023 por don Pedro López Lérida, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Jabalquinto, se solicitaba la rectificación de la superficie y la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 3.670 del término de Jabalquinto, cuya titularidad registral corresponde al citado Ayuntamiento.

II

Presentada el día 24 de octubre de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Baeza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Miguel Ángel Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Baeza, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2666 de fecha 24/10/2023, iniciado a consecuencia de la presentación en este Registro por el Ayuntamiento de Jabalquinto, instancia suscrita por Don Pedro López Lérida en representación del Ayuntamiento de Jabalquinto, el día veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés, que causó el asiento de presentación 571 del Diario 166, en virtud de solicitud de inscripción, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, el Registrador que suscribe suspende la operación registral solicitada por observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable en base a los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que separadamente se exponen:

Hechos:

Se presenta instancia privada, en el que se solicita el cambio de superficie conforme a medición, siendo así que, iniciada la tramitación del procedimiento legal y doctrinalmente previsto a tal fin, esto es, el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y al amparo de la notificaciones previstas en el citado procedimiento, esto es, a titulares de fincas colindantes afectadas a juicio del registrador, uno de los notificados presenta alegaciones contra el aumento de la superficie pretendida que hacen albergar dudas

fundadas sobre invasión de finca colindante, cual es la finca titularidad de don J. M. L. A., ya que dicho titular, presenta la siguiente documentación, que sirve para motivar la posible sospecha de invasión de finca ajena y la consiguiente calificación negativa de la operación solicitada:

1. Título de propiedad de Don J. M. L. A.
2. Cartográfica elaborada por el Arquitecto don J. M. J. G.

A la vista de la documentación citada y aportada, registrador que esto suscribe tiene dudas acerca de la posible de la finca propiedad de don J. M. L. A., suspende el aumento de cabida solicitado por el Ayuntamiento de Jabalquinto. En la presente nota de calificación se adjunta plano de la posible invasión de dicha finca.

A los que son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación del registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

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

1. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud,

Acuerdo suspender la inscripción, del documento objeto de la presente calificación en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos en la presente nota de calificación, quedando, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, automáticamente prorrogado asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los 60 días, contados desde la práctica la última de las notificaciones legalmente pertinentes, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, solicitar que se le practique la anotación preventiva contemplada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Durante la prórroga y por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 del mismo texto legal, no podrán ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse prorrogados igualmente hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

Notifíquese la presente nota de calificación al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

En Baeza, a dos de noviembre del año dos mil veintitrés.—El Registrador, Fdo.: Miguel Ángel Fernández Cruz.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro López Lérida, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Jabalquinto, interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Este Ayuntamiento ha tramitado expediente para la adquisición onerosa de diversos bienes inmuebles cuya adjudicación se realizó por Resolución de la alcaldía de fecha 12 de diciembre de 2022.

Segundo. Una vez realizada la adjudicación y elevado el contrato a escritura pública de compraventa otorgada el día 29 de diciembre de 2022 ante el notario del Ilustre colegio de Andalucía (Baeza) D. Manuel Cañas Navarro con numero de protocolo mil siete, con fecha 18 de enero de 2023 se solicitó ante el Registro de la Propiedad de Baeza que se procediera a la rectificación descriptiva y la inscripción de la georreferenciación grafica en los términos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 6 de marzo de 2023 y posterior de fecha 2 de noviembre de 2023 se dictan por el sr. Registrador de la Propiedad de Baeza notas de calificación negativa por la que se acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 según procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que había sido solicitada por el Ayuntamiento de Jabalquinto ya que un colindante ha presentado alegaciones.

Visto el informe propuesta emitido por la Señora Secretaria interventora de este Ayuntamiento con fecha 30 de noviembre de 2023 cuyo contenido se transcribe:

...Antecedentes:

Primero. Este Ayuntamiento ha tramitado expediente para la adquisición onerosa de diversos bienes inmuebles cuya adjudicación se realizó por Resolución de la alcaldía de fecha 12 de diciembre de 2022, entre ellos se han adquirido las siguientes fincas rusticas que se describen a continuación:

Finca 3. Referencia Catastral: 23049A023001050000YT y 6186102VH3068N0001SY. Polígono 23 Parcela 105. Clase: Suelo no urbanizable. Superficie: 8.035 m² superficie registral, 12.513 m² (según medición real por informe técnico aportado). Según certificación catastral 13.210 m².

Finca registral: 6340, tomo 1180, libro 108, folio 5 alta 3 y 3670, tomo 1191, libro 109, folio 106, alta 4.

Titularidad: 100 % J. E. G.

Linderos catastrales: La finca con referencia catastral: 23049A023001050000YT.
Linderos:

Norte:

– Referencia catastral: 23049A023001040000YL. Localización: Polígono 23, parcela 104 (...) Jabalquinto. Jaén.

M. M. M.

– Referencia catastral: 5988701VH3058N0001YW. Localización: Calle (...) Jabalquinto. Jaén.

Ayuntamiento de Jabalquinto. NIF: (...)

Sur: Calle (...)

Este:

– Referencia catastral: 23049A023000390000YL. Localización: Polígono 23, parcela 39 (...) Jabalquinto. Jaén.

M. M. M.

– Referencia catastral: 23049A023000380000YP. Localización: Polígono 23, parcela 38 (...) Jabalquinto. Jaén.

L. S. C.

– Referencia catastral: 6186102VH3068N0001SY. Localización: Polígono 23, parcela 105. Calle (...) Jabalquinto. Jaén.

J. M. E. G.

– Referencia catastral: 523049A023000370000YQ. Localización: Polígono 23 parcela 37 (...) Jabalquinto.

A. I. G. S.

– Referencia catastral: 6186102VH3068N0001SY. Localización: Polígono 23, parcela 105. Calle (...) Jabalquinto.

– Referencia catastral: 23049A023000170000YD. Localización: Polígono 23, parcela 17. (...) Jabalquinto.
J. M. L. A. Oeste: Calle (...)

Linderos catastrales:

La finca con referencia catastral 6186102VH3068N0001SY.
Linderos:

Norte:

– Referencia catastral: 23049A023001050000YT. Localización: Polígono 23, parcela 105. (...) Jabalquinto.
J. M. E. G.
Sur: Calle (...)
Este:

– Referencia catastral: 23049A023001050000YT. Localización: Polígono 23 parcela 105. (...) Jabalquinto.
J. M. E. G.

Oeste:

– Referencia catastral: 6186101VH3068N0001EY. Localización: Polígono 23 parcela 17. Calle (...) Jabalquinto. Jaén.
J. M. L. A.

– Referencia catastral: 23049A023000170000YD. Localización: Polígono 23 parcela 17. (...) de Jabalquinto. Jaén.
J. M. L. A.

Una vez realizada la adjudicación y elevado el contrato a escritura pública con fecha 18 de enero de 2023 se solicitó ante el Registro de la Propiedad de Baeza que se procediera a la rectificación descriptiva y la inscripción de la georreferenciación grafica en los términos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 6 de marzo de 2023 se dicta por el sr. Registrador de la propiedad de Baeza nota de calificación negativa por la que se acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 según procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que había sido solicitada por el Ayuntamiento de Jabalquinto ya que un colindante ha presentado alegaciones, el sr. J. M. L. A.

Este Ayuntamiento a la vista de la documentación aportada por el vecino colindante considera que no queda acreditada la propiedad que alega y no aporta la georreferenciación de la finca de su propiedad por lo que una vez se ha procedido a la alteración catastral de las fincas adquiridas a nombre del Ayuntamiento de Jabalquinto y acompañado de informe técnico municipal que determina que la documentación aportada por el colindante sr. L. A. no justifica que su propiedad se localice en parte de la finca adquirida por este Ayuntamiento, por lo que con fecha 24 de octubre de 2023 se ha presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad de Baeza solicitud de rectificación descriptiva y la inscripción de la georreferenciación grafica en los términos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 2 de noviembre de 2023 notificada a este Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 2023 se ha recibido nueva nota de calificación negativa emitida por el sr. Registrador de la Propiedad de Baeza, por la que se acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 según procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Con fecha 10 de noviembre de 2023 este Ayuntamiento ha solicitado a la Diputación Provincial de Jaén asistencia técnica y jurídica para la formulación del recurso potestativo ante la Dirección General de los Registradores y del Notariado siendo el

mismo emitido por el servicio de asistencia a municipios y cuyo contenido se transcribe; (...)

Segundo. Se adjunta la siguiente documentación (del expediente):

1. Título de propiedad del bien del Ayuntamiento (Escritura Pública de 29 de diciembre de 2022, protocolo 1.007).

3. [sic]. Rústica. Parcela de terreno en el paraje (...), al sitio conocido por (...) Ocupa una superficie de, según el título, 4.077 m². Forma parte junto con la finca 4, de la parcela 105 del polígono 23 de Jabalquinto, e igualmente está formada por la finca catastral urbana 6186102VH3068N0001SY, con una superficie catastral de 533 m². Finca registral 3.670.

4. Rústica. Parcela de terreno o solar en el paraje (...), al sitio conocido por (...) Ocupa una superficie de, según el título, 3.958 m². Forma parte junto con la finca 3, de la parcela 105 del polígono 23 de Jabalquinto. Finca registral 6.340.

2. [sic].—Solicitud municipal, de 18 de enero de 2023, al Registro de la Propiedad de Baeza de inscripción de las fincas adquiridas (fincas registrales 4.129, 4.130, 3.670, 6.340 y 716), de las cuales se practica la inscripción de todas ellas, salvo de la n.º 3.670.

3. [sic]. Solicitud municipal, de 16 de febrero de 2023, de certificación de las alegaciones al expediente, sobre la finca registral n.º 3670:

Alegaciones de J. M. L. A., de 18 de enero de 2023: Expone que es propietario de las siguientes fincas en la calle (...), antes (...) en Jabalquinto:

Finca 1 Ref. catastral 23049A023000170000YD. Finca n.º 2.381.

Finca 2 Ref. catastral 6086013VH3068N0001LY.

Finca 2A. Fincas n.º 6.861, 6.862 y 2.745.

Finca 2B. Sin inscribir.

Según la representación geográfica de la finca se observa que invade parte de la superficie de las fincas de su propiedad (Plano 02. Plano de delimitación real e [sic] parcelas).

La delimitación de las parcelas actualmente existente en el catastro, que se refleja en el Plano 01, no se corresponde con la delimitación real de las mismas.

Solicita. La modificación de la representación geográfica georreferenciada de la finca que se pretende inscribir, de manera que no invada la superficie ocupada por las fincas de su propiedad.

Se adjunta escrito de coordenadas de la representación gráfica georreferenciada de las parcelas de su propiedad y copia de las escrituras de las mismas.

4. Nota del Registro de la Propiedad de Baeza, de 6 de marzo de 2023, de calificación negativa.

Se suspende la operación registral solicitada (inscripción), al observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable.

Se presenta escritura instancia privada, en el que se solicita el cambio de superficie conforme a medición, siendo que iniciado el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, y al amparo de las notificaciones previstas en dicho procedimiento, esto es, a titulares de fincas colindantes afectadas a juicio del registrador, uno de los notificados presenta alegaciones contra el aumento de la superficie pretendida que hacen albergar dudas fundadas sobre invasión de la finca colindante, ya que dicho titular presenta la siguiente documentación que sirve para motivar la posible sospecha de invasión de finca ajena y la consiguiente calificación negativa de la operación solicitada:

- Título de propiedad de J. M. L. A.
- Cartografía elaborada por el arquitecto J. M. J. G.

A la vista de ello, el registrador tiene dudas acerca de la invasión de la finca propiedad de J. M. L. A. y suspende el aumento de cabida solicitado por el Ayuntamiento de Jabalquinto.

Se adjunta plano de la posible invasión de la finca.

5. Certificación catastral descriptiva y gráfica de las referencias catastrales 6186102VH3068N0001SY y 23049.ª023001050000YT, de titularidad municipal.

6. Informe técnico municipal, de 2 de noviembre de 2023 el cual determina:

6.1 El Ayuntamiento de Jabalquinto, adquiere recientemente mediante compraventa, los terrenos que a continuación se describen:

La parcela 105 del polígono 23 (23049A023001050000YT), con una superficie de 12.677 m² según catastro, y de titularidad municipal, tiene como linderos, entre otros, a J. M. L. A. (Polígono 23 parcela 17).

La parcela 6186102VH3068N0001SY, con una superficie de 553 m² según catastro, y de titularidad municipal, tiene como linderos, entre otros, a J. M. L. A. (Polígono 23 parcela 17).

La superficie catastral total de la finca adquirida por el ayuntamiento es de 13.210 m². Registralmente aparecen dos fincas:

- Finca registral 6340 con una superficie de 3.958 m².
- Finca registral 3670 con una superficie de 4.077 m².

La superficie registral total es de 8.035 m².

Medición realizada:

La medición real de las fincas según informe de 6 de julio de 2022, es la siguiente:

- Finca registral 6340 con una superficie de 6.321 m².
- Finca registral 3670 con una superficie de 6.192 m².

La superficie medida total es de 12.513 m².

Según la medición realizada, las parcelas afectadas serían:

- Parcela con referencia catastral 23049A02300104 se ve afectada en 143 m².
- Parcela con referencia catastral 23049A02300104 (objeto de este informe) se ve afectada en 749 m².
- Parcela con referencia catastral 6186102VH3068N (objeto de este informe) se ve afectada en 92 m².

6.2 Se retira por parte del Ayuntamiento de Jabalquinto del Registro de la Propiedad de Baeza la documentación de respuesta sobre el inicio de expediente para inscripción de representación gráfica georreferenciada de la finca registral 23003000515339 (Ref. catastral 23049A023001050000YT), adquirida por el Ayuntamiento.

En dicho informe se argumenta por parte de J. M. L. A., que es propietario de las siguientes fincas en la calle (...) –antes (...) del término de Jabalquinto (Jaén):

Finca 1: Referencia catastral 23049A023000170000YD. Inscripción en el Tomo 325, Libro 31, folio 87, Finca n.º 2.381, 3.ª

Finca 2: Referencia catastral 6086013VH3068N0001LY. Finca 2A. Inscripción en el Tomo 844, Libro 80, folio 86, Finca n.º 6.861, 1.ª Inscripción en el Tomo 844, Libro 80, folio 88, Finca n.º 6.862, 1.ª Inscripción en el Tomo 353, Libro 35, folio 154, Finca n.º 2.745, 5.ª

Finca 2B. Sin inscribir.

La finca que nos ocupa sería la finca 2A que catastralmente dispone de una superficie de 2.291 m². El interesado aporta escritura que según él se corresponde con la finca 2A, en el tomo 844, libro 80, folio 88, finca n.º 6.862, inscripción 1.ª En dicha escritura solamente aparece una era de emparvar mieses, en el sitio (...) término de Jabalquinto, de cabida ocho áreas, veintisiete centiáreas (827 m²). Describe que linda al norte con M. C. A., al sur con J. de D. G., al este con J. G. y al oeste con herederos de J.

E. No se aporta la cuantía del resto de la finca de su propiedad para contrastar con la superficie de catastro que refleja 2.291 m².

La finca 2B no consta inscrita y se aporta escritura describiendo una Era de emparvar mieses en el sitio denominado (...), término de Jabalquinto, de cabida nueve áreas, cuarenta y tres y media centiáreas (943,50 m²). Describe que linda al norte con herederos de J. E., sur más del vendedor, Sr. G. F., este, C. y M. M. y oeste camino (...).

Según lo anterior y con los datos aportados se desprende que la suma de las fincas 2A y 2B según escritura es de 1.800,50 m². Si se compara con lo que refleja catastro 2.291 m² no existe coincidencia.

El interesado alega que la representación geográfica de la finca propiedad del Ayuntamiento que se pretende inscribir invade parte de la superficie de la finca 2 de su propiedad aportando un plano con la medición aportada por el Ayuntamiento y la de su propiedad según él, realizada por el arquitecto J. M. J. G.

Según lo expuesto, el colindante solicita que se proceda, en base a la documentación aportada, a la modificación de la representación geográfica georreferenciada de la finca que se pretende inscribir adquirida por el Ayuntamiento.

Conclusión: A la vista de la información recabada según catastro, escrituras, Registro e informes expuestos, este técnico considera que con la documentación aportada por J. M. L. A., no se puede demostrar que la superficie que según el interesado le falta como diferencia entre la superficie que refleja catastro y su escritura, se encuentre ubicada en la zona que estima él. A mi leal entender no queda justificado mediante signos en el terreno u orografía del mismo, ortofotos ni linderos que el terreno que delimita mediante planimetría sea de su propiedad.”

7. Nota del Registro de la Propiedad de Baeza, de 2 de noviembre de 2023, de calificación negativa, notificada el 9 de noviembre.

Fundamentos de Derecho:

Segundo [sic]. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946, regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Uno de los trámites esenciales en los procedimientos del artículo 199 es la notificación a los colindantes registrales y catastrales. Tal y como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 fondos 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”.

El artículo 199.1 señala en su párrafo cuarto 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 o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –DGSJFP–), relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, queda 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”.

Tercero. En el presente caso, el Registrador suspende la inscripción, en base a que tiene dudas acerca de una posible invasión de una finca colindante.

Al respecto, hay que profundizar en este caso en la documentación aportada junto a sus alegaciones por J. M. L. A.

Según la resolución del Registrador de la Propiedad de Baeza, de 6 de marzo de 2023 y reiterada el 2 de noviembre de este mismo año, “Se presenta escritura instancia privada, en el que se solicita el cambio de superficie conforme a medición, siendo así que, iniciada la tramitación del procedimiento legal y doctrinalmente previsto a tal fin, esto es, el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y al amparo de las notificaciones previstas en el citado procedimiento, esto es, a titulares de fincas colindantes afectadas a juicio del registrador, uno de los notificados presenta alegaciones contra el Aumento de la superficie pretendida que hacen albergar dudas fundadas sobre invasión de finca

colindante, cual es la titularidad de (...), ya que dicho titular, presenta la siguiente documentación, que sirve para motivar la posible sospecha de invasión de finca ajena y la consiguiente calificación negativa de la operación solicitada:

1. Título de propiedad de D. J. M. L. A.
2. Cartografía elaborada por el arquitecto D. J. M. J. G.

A la vista de la documentación citada y aportada, el registrador que esto suscribe tiene dudas acerca de la posible invasión de la finca propiedad de D. J. M. L. A., suspende el aumento de cabida solicitado por el Ayuntamiento de Jabalquinto.”

1. El título de propiedad aportado consiste en la siguiente documentación:

– Primera hoja de la Escritura de compraventa, protocolo 2.536, de 21 de octubre de 1985, en el que uno de los comparecientes es J. M. L. A. La otra compareciente aparece como dueña de pleno dominio de una finca rústica, cuya descripción no se acredita en la documentación aportada, ni se precisa quien es el comprador de la misma.

– Primera hoja de la Escritura de compraventa, protocolo 617, de 7 de noviembre de 1974, en el que no aparece como compareciente J. M. L. A. Se adjunta otra hoja, en la que se describen dos fincas sitas en (...), fincas n.º 6862 (827 m²) y n.º 2745 (827 m²) inscritas en el registro de la Propiedad, pero en las que no se acredita que J. M. L. A. sea el comprador de las mismas.

– Primera hoja de la Escritura de compraventa, protocolo 837, de 16 de septiembre de 1978, en la que no aparecen los comparecientes. Se adjunta otra hoja, que puede ser de esta escritura, en la que se describe una finca, sin inscribir en el Registro de la Propiedad de 943,5 m² (...) En esta hoja sí aparece J. M. L. A. como comprador de esta finca.

J. M. L. A. alega en su escrito que la primera escritura se corresponde con la finca por él señalada como Finca 1, la segunda escritura se corresponde con la finca 2A y la tercera con la Finca 2B.

De los títulos aportados no se puede argumentar la titularidad de las fincas que alega J. M. L. A., salvo, si acaso de la 2B, finca que al devenir de un título no inscrito en el registro, y tal y como señala la Resolución de 20 de junio de 2022 de la DGSJFP, el mismo no debería ser admitido: “la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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 o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

La cartografía elaborada por el arquitecto D. J. M. J. G., consiste en dos planos de delimitación de parcelas, uno con la delimitación actual existente en el Catastro (Plano 1) y otro con una delimitación real (plano 2) en el que se observa una posible invasión de la finca municipal sobre las fincas 1 y 2 del colindante.

Señalar al respecto, que tales planos han sido elaborados y aportados por J. M. L. A., sin que contengan coordenadas de georreferenciación alguna, sino que no deja de ser un simple plano “interesado” a instancia de parte de escaso rigor técnico y sin que haya correspondencia entre la “invasión” descrita en el mismo y la cartografía catastral.

Por otro lado, y tal y como se señala en el informe técnico municipal de 2 de noviembre de 2023, “con la documentación aportada por J. M. L. A., no se puede demostrar que la superficie que según el interesado le falta como diferencia entre la superficie que refleja catastro y su escritura, se encuentre ubicada en la zona que estima él. A mi leal entender no queda justificado mediante signos en el terreno u orografía del mismo, ortofotos ni linderos que el terreno que delimita mediante planimetría sea de su propiedad”.

Cuarto. La Resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su fundamento de Derecho 6 señala:

“Por otra parte, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los ‘Vistos’).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que existen ‘dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada’. Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta.

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

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

La Resolución de 21 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, establece:

“(…) En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ‘la mera

oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. [sic]. En la Resolución de 7 de junio de 2019 se trató prácticamente el mismo supuesto, en un recurso contra el mismo registrador y por el mismo asunto, siendo así que el camino objeto de controversia sigue ubicándose dentro de los límites físicos de la finca; y la oposición del cotitular de la finca objeto de la presente no se ha desvirtuado.

Por tanto, como también se dijo en la citada Resolución, y ahora se reitera, las dudas del registrador en la nota de calificación están justificadas, en cuanto ponen de manifiesto una controversia con los colindantes, toda vez que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio, relativo a un camino que se incardina dentro de la base gráfica cuya inscripción se pretende. En suma, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, y que, por lo tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como así exigen las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras (...)"

Visto el informe técnico municipal de fecha 2 de noviembre de 2023 al que se hace referencia anteriormente;

A la vista de los antecedentes y los fundamentos de derecho expuestos y que son ratificados por esta Secretaría Intervención;

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, la que suscribe eleva la siguiente propuesta:

Primero. Que se presente recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la nota de calificación negativa de fecha 2 de noviembre de 2023 (notificada a este Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 2023) emitida por el sr. Registrador de la Propiedad de Baeza, por la que se acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 según procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en su virtud acuerde requerir al Registro de la Propiedad de Baeza a fin de que inscriba a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jabalquinto la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 al quedar acreditado que no se invade la superficie del colindante el cual no acredita inscripción registral de finca, 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'."

Examinada la documentación que se acompaña, así como el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 2 de noviembre de 2023 y visto el informe de Secretaría, de fecha de noviembre de 2023, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, resuelvo:

Primero. Interponer recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la nota de calificación negativa de fecha 2 de noviembre de 2023 (notificada a este Ayuntamiento con fecha 9 de noviembre de 2023) emitida por el sr. Registrador de la Propiedad de Baeza, por la que se acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670

según procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en su virtud acuerde requerir al Registro de la Propiedad de Baeza a fin de que inscriba a favor del Excmo. Ayuntamiento de Jabalquinto la rectificación descriptiva georreferenciada de la finca registral 3670 al quedar acreditado que no se invade la superficie del colindante el cual no acredita inscripción registral de finca, 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" (...)»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 13 de diciembre de 2023, ratificando su calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 23 de febrero, 8 de junio, 6 de septiembre, 21 de noviembre y 1 de diciembre de 2022 y 8 y 24 de mayo, 26 de julio de 2023, 2, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, ratificada ante el registrador, el Ayuntamiento de Jabalquinto, debidamente representado, solicita el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la rectificación superficial de la finca registral 3.760 del término de Jabalquinto y de su georreferenciación respectiva. Esta finca, junto con la 6.340 del mismo término municipal, se corresponden con las parcelas con referencia catastral 23049A023001050000YT y 6186102VH3068N0001SY, respectivamente, sin que exista identidad con la realidad física de las fincas, por lo que se acompaña georreferenciación alternativa a la Catastral de las mismas, habiendo sido inscrita la 6.340 en un asiento anterior, se denegó la de la finca registral 3.760 de Jabalquinto, solicitándose nuevamente la inscripción de la rectificación superficial.

2. Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad, es objeto de nueva calificación negativa, tras la tramitación del expediente, fundando la misma el registrador en el hecho de que se han presentado alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que se opone a la inscripción de la georreferenciación aportada porque invade parte de su parcela con referencia catastral: 6086013VH3068N0001LY, lo que trata de justificar con un plano técnico no georreferenciado. A la vista de dicha documentación, el registrador entiende que puede existir un indicio de invasión de la finca de don J. M. L. A., lo que le lleva a suspender la rectificación de superficie solicitada por el Ayuntamiento de Jabalquinto, acompañando un plano del que interpreta se deriva la posible invasión de dicha finca, pero del cual no resulta tal invasión pues en dicho informe se contiene una imagen de la georreferenciación cuya inscripción se solicita, superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea y separadamente otra georreferenciación de una de las fincas del colindante notificado, de la que no puede apreciarse la invasión, pues no está superpuesta sobre la primera y cuya geometría no coincide con la que resulta del plano técnico presentado por el opositor, que no está georreferenciado.

3. 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, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

4. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Por lo que en el presente caso, lo que se debate es si el registrador, con la nota de calificación negativa emitida, cumple con estos dos puntos de la doctrina citada.

5. En consecuencia, para resolver el presente recurso debe analizarse la motivación de la nota de calificación. En concreto, cuando declara el registrador que «uno de los notificados presenta alegaciones contra el aumento de la superficie pretendida que hacen albergar dudas fundadas sobre invasión de finca colindante, cual es la finca titularidad de don J. M. L. A., ya que dicho titular, presenta la siguiente documentación, que sirve para motivar la posible sospecha de invasión de finca ajena y la consiguiente calificación negativa de la operación solicitada: 1.–Título de propiedad de don J. M. L. A. 2.–Cartográfica elaborada por el Arquitecto don J. M. J. G.», fundando la misma en una mera referencia genérica a los artículos 18, 19 y 199 de la Ley Hipotecaria. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, la calificación del registrador denegando la inscripción de una base gráfica ha de estar debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico. No puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos, lo que el registrador no ha hecho en el presente caso.

6. El registrador solo constata en la nota de calificación la existencia de la alegación, acompañada de la documentación técnica que la sustenta, entendiendo acreditada la invasión. Ciertamente, como declaró 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 fondos 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. Pero, tramitándose un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado una georreferenciación alternativa, hay notificación a titulares colindantes registrales y catastrales, cuya posición ha sido diferenciada por esta Dirección General. Así, la Resolución de 2 de noviembre de 2023, entre otras, distingue dos situaciones: la de la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, si quien se opone es un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que sea necesario que tenga inscrita la georreferenciación de su finca. En el presente caso, el colindante es propietario de tres fincas registrales y de una parcela no inscrita, por lo que su oposición, respecto de las fincas registrales, debe merecer de una mayor consideración por el registrador.

8. Pero esa especial consideración que merece la oposición de un titular registral no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador. Con ello, lo que se trata de evitar es la indefensión del posible recurrente que debe conocer el defecto en toda su extensión, para poder formular correctamente el recurso. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023 que cuando el fundamento de la calificación registral es la oposición de uno de los colindantes titulares registrales notificados, las dudas del registrador basadas en la oposición de colindantes deben fundamentarse indicando si éstos tienen inscritas sus fincas, y si en el historial registral de éstas constan las respectivas referencias catastrales, y estas circunstancias son las que han llevado al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor. Es en su nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023.

9. Toda esta doctrina nos lleva a la conclusión de que la nota de calificación emitida no ha cumplido con la doctrina reiterada de esta Dirección General, limitándose el registrador a suspender la inscripción por la mera existencia de la alegación, sin analizar la oposición planteada y sin expresar si la suspensión de la rectificación de la superficie se debe a una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que es el límite de la inscripción de los excesos de cabida, dado que como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de diciembre de 2023, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su georreferenciación, por lo que su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que adolecía de cierta imprecisión para determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con la finca inmatriculada con anterioridad a dicha Ley. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 23 de febrero de 2022, en un supuesto similar, declaró que si presentada la oposición, la registradora se niega a inscribir alegando solamente dicha oposición, sin fundamentar adecuadamente las dudas de identidad, la calificación negativa ha de ser revocada. Y ello también ocurre en el presente caso.

10. Por tanto, determinada la falta de motivación suficiente de la nota de calificación emitida, debe decidirse en el presente caso si el título debe ser objeto de nueva calificación, o procede su inscripción. Para ello, debe partirse de la descripción registral de la finca 3.670 del término de Jabalquinto, que se describe como «Rústica. Parcela de terreno en el paraje (...) al sitio conocido por (...) Ocupa una superficie de, según el título, 4.077 metros cuadrados. Linda a saliente con tierras de doña P. E., a poniente o mediodía con Mas del camino (...), al norte con tierras de D. J. E.». Según la medición realizada por el Ayuntamiento de Jabalquinto, la finca registral 3.760 tiene una superficie de 6.192 metros cuadrados y sus linderos son: norte, con la finca registral número 6.340;

oeste y sur con el vial de acceso al cementerio municipal, y, este, con vial cartografiado en Catastro y nombrado calle (...).

11. El titular colindante por el lindero este de la finca presenta alegaciones. Don J. M. L. A. declara ser propietario de la finca registral 2.381 de Jabalquinto, que identifica como finca número 1, en la calle (...) del término de Jabalquinto, que se corresponde con la parcela con referencia catastral número 23049A023000170000YD. También es propietario de una finca que identifica como número 2, que se compone de dos partes: la finca 2.^a, que se integra por las fincas registrales 6.861, 6.862 y 2.745 de Jabalquinto, que se corresponden con la parcela con referencia catastral 6086013VH3068N0001LY. La finca identificada como 2B no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, aportando una escritura de adquisición de la propiedad, donde se describe la finca como una era de emparvar mieses en el sitio denominado (...), término de Jabalquinto, de cabida 9 áreas y 43,5 y centiáreas (943,50 metros cuadrados). La suma de las superficies registrales de las fincas que integran la identificada como 2A más la superficie de la 2B suman 1.800,50 metros cuadrados, mientras que la superficie catastral es de 2.291 metros cuadrados.

Tras ello alega que la georreferenciación alternativa de la finca propiedad del Ayuntamiento, cuya inscripción se solicita, invade parte de la superficie de la finca de su titularidad, identificada como 2, integrada por la subfinca A y por la B, aportando un plano con la medición, de la que resulta que se altera la geometría de la parcela catastral, siendo dicha alteración la que le lleva a alegar que existe una invasión, puesto que la geometría aportada por el Ayuntamiento respeta en ese punto la cartografía catastral. Dicha alteración parte de una superficie no inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que en este punto debe considerarse al alegante como titular no inscrito, respecto del cual no se altera la georreferenciación catastral, respetada por la georreferenciación alternativa aportada al expediente. De dicho plano, no georreferenciado, resulta que la superficie de su finca no sería de 2.291 metros cuadrados, sino que sería mayor.

12. El Ayuntamiento en su escrito de interposición del recurso alega la falta de motivación del juicio de identidad del registrador y la insuficiente virtualidad de la alegación del colindante para convertir en litigioso el expediente, alegando la doctrina de esta Dirección General por la que la mera oposición de un colindante que no esté debidamente fundamentada ni acreditada no bastará para convertir en contencioso el expediente. Entiende el recurrente que no se ha justificado con título de propiedad la porción de terreno que solicita que se rectifique de la georreferenciación alternativa objeto del expediente. Del informe municipal en el que se basa el recurso presentado por el Ayuntamiento de Jabalquinto, resulta que la georreferenciación alternativa afecta en 92 metros cuadrados a la parcela catastral 6086013VH3068N0001LY, que se corresponde con la finca del colindante notificado, que no formula alegación respecto a este extremo, pues el plano del arquitecto parece respetar el trazado de la georreferenciación alternativa objeto del expediente en este punto. Es en el punto sur donde efectúa una alteración de la cartografía catastral, que no se adapta tampoco a la realidad física, invadiendo el camino (...). Por tanto, la única diferencia radica en la morfología de la finca colindante por el lindero sur, cuyo propietario altera la geometría catastral con una parte de la finca cuya georreferenciación se pretende solicitar. Y aunque como declaró la resolución de este centro directivo de 15 de diciembre de 2023, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, como en el presente caso, en el que se acompaña una documentación técnica de la que deriva el solape de la finca, ello no quiere decir, que el registrador no deba analizar el plano, para formarse juicio sobre la invasión y fundamentar objetivamente su nota de calificación.

13. Analizada toda la documentación del expediente resulta: Que no se ha presentado georreferenciación que acredite que la georreferenciación aportada al expediente invada la del colindante que formula la alegación; que solo aporta un plano no georreferenciado; que la franja de terreno objeto de discusión no está inscrita en el Registro; que en la realidad física no existen signos exteriores que atribuyan la posesión

y la propiedad de esa franja de terreno a la finca colindante propiedad de quien formula la alegación; que el Ayuntamiento acredita que la georreferenciación cuya inscripción se solicita se ajusta a la realidad física, superponiendo la misma sobre el vuelo aéreo denominado «Vuelo Americano» de los años 1956 y 1957, sobre el denominado «Vuelo Interministerial» de los años 1973 y 1986 y la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea del año 2005. De las mismas resulta una realidad física invariable que, sin embargo, se altera en la documentación técnica no georreferenciada, elaborada para fundamentar la alegación. De admitir la misma, se alterarían los linderos de la finca objeto del expediente, que lindaría al sur con la parcela del colindante alegante, con la calle (...) y con el camino (...), cuando solo linda con el camino (...) y la calle (...).

14. Por todo ello parece que la alegación no tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, aunque ciertamente, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia, en el presente caso, no hay argumentación suficiente para sustentar que la porción de terreno alegada esté incluido en el título de propiedad del colindante alegante. Y ese es el elemento clave para poder determinar la existencia de indicio de controversia latente, pues como declaró la Resolución de 30 de noviembre de 2023, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, no existiendo evidencias de la inscripción de la franja de terreno que el alegante considera incluida en su finca, dada la alteración del lindero, que no resulta de la descripción de la finca 3.670, estamos ante la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor, la cual, sin embargo no altera la georreferenciación de la parcela catastral colindante, que por sí solo no es motivo suficiente para denegar la inscripción.

15. Y aunque dicha alegación esté sustentada por una documentación técnica, la misma implica una alteración de la realidad física, no suficientemente acreditada con el título de propiedad que presenta para justificar su derecho, puesto que la finca en el título presentado, cuya referencia catastral no se aporta, se describe como «era de emparvar mieses en el sitio denominado (...), término de Jabalquinto, de cabida nueve áreas, cuarenta y tres y media centiáreas (943,50 m²). Describe que linda al norte con herederos de J. E., sur más del vendedor, sr. G. F., este, C. y M. M. y oeste camino (...)». Sin embargo, del plano elaborado por el arquitecto supone una alteración de los linderos de la finca, tal y como se describe en el título de propiedad, puesto que al oeste no lindaría solo con camino (...), sino además con la finca objeto del expediente de titularidad municipal. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad. En conclusión resume la Dirección General, la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en Derecho.

16. Por otro lado, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación de la finca 3.670 de Jabalquinto, no se impediría la inscripción de la georreferenciación de la finca del colindante alegante, identificada como 2A que registralmente tiene una superficie de 1.800 metros cuadrados y catastralmente se corresponde con la parcela 6086013VH3068N0001LY de 2.291 metros cuadrados. Y esta situación es contraria al supuesto de hecho contemplado en la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, en la que si se hubiera accedido a la pretensión del promotor se hubiera impedido al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen catastral.

17. Respecto a la parcela 2B, no inscrita y sin referencia catastral acreditada, de la descripción hecha en el título de propiedad que aporta el alegante no resulta que se

ubique en la zona delimitada por el plano técnico aportado para fundamentar la alegación. Si fuera así, aunque puede coincidir el lindero norte, propiedad de los herederos de don J. E., aunque no con seguridad, puesto que don J. E. es titular de otras parcelas en el mismo sector del territorio, dicha porción, tal y como está situada en el plano técnico, al sur lindaría con la calle (...) y no con Mas propiedad del vendedor. Pero, el dato que determina que no puede ubicarse en la porción de terreno en la que la ubica el arquitecto, es la descripción de su lindero oeste. Si este es el camino (...), lo que se ubica al este del mismo (oeste de la parcela) es la parcela con referencia catastral 6086013VH3068N0001LY, por lo que no puede ubicarse donde la ubica el técnico, cuyo lindero este sería el camino (...).

18. Por ello, tiene razón el recurrente cuando afirma en su escrito de interposición del recurso: «A la vista de la información recabada según catastro, escrituras, Registro e informes expuestos, este técnico considera que con la documentación aportada por J. M. L. A., no se puede demostrar que la superficie que según el interesado le falta como diferencia entre la superficie que refleja catastro y su escritura, se encuentre ubicada en la zona que estima él. (...) no queda justificado mediante signos en el terreno u orografía del mismo, ortofotos ni linderos que el terreno que delimita mediante planimetría sea de su propiedad». En conclusión, ello significa que la finca identificada como 2B, no inscrita, se ubica dentro de la superficie de la parcela con referencia catastral 6086013VH3068N0001LY, cuya descripción registral tendrá una discordancia con la realidad física que habrá que subsanar, hecho que no se impedirá con la inscripción de la georreferenciación de la finca 3.670 del término de Jabalquinto. Por ello, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 21 de noviembre de 2022, la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por falta de fundamentación objetiva, procediendo a inscribir la georreferenciación y la rectificación de la superficie, por no existir indicios suficientes de existencia de una contienda latente, dada la falta de consistencia de la alegación presentada.

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, 20 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.