

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15312** *Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, notario de Almería, como depositario del protocolo y apoderado de la entidad mercantil «Punta Isleta, SA», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Manuel Ortiz Reina, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por un colindante afectado.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de diciembre de 2023 por la notaria de Almería, doña Juncal Echeveste Carranza, en sustitución por incompatibilidad de su compañero de residencia, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, con el número 4.721 de protocolo, adicionada por diligencia extendida el día 8 de enero de 2024, subsanada por escritura autorizada el día 5 de febrero de 2024 por la citada notaria sustituta, con el número 403 de protocolo, y nuevamente subsanada por escritura autorizada el día 27 de febrero de 2024 por la misma notaria sustituta, con el número 722 de protocolo, se determinaba el resto de la finca registral número 13.169 del Ayuntamiento de Níjar tras diversas segregaciones formalizadas sobre la misma y se solicitaba la inscripción de su representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, y una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 158 del año: 2024.

Asiento n.º 1654 diario: 81.

Presentado el 09/01/2024.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: determinación de resto.

Protocolo n.º 4721/2023.

Notario: don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda.

Nota de calificación.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al

Registro de la Propiedad, ha resuelto denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por la existencia de un indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

Hechos:

I. Presentada el día nueve de enero de dos mil veinticuatro, bajo el Asiento 1654 del Diario 81, escritura de determinación de resto, autorizada por la notaria de Almería, doña Juncal Echeveste Carranza, en sustitución por incompatibilidad de su compañero don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, el doce de diciembre de dos mil veintitrés, protocolo 4.721/2023, adicionada por Diligencia extendida el ocho de enero de dos mil veinticuatro, subsanada por escritura autorizada el cinco de febrero de dos mil veinticuatro por la citada notaria sustituta, protocolo 403/2024, y nuevamente subsanada por escritura autorizada el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro por la misma notaria sustituta, protocolo 722/2024.

II. En la escritura presentada, la mercantil Punta Isleta, S.A., titular de la finca número 13.169 del Ayuntamiento de Níjar, determina el resto de la misma tras diversas segregaciones y solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

III. Con fecha diez de enero de dos mil veinticuatro, se inició procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se notificó a los titulares colindantes la existencia del mismo. La representación gráfica cuya inscripción se pretende puede verse en <https://geoportal.registradores.org> [...].

IV. Con fecha dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, se notificó a “El Arrecife del Faro, SL”, titular de la finca registral colindante, número 12.836 del Ayuntamiento de Níjar, y titular de las parcelas catastrales colindantes, con referencias catastrales 04066A243000230000AB y 04066A243000250000AG.

V. Con fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, dentro del período de alegaciones previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene entrada en este Registro de la Propiedad con el número de entrada 975/2024, escrito de alegaciones presentado la citada mercantil titular colindante, en el cual se expone que, tras realizar las mediciones y comprobaciones oportunas, a través del Ingeniero Agrónomo, M. A. M. R., se ha constatado que la representación gráfica que el promotor pretende inscribir, con las coordenadas georreferenciadas y forma que aparecen en el Geoportal de los Registradores <https://geoportal.registradores.org> [...], invade la finca 12.836 de Níjar, propiedad de El Arrecife del Faro, SL, en tres trozos de 4.726,06 m<sup>2</sup>, 338,25 m<sup>2</sup> y 21.818,48 m<sup>2</sup>, lo que hace un total invadido de 26.882,79 m<sup>2</sup>. Es por ello, que se opone expresamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir. Se adjuntan al escrito varios planos elaborados y firmados por el ingeniero agrónomo don M. A. M. R.: Plano n.º 1 de situación de la finca registral n.º 12.836; Plano n.º 2 de ortofoto y catastro de la finca registral n.º 12.836; Plano n.º 3 de representación gráfica de la finca registral n.º 12.836, con sus coordenadas georreferenciadas y el detalle de los tres trozos y superficies invadidas por la finca que pretenden inscribir el promotor del expediente, y Plano n.º 4 de detalle de la finca registral 12.836 con sus coordenadas georreferenciadas en la que también aparecen los tres trozos objeto de invasión.

Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 199 de la ley hipotecaria establece 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, ...

2. La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida en la Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 20 de febrero de 2023, en lo relevante a nuestro caso, es la siguiente:

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, que permite consultar la información territorial generada por las Administraciones Públicas, lo que debe hacer el registrador para prevenir cualquier tipo de perturbación del dominio público, aunque no esté inscrito, pues existe obligación legal del registrador de proteger el mismo.

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. La intervención de colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física, constituye un trámite esencial que tiene como objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, impidiendo, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

3. En el caso que nos ocupa, la oposición del colindante, que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, pone de manifiesto un indicio de controversia latente, que justifican las dudas sobre la identidad de la finca a georreferenciar. Para fundamentar su alegación, el colindante presenta diversos planos elaborados por técnico competente, de los que resulta una georreferenciación contradictoria de la que se pretende inscribir. Fundamentalmente, se discute el trazado del lindero de las fincas sobre la parcela 04066A24300021, pues mientras el promotor entiende que toda la superficie de esta parcela está incluida en su finca, el oponente sostiene que el lidero de las fincas discurre a través del camino existente en esta parcela, que discurre de Norte a Sur; además, el oponente alega la invasión de su finca en trescientos treinta y ocho metros cuadrados, en la confluencia del camino de servicio y la Carretera [...], así como en otra porción que es ajena a la representación gráfica que ahora se pretende inscribir. El análisis de la oposición presentada, pone de manifiesto la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado de linderos.

4. Las alegaciones recibidas han de ser tenidas en cuenta para la calificación registral, siendo plenamente aplicable la reiteradísima doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que declara que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no

incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (Resoluciones de la Dirección General de 18 de julio de 2022 y 15 de diciembre de 2023). El hecho de que la delimitación de fincas alegada por el oponente contravenga la cartografía catastral no es óbice para que la oposición pueda ser tenida en cuenta, toda vez que la normativa sobre inscripción de representaciones gráficas de fincas es consciente de las posibles inexactitudes, que, en ocasiones, pueden afectar a la cartografía catastral, razón por la cual permitió el uso de georreferenciaciones alternativas" (Resolución 27 de septiembre de 2023).

5. Si se admitiera la inscripción de la representación gráfica presentada por el promotor se impediría la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca del colindante alegante, lo que impide la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente, siguiendo la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, cuando declara 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. En definitiva, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una posible inexactitud en el contenido del Registro y se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

6. Como declaró la Resolución de 30 de noviembre de 2023, la documentación técnica 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. Del contenido de la alegación y del informe del técnico, resulta evidente la discrepancia entre recurrente y colindante acerca de la delimitación gráfica de sus respectivas fincas, de manera que la alegación tiene la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. El conflicto latente entre los colindantes no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta controversia, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia en un proceso jurisdiccional posterior, sin perjuicio de la posibilidad de instar el expediente previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para resolver la situación conflictiva, en su caso. Tal es la doctrina de la Dirección General, que resulta de las Resoluciones de 25 de marzo de 2023, 24 de mayo de 2023, 12 de diciembre de 2023 y 20 de Febrero de 2024, entre otras.

Acuerdo:

1. Denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca por las razones expuestas en los anteriores fundamentos de derecho.
2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta calificación registral podrá [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ortiz Reina registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día catorce de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, notario de Almería, como depositario del protocolo y apoderado de la entidad

mercantil «Punta Isleta, S.A.», interpuso recurso el día 12 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. El primero de los motivos de impugnación se refiere a una falsa o errónea fijación de los hechos por el registrador al afirmar, en el Fundamento de Derecho 3.º: “En el caso que nos ocupa, la oposición del colindante, que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación...”.

Esta afirmación no es cierta, pues Arrecife del Faro no es el titular catastral del inmueble catastral afectado, sino muy por el contrario, los tres inmuebles catastrales afectados tienen como titulares bien a Punta Isleta SA, bien a R. A. C. (señor este del que, junto con otros, Punta Isleta trae causa). Ésta evidencia ha podido ser fácilmente comprobada por el registrador, pese a que Arrecife del Faro omitió la verdadera e histórica titularidad catastral de estas parcelas en su escrito de oposición, pues en el mismo no identifica las concretas parcelas catastrales supuestamente invadidas, sino tan solo afirma que “la finca que el promotor pretende inscribir... invade clarísimamente la referida finca registral 12836 propiedad de Arrecife del Faro SL en tres trozos de 4726,06 m<sup>2</sup>, 338,25 m<sup>2</sup> y 21818,48 m<sup>2</sup>”. Pues bien, los tres trozos aludidos, que figuran en los planos firmados por el ingeniero agrónomo Don M. M. R. en febrero de 2024, se encuentran ubicados dentro de las parcelas catastrales 51 del polígono 236 de Níjar (cuyo titular catastral es Punta Isleta SA) y en las parcelas 18 y 21 del Polígono 243, (cuyo titular es R. A. C., del que Punta Isleta trae causa) [...]

Somos conscientes de que la mera titularidad catastral no acredita la propiedad de los bienes inmuebles, pues el Catastro es una oficina con finalidad esencialmente tributaria. Por el contrario, el dominio ha de probarse mediante títulos que, en su caso, accederán al Registro de la Propiedad. En este sentido, si analizamos el historial registral de la finca 12836 propiedad de Arrecife del Faro, extraemos dos conclusiones relevantes.

La primera es que el título de Arrecife del Faro no comprende, ni tan siquiera parcialmente, las parcelas supuestamente invadidas. Según consta en la certificación registral extensa de la finca de Arrecife del Faro [...], en el epígrafe segundo relativo a la Referencia Catastral se dice: “En la compraventa de un treinta y nueve por ciento indiviso de la finca, de la inscripción 20.ª se hace constar que esta finca se corresponde con las parcelas 37, 38, 44 y 54 del polígono 236, parcelas 25 y 28 del polígono 243 y, parte, las parcelas 2 y 18 del polígono 242...”.

La segunda conclusión es que R. A. C., titular catastral de las parcelas sobre las que Arrecife del Faro alega tener derechos, jamás fue titular catastral ni registral de la finca colindante propiedad de Arrecife del Faro-ni tan siquiera en una mínima cuota. Y viceversa, el titular catastral histórico de la finca de Arrecife del Faro, M. S. S. S., jamás ha sido titular catastral de las parcelas cuya georreferenciación se pretende.

Si Arrecife del Faro tuviese algún derecho sobre las parcelas catastrales que reclama, el titular catastral de éstas debería figurar en el historial registral de la finca de Arrecife del Faro, y sin embargo no es así. Si comprobamos la sucesión de titulares registrales de la finca de Arrecife del Faro, apreciamos que procede por segregación de otra, y su primera inscripción se hace a favor de M. S. S. S. Este señor posteriormente fue vendiendo porciones indivisas a diferentes y sucesivos titulares registrales hasta que, según la inscripción 17.ª, sus herederos vendieron el 10 de diciembre de 1996 las cincuenta centésimas por ciento que le quedaban. Pues bien, este señor ha sido con anterioridad a esa fecha el titular catastral de las diferentes parcelas que componen la finca del opositor Arrecife del Faro. Por el contrario, M. S. nunca ha sido titular catastral de las parcelas 51 del polígono 236, ni de las 18 y 21 del polígono 243 –supuestamente invadidas por la representación gráfica georreferenciada– las cuales han tenido como titulares catastrales históricos a R. A. C. y a Punta Isleta SA.

2. El segundo motivo del recurso se refiere al cambio de criterio del registrador sobre la misma cuestión en apenas cinco meses. En efecto, en la nota de calificación

que nos ocupa el registrador menciona que “Arrecife del Faro reclama otra porción que es ajena a la representación gráfica que ahora se pretende inscribir”. El registrador se está refiriendo a los 4726,06 m<sup>2</sup> que Arrecife del Faro reclama como propios de la parcela 51 del polígono 236 de Níjar. Este trozo formaba parte de la finca segregada y vendida por Punta Isleta SA a Doña M. M. G. y a Don A. G. H., mediante escritura autorizada el 31 de marzo de 2022 por la notaria doña Leticia Hortelano Parras, a cuya inscripción también se opuso Arrecife del Faro, alegando parecidas razones y aportando similares planos.

Tras una primera nota de calificación por la que el registrador denegó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, ante el llamado “recurso de reposición” interpuesto por los compradores, finalmente procedió a inscribir el 10 de octubre del 2023 la nueva finca con su correspondiente representación gráfica.

Si en este caso el registrador no apreció fundamentada la oposición de Arrecife del Faro, ni encontró “conflicto latente” entre los colindantes, no alcanzamos a entender cómo en el caso que nos ocupa aprecia esa posible litigiosidad, cuando en ambos supuestos las alegaciones de Arrecife del Faro están basadas en planos emitidos ad hoc por el mismo técnico, Don M. M. R., pocas semanas antes de que se plantearan las respectivas oposiciones de los colindantes [...]

3. El tercer motivo del recurso se refiere a la interpretación que, a juicio del que suscribe, se debe dar al art. 199 de la Ley Hipotecaria. En concreto, nos referimos al valor que debe atribuirse a la oposición de los colindantes, la cual debe basarse en informes técnicos y estar suficientemente fundamentada. También debe estar suficientemente fundamentada la valoración del Registrador relativa a dicha oposición. Ni en la oposición de los colindantes ni en la valoración del Registrador se produce dicha fundamentación suficiente.

En primer lugar, respecto de la oposición de los colindantes, el Registrador afirma que “es aplicable la reiteradísima doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que declara que están justificadas las objeciones de colindantes si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir”. Es decir, no basta con que exista una oposición para denegar la inscripción, sino que el Registrador debe analizar la suficiencia de los informes técnicos aportados en cada caso. En este caso concreto, Arrecife del Faro no ha aportado un informe técnico con Memoria, Exposición y Conclusiones, sino unos simples planos con unas coordenadas georreferenciadas, que se han tomado sobre una línea trazada caprichosamente que choca frontalmente con titularidades y delimitaciones catastrales de fincas consolidadas e incontrovertidas desde hace muchos años.

No dudamos de que las coordenadas georreferenciadas obtenidas por el técnico sean correctas, pero lo que resulta evidente es que no van acompañados de informe alguno en el que el técnico exprese por escrito su opinión y se responsabilice de ella. También es evidente que dichas coordenadas se han tomado sobre planos recientes, en los que la raya que separa ambas fincas registrales se ha dibujado interesadamente sin mayor sustento ni justificación, afectando a parcelas catastrales que no pertenecen, ni en todo ni en parte, a Arrecife del Faro.

Dar prioridad a estos planos –firmados por un técnico designado por Arrecife del Faro– sobre la cartografía catastral elaborada por funcionarios técnicamente cualificados del Catastro, nos parece una temeridad.

En segundo lugar, respecto de la valoración del Registrador, es cierto que el art 199 de la Ley Hipotecaria le da un amplio margen de decisión para considerar o no suficiente la oposición, si bien dicha decisión “deberá ser motivada según su prudente criterio”. Es esta motivación la que resulta insuficiente en este caso, pues por un lado se ha basado en supuestos fácticos erróneos y por otro lado no es coherente, ya que contradice una decisión previamente adoptada por el mismo registrador que afecta a los mismos colindantes, a parte de la misma finca, con idéntica oposición de Arrecife del Faro y con similares planos elaborados por el mismo técnico (planos carentes de informe responsable alguno que explique por qué se ha trazado esa concreta línea divisoria).

4. El último motivo se refiere a la insustancialidad de las pretensiones de Arrecife del Faro sobre las parcelas cuya georreferenciación se pretende. Como hemos dicho más arriba, la última transmisión de éstas se produjo en 1989, cuando Don R. A. C., junto con otros copropietarios, vendió la finca en la que se encuentran dichas parcelas a Punta Isleta SA [...] Pues bien, en los 35 años transcurridos desde dicha fecha, en los que Punta Isleta S.A. ha retenido la posesión (y propiedad) de toda la finca y de sus correspondientes parcelas, no se ha producido ninguna queja ni reclamación de Arrecife del Faro por lo que ninguna eficacia, ni indicio de exactitud, tienen los planos elaborados a petición de los oponentes en perjuicio del promotor del expediente.

#### Fundamentos de Derecho.

Apoyamos este escrito en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en la Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, especialmente en lo referente a la oposición de los colindantes, resumida en las resoluciones de 13 de julio de 2017, 24 de abril de 2018, 12 de junio de 2018, 5 de julio de 2018, 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 20 de febrero de 2023. De la mencionada doctrina se deduce que la mera oposición de un colindante no fundamenta por sí sola la denegación de la inscripción de la base gráfica, afirmando el Centro Directivo que 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. Igualmente, la Dirección General ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas de alguna prueba que la sustente. Así lo entendieron, por ejemplo las resoluciones del 24 de abril de 2018 y 12 de junio de 2018 que afirma: “debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documentada que, sin ser por sí misma exigible sirva de soporte a las alegaciones efectuadas”. En resumen tal y como afirma la resolución de 13 de julio de 2017, 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, pues ello desvirtuaría la propia esencia de este expediente que fue concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Por esto y por todo lo anteriormente expuesto (la falta de título y antecedentes registrales, la insuficiencia de la documentación presentada por Arrecife del Faro, el trazo caprichoso e injustificado de la línea divisoria que proponen y, la identidad de este supuesto con la oposición de Arrecife del Faro a la inscripción a favor de Doña M. M. G. y a Don A. G. H. –oposición rechazada en último término por el registrador– se pone de manifiesto que la alegación de Arrecife del Faro no tiene la entidad suficiente como para evidenciar que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir. Lo único que evidencia es una conducta temeraria, tendente al uso reiterado y espurio de la instancia de oposición que prevé la normativa registral con el único fin de apropiarse indebidamente de terrenos que no pertenecen a Arrecife del Faro, y no con el fin de reflejar un verdadero y sustantivo conflicto latente sobre los mismos. En definitiva, si Arrecife del Faro creyese legítimamente que le corresponden elementos de las parcelas cuya georreferenciación se pretende, ejercerían la oportuna acción declarativa en vía judicial, y no obstaculizaría innecesariamente el tráfico registral.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del

Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2006, 5, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 abril y 24 de junio de 2013, 15 de mayo de 2015, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de julio, 25 de octubre y 13 de noviembre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio, 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 13 de enero de 2021, 23 de mayo y 14 de junio de 2022 y 23 de febrero, 8 y 14 de marzo, 11 de mayo, 12 y 25 de julio, 5 de octubre y 5 de diciembre de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 13.169 del término de Níjar y simultánea rectificación de su cabida, que partiendo de una superficie inscrita de 920.851,19 metros cuadrados pasaría a la inferior de 617.639 metros cuadrados, con alteración de sus linderos, basándose en representación gráfica alternativa contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación.

La citada registral 13.169 está conformada por las siguientes porciones:

- trozo 1, con una superficie de 369.135 metros cuadrados, que forma parte de la parcela 51 del polígono 236.
- trozo 2, con una superficie de 37.429 metros cuadrados. Se corresponde con las parcelas 15 y 17 del polígono 243.
- trozo 3, con una superficie de 88.929 metros cuadrados. Se corresponde con la parcela 14 del polígono 243 y terreno no incorporado a la cartografía catastral.
- trozo 4, con una superficie de 74.511 metros cuadrados. Se corresponde con las parcelas 18, 19 y 20 del polígono 243.
- trozo 5, con una superficie de 47.635 metros cuadrados. Se corresponde con la subparcela a) de la parcela 21 del polígono 243.

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a resultas de la tramitación del mismo, fue planteada oposición por el colindante titular registral de la finca 12.836 quien, basándose en informe técnico elaborado por ingeniero agrónomo advierte de la invasión de su finca por la representación gráfica cuya inscripción se pretende, invasión que se aprecia respecto de tres porciones de 4.726,06 metros cuadrados, 338,25 metros y cuadrados y 21.848,48 metros cuadrados respectivamente.

2. El registrador acuerda denegar la inscripción solicitada por concurrir la oposición de un titular registral –de quien también afirma la cualidad de titular catastral– debidamente justificada, a juicio del mismo, y que pone de manifiesto un indicio de controversia latente en orden a la delimitación del lindero común de ambas fincas, entendiéndose que la discrepancia fundamental viene dada en cuanto la parcela 21 del polígono 243, que el promotor incluye íntegramente dentro de la finca objeto del expediente (salvo la subparcela b), mientras que el colindante opositor entiende que la línea de separación entre ambas propiedades viene determinada por un camino interior existente en la citada parcela. También se alega invasión de la finca del colindante en una porción de 338 metros cuadrados en la confluencia del camino de servicio y una carretera, así como en otra porción que es ajena a la representación gráfica que ahora se pretende inscribir.

El recurrente sostiene, en síntesis, que erróneamente el registrador considera que el colindante que formula las alegaciones es también titular catastral de las parcelas afectadas, siendo ello incorrecto, pues éstas han tenido como titulares bien al promotor del procedimiento o bien a la persona del que aquél trae causa, entendiéndose que ha de acudir a lo que resulta de los títulos y de los asientos del Registro en orden a determinar la configuración física de la finca presuntamente invadida, señalando que de la propia nota simple expedida por el Registro de la Propiedad de Almería número 3 consta que la finca 12.836 se corresponde con las parcelas 37, 38, 44 y 54 del



polígono 236, parcelas 25 y 28 del polígono 243 y parte de las parcelas 2 y 18 del polígono 242; que el registrador ha cambiado de criterio, pues en un supuesto similar accedió a la inscripción de la representación gráfica propuesta pese a la oposición manifestada por la misma mercantil que en el caso objeto de este recurso ha formulado alegaciones; que la oposición no está debidamente fundamentada, pues únicamente se limita a la aportación de unos simples planos georreferenciados, que se han tomado partiendo de una delimitación física arbitraria de la finca, planos que no van acompañados de informe que los sustente; finalmente, entiende que si efectivamente hubiera invasión, no se ha producido ninguna queja ni reclamación se ha interpuesto por el titular registral colindante que ahora manifiesta su oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Procede, una vez más, reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, expuesta en múltiples resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 12 de julio de 2023), conforme a 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.

5. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

6. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018). Esto es lo que ocurre en el caso de este expediente, en el que las alegaciones del colindante vienen acompañadas de un informe de medición de técnico, el cual, bajo su leal saber y entender certifica cuál es la representación gráfica georreferenciada de la finca de su mandante, y señala cuáles son, a su juicio, las franjas de terrero en que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invaden, siquiera parcialmente, la finca colindante; por este motivo, las Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 ó 20 de junio de 2019 manifestaron que quedan bajo la exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

7. Señala el notario recurrente que la parcela catastral en la que existe la controversia en cuanto a la fijación del lindero común, nunca ha pertenecido al colindante que plantea oposición, sino que el titular catastral de la misma ha sido o bien el promotor del procedimiento o aquél de quien éste trae causa. Conviene, en consecuencia, recordar la doctrina de esta Dirección General en cuanto al distinto ámbito en que despliegan su respectiva eficacia las instituciones registral y catastral. Según Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los

actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

A partir de estas consideraciones, también ha declarado esta Dirección General que no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes (vid. Resolución de 25 de julio de 2023, entre otras). En consecuencia, no puede tomarse en consideración, a efectos de la resolución de este expediente, la apreciación errónea del registrador de que el colindante opositor es titular catastral de alguna de las parcelas cuya correspondencia con la finca objeto del procedimiento o del titular colindante se discute.

8. Asimismo manifiesta el notario recurrente que el registrador ha cambiado su criterio respecto de un caso similar, que culminó con la práctica de los asientos registrales solicitados. Conviene recordar la doctrina reiterada del Centro Directivo según la cual el registrador no queda vinculado por calificaciones anteriores efectuadas por él mismo, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

9. Finalmente, señala el escrito de recurso que la registral 12.836, propiedad de quien formula oposición, se corresponde con las parcelas 37, 38, 44 y 54 del polígono 236, parcelas 25 y 28 del polígono 243 y parte de las parcelas 2 y 18 del polígono 242, según resulta de los propios libros del Registro.

Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de marzo y 5 de octubre de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador, una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno, consiste únicamente en comparar la descripción literaria de la finca registral con la parcela catastral. Esta operación tendrá un resultado positivo de inscripción de la referencia catastral o negativo de no inscripción de la misma, según se cumplan, o no, los criterios del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso es claro que la finca registral 12.836, titularidad de quien formula oposición, no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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».

Pero en el folio real de dicha finca sí consta su correspondencia con las parcelas citadas, entre las que no se encuentra la parcela 21 del polígono 243, como tampoco otras parcelas que se incluyen en el informe técnico de medición cuya correspondencia se afirma con la meritada finca, como son las parcelas 18 y 51 del mismo polígono 243.

Por tanto, como resulta de la Resolución de 20 de junio de 2022, aunque es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita, ni, mucho menos aún, supone inscripción de la superficie y georreferenciación catastral correspondiente al inmueble con dicha referencia, sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior.

Y de tal dato indiciario resulta que dicha finca registral del opositor es cuando menos colindante con la finca registral del promotor del expediente, extremo que éste no sólo no niega, sino que incluso confirma en su recurso.

10. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr.

artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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